

ОТЧЕТ № 12/01/2021
об оценке рыночной стоимости имущества
должника Кадавид Эспития Хорхе Артуро

Заказчик:

Сорокин А.А. - финансовый управляющий должника Кадавид Эспития Хорхе Артуро

Исполнитель:

Беляев Г.П. - частнопрактикующий оценщик

Дата составления Отчета: 20 января 2021 года

Дата оценки: 12 января 2021 года

Рязань 2021

Сорокину А.А. - финансовому управляющему
должника Кадавид Эспития Хорхе Артуро.

Уважаемый Алексей Анатольевич!

В соответствии с Договором № 12/01/2021 от 12 января 2021 года мной произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки.

Объектом оценки в соответствии с Договором является принадлежащее должнику Кадавид Эспития Хорхе Артуро недвижимое имущество, а именно: жилой дом, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 559,5 кв. м, инв.№ 46:223:002:000177140, лит. А1,А,а,а1,а2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 13 (по ГПЗ); земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 718 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 747 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово; жилой дом, назначение: жилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 710,8 кв. м, инв.№ 46:223:002:000177150, лит. А1,А,А2,а,а1,а2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 14 (по ГПЗ).

Оценка проведена по состоянию на 12 января 2021 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о состоянии объекта оценки на дату оценки.

В соответствии с прилагаемым Заданием на оценку, предполагаемое использование результата оценки: для установления начальной цены продажи объекта оценки в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. в действующей редакции. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, на дату оценки, округленно, составляет:

136 620 245 (Сто тридцать шесть миллионов шестьсот двадцать тысяч двести сорок пять) рублей, в том числе:

1. Жилой дом, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 559,5 кв. м, инв. № 46:223:002:000177140, лит. А1,А,а,а1,а2, кадастровый № 50:11:0050403:743, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 13 (по ГПЗ). – 46 013 319 руб.;
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 718 кв. м, кадастровый № 50:11:0050403:466, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово. – 15 940 801 руб.;

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 747 кв. м, кадастровый № 50:11:0050403:467, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово. – 16 209 883 руб.;
4. Жилой дом, назначение: жилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 710,8 кв. м, инв. № 46:223:002:000177150, лит. А1,А,А2,а,а1,а2, кадастровый № 50:11:0050403:767, адрес (местонахождение) объекта: Московская область. Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 14 (по ГПЗ). – 58 456 242 руб.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на моем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

Мной не проводилась как часть этой работы какая-либо проверка характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра или анализа предоставленных данных.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, Правилами и стандартами утвержденными Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 года.

С уважением,

Частнопрактикующий оценщик

Беляев Г.П.

20 января 2021 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	6
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ.....	13
6	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	15
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
8	АНАЛИЗ РЫНКА	26
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	35
9.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	35
9.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	35
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	36
10	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	38
10.1	ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	41
10.2	ОЦЕНКА ЖИЛЫХ ДОМОВ	46
11	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ.....	49
12	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	50
13	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	51
14	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	52
15	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	53
15.1	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	53
15.2	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ	57
15.3	ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	61

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 12/01/2021 от 12 января 2021 года

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	<p>1. Жилой дом, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 559,5 кв. м, инв. № 46:223:002:000177140, лит. А1,А,а,а1,а2, кадастровый № 50:11:0050403:743, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 13 (по ГПЗ).</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 718 кв. м, кадастровый № 50:11:0050403:466, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово.</p> <p>3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 747 кв. м, кадастровый № 50:11:0050403:467, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово.</p> <p>4. Жилой дом, назначение: жилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 710,8 кв. м, инв. № 46:223:002:000177150, лит. А1,А,А2,а,а1,а2, кадастровый № 50:11:0050403:767, адрес (местонахождение) объекта: Московская область. Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 14 (по ГПЗ).</p>
Владелец	Кадавид Эспития Хорхе Артуро 22.08.1964 года рождения, место рождения – Кали Колумбия, СНИЛС № 205-017-580 16, ИНН не имеет, адрес регистрации: 111398, г. Москва, ул. Плущева, д. 17, корп. 2, кв. 80.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на земельные участки и жилые дома
Заказчик	Сорокин А.А. - финансовый управляющий должника Кадавид Эспития Хорхе Артуро (ИНН 622801331470 СНИЛС 067-211-002-19, член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа», ИНН 7705431418, ОГРН 1027700542209, регистрационный № 002, адрес: 109316, г. Москва, Остаповский пр-д, д. 3, стр. 6, офис 201).
Основания права Заказчика	Заказчик действует на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40- 328699/19-95-391 от 18 марта 2020 г.
Балансовая стоимость	Данные отсутствуют
Обременения объекта оценки	Залог в силу закона
Дата проведения оценки	12 января 2021 года
Дата составления отчета	20 января 2021 года

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1 Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов, руб.

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
Жилой дом, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 559,5 кв. м, инв. № 46:223:002:000177140, лит. А1,А,а,а1,а2, кадастровый № 50:11:0050403:743, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 13 (по ГПЗ).	не применялся	46 013 319	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 718 кв. м, кадастровый № 50:11:0050403:466, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово.	не применялся	15 940 801	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 747 кв. м, кадастровый № 50:11:0050403:467, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово.	не применялся	16 209 883	не применялся
Жилой дом, назначение: жилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 710,8 кв. м, инв. № 46:223:002:000177150, лит. А1,А,А2,а,а1,а2, кадастровый № 50:11:0050403:767, адрес (местонахождение) объекта: Московская область. Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 14 (по ГПЗ).	не применялся	58 456 242	не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом сделанных допущений, округленно, на дату оценки, составляет всего:

136 620 245 (Сто тридцать шесть миллионов шестьсот двадцать тысяч двести сорок пять) рублей

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональным, непредвзятым профессиональным анализом, мнениями и выводами оценщика.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>1. Жилой дом, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 559,5 кв. м, инв. № 46:223:002:000177140, лит. А1,А,а,а1,а2, кадастровый № 50:11:0050403:743, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 13 (по ГПЗ).</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 718 кв. м, кадастровый № 50:11:0050403:466, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово.</p> <p>3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 747 кв. м, кадастровый № 50:11:0050403:467, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово.</p> <p>4. Жилой дом, назначение: жилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 710,8 кв. м, инв. № 46:223:002:000177150, лит. А1,А,А2,а,а1,а2, кадастровый № 50:11:0050403:767, адрес (местонахождение) объекта: Московская область. Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 14 (по ГПЗ).</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности на земельные участки и жилые дома
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результата оценки	для установления начальной цены продажи объекта оценки в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. в действующей редакции.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	12 января 2021 года
Срок проведения оценки	В течение 10 рабочих дней
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную

ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

	<ol style="list-style-type: none">12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.13. Оценка производится исходя из условия об отсутствии обременений составляющих объекта оценки в виде залога (ипотеки).14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
Дополнительные условия	<ol style="list-style-type: none">1. Оценщик не производит визуальный осмотр объекта оценки. Фотографии объекта оценки предоставляются Заказчиком. Заказчик подтверждает соответствие фотографий объекту оценки и их действительность на дату оценки.2. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК:	Сорокин А.А. - финансовый управляющий должника Кадавид Эспития Хорхе Артуро
Основание права Заказчика	Заказчик действует на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40- 328699/19-95-391 от 18 марта 2020 г.
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Беляев Геннадий Павлович - оценщик, занимающийся частной практикой, ИНН 623002919309, г. Рязань.
ОЦЕНЩИК:	Беляев Геннадий Павлович, г. Рязань, ул. Пушкина, дом 35, кв. 11 +7920-638-0855, gene_ryazan@mail.ru
Членство в СРО	Член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Адрес: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023. Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 269 2729, +7 499 372 7273. Email: armo@sroarmo.ru. Реестровый № 695.
Профессиональные знания	<ul style="list-style-type: none"> - Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова ПП №411252 от 30.04.2001 года; - Свидетельство Государственного университета по землеустройству №20008 о повышении квалификации от 23 апреля 2012 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 0009932-1 от 12 апреля 2018 года.
Страхование гражданской ответственности	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 6491R/776/00009/20, выданный АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей, срок страхования по 09 февраля 2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2001 г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне Договора на проведение оценки № 12/01/2021 от 12 января 2021 г. ▪ Оценщик не является участником (членом), должностным лицом, сотрудником или кредитором Заказчика, а также не состоит с ним в родстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. ▪ Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. ▪ Оценщик и не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

13. Оценка производится исходя из условия об отсутствии обременений составляющих объекта оценки в виде залога (ипотеки).
14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
16. При проведении оценки Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом крайне незначительно, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые.

От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ

При проведении данной оценки использовались федеральные законы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (действующая редакция);
- Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты саморегулируемой организации – Правила и стандарты, утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008.

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, а также состав объекта оценки, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями следующих документов:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

При составлении Отчета об оценке Оценщик Исполнителя придерживался следующих

принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность предоставленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом СРО НП "АРМО", чем обусловлено применение соответствующих стандартов.

6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3, Утвержденными Приказом № 297, № 298, № 299 Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. и другими нормативными актами применяются следующие термины и определения:

1. Стоимость – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

2. Виды стоимости объекта оценки:

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен;
- ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным;

- кадастровая стоимость – определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

3. Подходы к оценке:

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

4. Согласование результатов оценки - обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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

7. Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

8. Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

9. Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

10. Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

- 12. Возможность отчуждения на открытом рынке** – означает, что объект оценки представлен на открытом рынке по средствам публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- 13. Разумность действий сторон сделки** - означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- 14. Полнота располагаемой информации** – означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
- 15. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств** – означает, что у каждой из сторон сделки, имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
- 16. Основные средства** - категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т. п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов.

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Задачей настоящего отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки, которым является недвижимое имущество, состоящее из двух земельных участков с расположенными на них жилыми домами.

Таблица 7.1. Количественные и качественные характеристики земельного участка кадастровый № 50:11:0050403:466.

Параметр	Значение
Адрес (местоположение)	Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово.
Вид права	Общая совместная собственность
Субъект права	Кадавид Эспития Хорхе Артуро
Основание права	Государственная регистрация права № 50-50/011-50/011/011/2015-5962/2 от 23.10.2015 (Общая совместная собственность)
Ограничения права	№ 50-50/011-50/011/011/2015-5963/1 от 23.10.2015 (Залог в силу закона)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	14 586 266,68
Разрешенное использование по данным Росреестра	Для объектов жилой застройки
Текущее использование	По разрешенному использованию
Площадь участка, кв. м	1 718

Источник: данные Заказчика и Росреестра

Таблица 7.2. Количественные и качественные характеристики земельного участка кадастровый № 50:11:0050403:467.

Параметр	Значение
Адрес (местоположение)	Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово.
Вид права	Общая совместная собственность
Субъект права	Кадавид Эспития Хорхе Артуро
Основание права	Государственная регистрация права № 50-50/011-50/011/011/2015-5971/2 от 23.10.2015 (Общая совместная собственность)
Ограничения права	№ 50-50/011-50/011/011/2015-5973/1 от 23.10.2015 (Залог в силу закона)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	14830684,81
Разрешенное использование по данным Росреестра	Для объектов жилой застройки
Текущее использование	По разрешенному использованию
Площадь участка, кв. м	1 747

Источник: данные Заказчика и Росреестра

На оцениваемых земельных участках расположены жилые дома.

Таблица 7.3. Количественные и качественные характеристики жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:743.

Параметр	Значение
Адрес (местоположение)	Московская область, Красногорский район, д. Бузланово, уч. 13 (по ГПЗ)
Вид права	Общая совместная собственность
Субъект права	Кадавид Эспития Хорхе Артуро
Основание права	Государственная регистрация права № 50-50/011-50/011/011/2015-5960/2 от 23.10.2015 (Общая совместная собственность)

Параметр	Значение
Ограничения права	№ 50-50/011-50/011/011/2015-5961/1 от 23.10.2015 (Залог в силу закона)
Кадастровая стоимость, руб.	19 641 959,19
Тип здания	Жилой дом
Этажность	3 (подземных этажей - 1)
Год строительства	2011
Материал стен	Кирпич
Внутренняя отделка помещений	Без отделки
Текущее использование	По назначению
Площадь, кв. м	559,5

Источник: данные Заказчика и Росреестра

Таблица 7.4. Количественные и качественные характеристики жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:767.

Параметр	Значение
Адрес (местоположение)	Московская область, Красногорский район, д. Бузланово, уч. 14 (по ГПЗ)
Вид права	Общая совместная собственность
Субъект права	Кадавид Эспития Хорхе Артуро
Основание права	Государственная регистрация права № 50-50/011-50/011/011/2015-5974/2 от 23.10.2015 (Общая совместная собственность)
Ограничения права	№ 50-50/011-50/011/011/2015-5975/1 от 23.10.2015 (Залог в силу закона)
Кадастровая стоимость, руб.	27 671 206,95
Тип здания	Жилой дом
Этажность	4 (подземных этажей - 1)
Год строительства	2011
Материал стен	Кирпич, бетон
Внутренняя отделка помещений	Без отделки
Текущее использование	По назначению
Площадь, кв. м	710,8

Источник: данные Заказчика и Росреестра

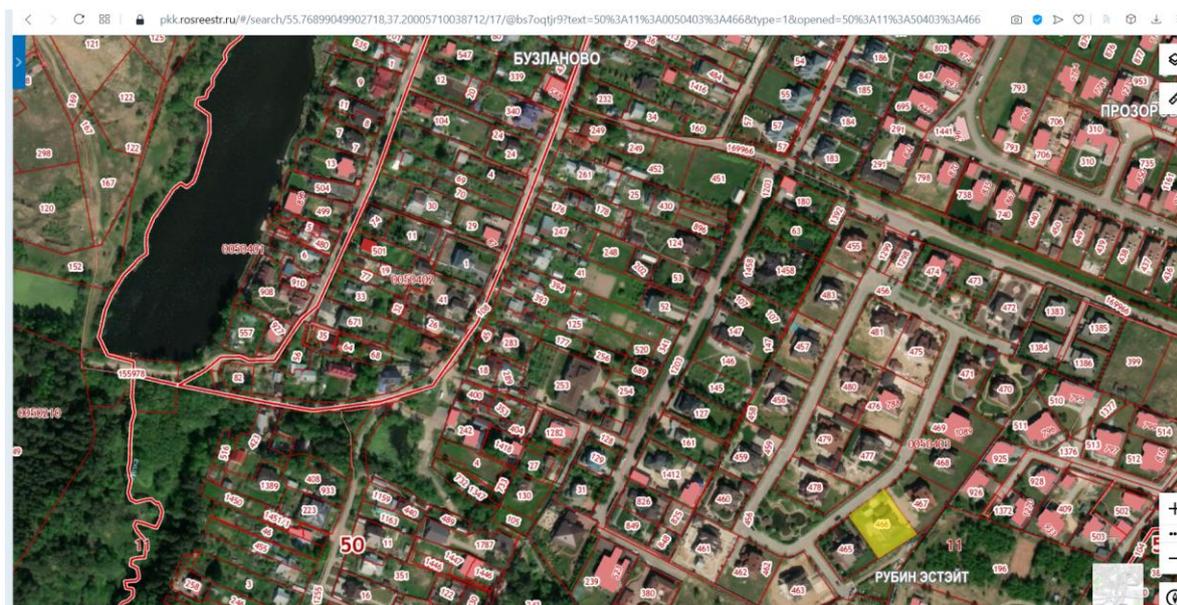


Рисунок 7.1. Местоположение земельного участка кадастровый № 50:11:0050403:466 (выделено желтым цветом).

Источник: Публичная кадастровая карта, <http://pk5.rosreestr.ru/>

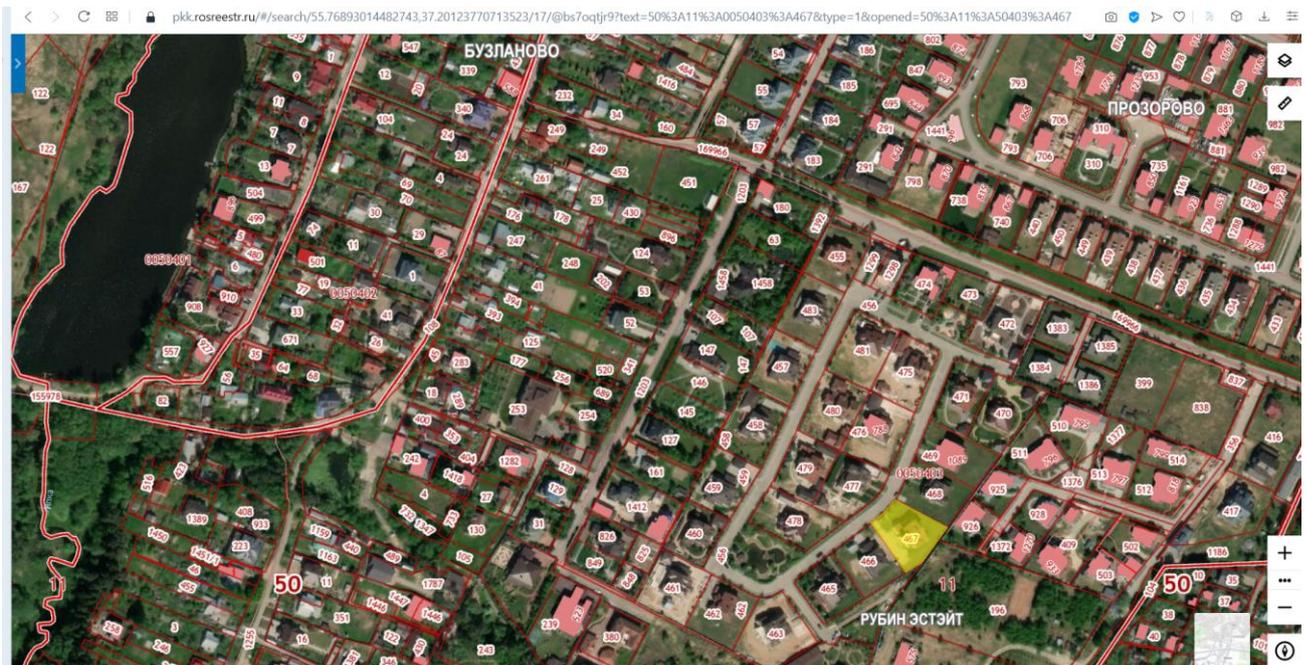


Рисунок 7.2. Местоположение земельного участка кадастровый № 50:11:0050403:467 (выделено желтым цветом).

Источник: Публичная кадастровая карта, <http://pkk5.rosreestr.ru/>

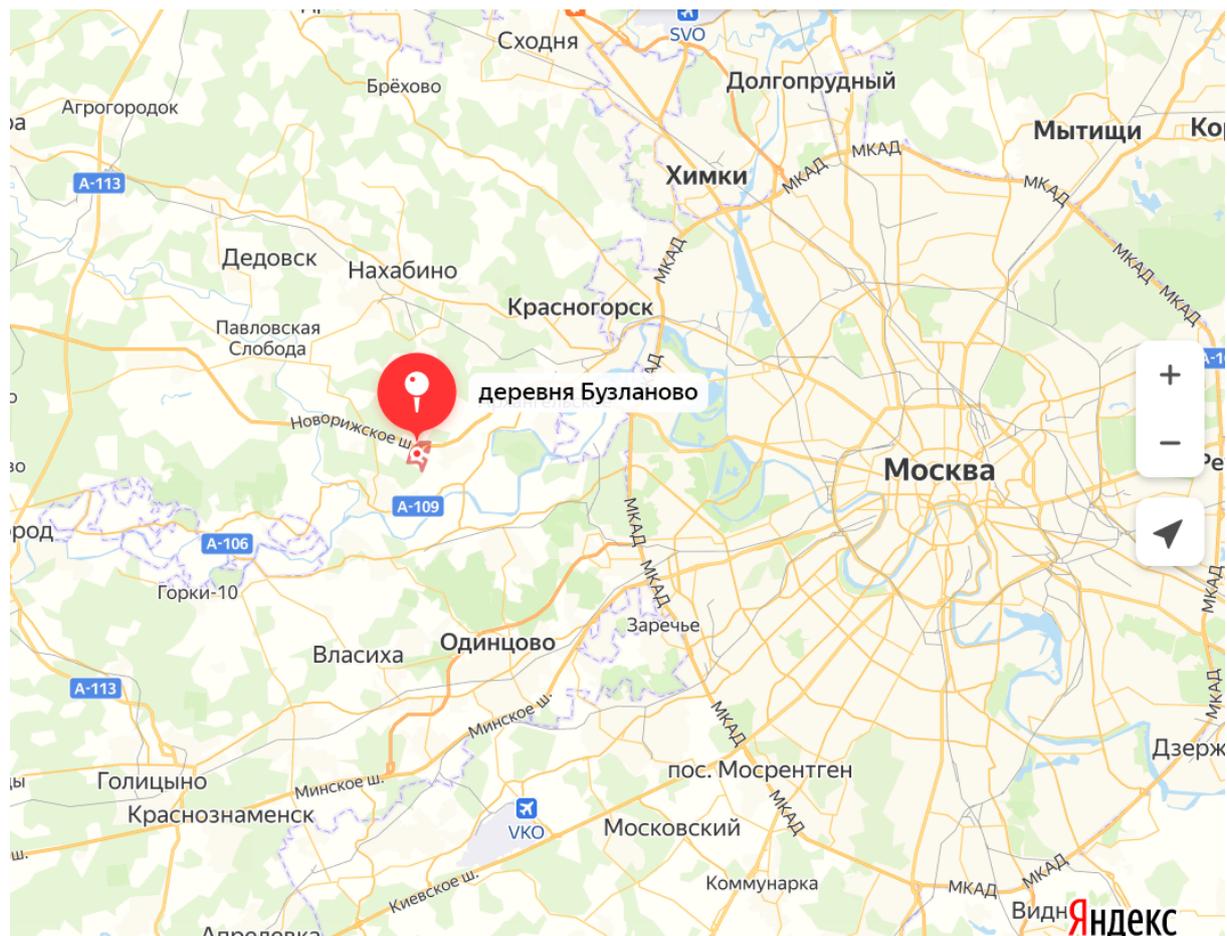


Рисунок 7.3. Местоположение объекта оценки по адресу: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово.

Источник: Яндекс Карты, yandex.ru/

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 7.1. Внешний вид жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:743.



Фото 7.2. Внешний вид жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:743.



Фото 7.3. Внутренние помещения жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:743.



Фото 7.4. Внутренние помещения жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:743.



Фото 7.5. Внутренние помещения жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:743.



Фото 7.6. Внутренние помещения жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:743.



Фото 7.7. Внешний вид жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:767.



Фото 7.8. Внешний вид жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:767.



Фото 7.9. Внутренние помещения жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:767.



Фото 7.10. Внутренние помещения жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:767.



Фото 7.11. Внутренние помещения жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:767.



Фото 7.12. Внутренние помещения жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:767.



Фото 7.13. Внутренние помещения жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:767.



Фото 7.14. Внутренние помещения жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:767.



Фото 7.15. Внутренние помещения жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:767.



Фото 7.16. Внутренние помещения жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:767.



Фото 7.17. Внутренние помещения жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:767.



Фото 7.18. Внутренние помещения жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:767.

Источник: данные Заказчика

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Бузланово — деревня в городском округе Красногорск Московской области. До 2017 входила в состав сельского поселения Ильинское Красногорского района. Население — 162 чел. (2010 год).

В деревне числятся автодорога Балтия, 8 улиц и 2 садовых товарищества. Деревня основана в начале XVII века на пустоши Булатово-Буланово тогдашним владельцем округа Ф. Ф. Лихачёвым.

Бузланово расположено юго-востоке района, на автодороге Балтия, на левом берегу реки Липка (приток Москвы), высота центра над уровнем моря 163 м.

Ближайшие населённые пункты: посёлок Инженерный-1 и деревня Поздняково в 1,5 км на север, Ильинское-Усово в 1 км восточнее и Петрово-Дальнее в 1,5 км на юго-запад.

Деревня связана автобусным сообщением с Москвой до которой 27 км (маршрут № 540) и Красногорском (до него 11 км).

В ближайшем окружении расположены: коттеджный поселок "7 Миля", коттеджный поселок "Ново-Ильинское", коттеджный поселок "Прозорово".

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

ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Залог в силу закона

7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках проводимого исследования Оценщиком получены следующие документы:

1. Свидетельства о регистрации права на недвижимое имущество в составе объекта оценки.
2. Фотографии объекта оценки.

Полученная от заказчика информация подписана и признана Оценщиком достоверной. Копии документов находятся в приложении к настоящему отчету.

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Объект оценки находится на землях населенных пунктов с разрешенным использованием – для объектов жилой застройки, перепрофилирование назначения данного земельного участка под коммерческое использование юридически не возможно.

Поэтому другие (возможно экономически более выгодные) варианты использования оцениваемого земельного участка не рассматриваются.

Таким образом, для данного отчета вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования каждого земельного участка и всего объекта оценки в целом является их текущее использование.

8 АНАЛИЗ РЫНКА

8.1 Экономика РФ.

КАРТИНА ИНФЛЯЦИИ. ЯНВАРЬ 2021 ГОДА

По итогам декабря 2020 г. инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года). По отношению к предыдущему месяцу рост цен усилился (до 0,83% м/м с 0,71% м/м в ноябре) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года, с исключением сезонности инфляция немного снизилась (0,54% м/м SA1 после 0,57% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в рост потребительских цен в декабре, как и в предыдущие два месяца, продолжила вносить продовольственная инфляция (2,5 п.п. из 4,9%). Продовольственные товары подорожали по итогам декабря на 6,7% г/г (5,8% г/г в ноябре, годом ранее – рост на 2,6% г/г), в ежемесячном выражении – на 1,5% м/м после 1,3% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – рост на 0,8% м/м SA и 0,9% м/м SA соответственно).

Рост мировых цен на ключевые продовольственные товары, а также сокращение урожая отдельных сельскохозяйственных культур по сравнению с рекордными показателями прошлого года (сахарной свеклы – на 40,4 %, подсолнечника – на 13,7%, картофеля – на 11,3%, овощей – на 2,3%) привели к ускорению роста потребительских цен на ряд социально значимых товаров (сахар, подсолнечное масло, мука, макаронные и хлебобулочные изделия) и плодоовощную продукцию.

В целях стабилизации цен на социально значимые товары Правительством Российской Федерации был принят ряд мер, направленных на обеспечение баланса соответствующих рынков: заключены соглашения с производителями и торговыми сетями, введены программы субсидирования, реализованы отдельные внешнеторговые меры. Принятые меры позволили стабилизировать динамику цен на соответствующие продовольственные товары: по итогам декабря возобновилось снижение цен на сахар, замедлился рост цен на масло подсолнечное, муку, несмотря на продолжавшийся рост мировых цен с устранением сезонности (Seasonally Adjusted). Министерство экономического развития Российской Федерации 12 января 2021 г. Страница 2 (по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН (FAO), индекс цен на растительные масла в декабре увеличился на 4,7% м/м, на зерновые – на 1,1% м/м).

Значительный вклад инфляцию в 2020 г. также внесли непродовольственные товары (1,7 п.п.), где рост цен в декабре в годовом выражении ускорился до 4,8% г/г с 4,5% г/г в ноябре (3,0% в 2019 году). В декабре рост цен в ежемесячном выражении замедлился до 0,4% м/м с 0,6–0,7% м/м в сентябре–ноябре (с исключением сезонного фактора рост цен в декабре сохранился на уровне 0,5% м/м SA).

Ослабление рубля, эффект которого в марте–апреле был умеренным, в октябре–декабре в условиях произошедшего восстановления потребительского спроса оказало более выраженное влияние на динамику инфляции. При этом наибольшее ускорение роста цен наблюдалось по товарам со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, медикаменты, бытовая химия, электро- и бытовые приборы).

В секторе услуг в декабре в годовом выражении рост цен оставался на умеренном уровне по сравнению с прошлым годом (2,7% г/г, годом ранее – 3,8% г/г) на фоне сохраняющихся карантинных ограничений. Ускорение роста цен в ежемесячном выражении (0,4% м/м с 0,1% м/м в ноябре) обусловлено в основном сезонными факторами: возобновился рост цен на услуги пассажирского транспорта, а также на санаторно-оздоровительные услуги. С исключением сезонности рост цен составил 0,3% м/м SA (0,2% м/м SA в ноябре). Монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре несколько замедлилась до 5,0% м/м SAAR3 (в ноябре 5,2% м/м SAAR).

Источник: МЭРТ РФ, <https://www.economy.gov.ru/materia/file/79556ff6809b31fdf706b308bb20f574/20210112.pdf>

КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ ЗА НОЯБРЬ 2020 ГОДА

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3кв20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г.

оценивается на уровне -3,5% г/г. Основной вклад в улучшение динамики ВВП в ноябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. Обрабатывающая промышленность в ноябре вновь показала положительную динамику (+1,1% г/г после снижения на -3,7% г/г в октябре).

Продолжается уверенный рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), деревообработке, легкой промышленности.

Улучшились показатели в отраслях машиностроения и металлургическом комплексе, а также в нефтепереработке.

В сельском хозяйстве падение в ноябре замедлилось до -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре. Показатели сбора зерновых и производства мяса и молока превышают уровни прошлого года (см. врезку). Вместе с тем отрицательный вклад в динамику отрасли по-прежнему вносит сокращение сбора сахарной свеклы, подсолнечника, картофеля и других овощей, что также стало одним из факторов снижения выпуска в пищевом комплексе (-0,5% г/г в ноябре). Кроме того, в ноябре сократилось производство куриных яиц (-2,7% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее).

Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре).

Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает добыча полезных ископаемых и связанный с ней транспортный комплекс в условиях действия соглашений ОПЕК+, направленных на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки. При этом в ноябре показатели в данных секторах улучшились: падение выпуска добывающих отраслей замедлилось до -7,6% г/г (после -9,0% г/г в октябре) за счет добычи ненефтегазовых полезных ископаемых (угля, металлических руд, прочих полезных ископаемых).

Снижение грузооборота транспорта также замедлилось – до -2,2% г/г с -3,8% г/г, при этом улучшение динамики наблюдалось практически по всем видам транспорта (за исключением автомобильного).

На потребительском рынке в ноябре наблюдалось снижение активности. Сокращение розничного товарооборота ускорилось до -3,1% г/г (-1,4% г/г в октябре) за счет как продовольственных, так и непродовольственных товаров. Вместе с тем продажи новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в ноябре продолжили рост – на 5,9% г/г (с 7,0% г/г в октябре).

Объем платных услуг населению и оборот общественного питания остаются существенно ниже уровней прошлого года (-13,7% г/г и -16,4% г/г соответственно), в ноябре спад ускорился. Такая динамика обусловлена, в том числе, действующими ограничениями на работу предприятий сферы услуг в связи с проведением карантинных мероприятий.

Источник: МЭРТ РФ, <https://www.economy.gov.ru/material/fil/c544582597a1787a404147b5411f3ab2/201218.pdf>

8.2 ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В 2020 ГОДУ

По итогам III квартала ВВП продемонстрировал рост относительно предыдущего квартала на 11%. Однако это по-прежнему меньше показателей III квартала 2019 г. на 4,3%, что связано с влиянием остаточных карантинных ограничений, переносом государственных инвестиционных программ на последующие периоды и отраслевыми проблемами — сокращением объемов добычи ископаемых, производства и международной торговли. После сокращения располагаемых доходов населения во II квартале 2020 г. на 8%, в III квартале, в связи со снятием большей части ограничений с работы бизнеса, произошла коррекция до уровня -2,8%. Oxford Economics скорректировал прогноз ВВП в 2020 г. до уровня -3,8% (в конце II квартала прогнозировалось сокращение до -6,3% YoY). Аналогичный прогноз дает Министерство экономического развития (-3,9%).

Инфляция на конец периода (III квартал 2020 г.) составила 3,5%. Центральный банк принял решение оставить ключевую ставку на уровне 4,25% (18 сентября 2020 г.), несмотря на то что в базовом прогнозе присутствует пространство для смягчения. Основной причиной послужил более высокий рост инфляции, связанный с восстановлением потребительского спроса и ослаблением рубля. Бескупонная доходность гособлигаций составила 6,19%, что значительно уступает доходности от инвестиций в качественную коммерческую недвижимость.

На фоне «коронакризиса» на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдалось перераспределение потока инвестиций и изменение интереса к тем или иным сегментам недвижимости, однако сокращения объема инвестиций не произошло. За девять месяцев 2020 г. коммерческая недвижимость привлекла \$1 399 млн, что на 36% больше, чем за аналогичный период 2019 г.

Положительная динамика инвестиций объясняется наличием большого объема рублевой ликвидности в экономике, а также комфортными условиями на рынках коммерческой недвижимости - вакансия и ставки в отдельных сегментах демонстрируют динамику, свидетельствующую об устойчивости к текущим событиям. Наибольший интерес инвесторов привлекают сегменты, способные предоставить стабильный денежный поток в долгосрочной перспективе и демонстрирующие максимальную резистентность к последствиям пандемии, а именно качественная офисная и складская недвижимость. В то же время инвестиции в регионе EMEA сократились примерно на треть.

Инвестиции в коммерческую недвижимость, несмотря на ограничения, связанные с коронакризисом, продемонстрировали рост относительно 9 месяцев предыдущего года. В III квартале объем инвестиций опередил показатели предыдущего квартала на 15%, составив \$483 млн. Многие инвесторы, занявшие выжидательную позицию в первой половине года, проявляют готовность финализировать переговоры по крупным сделкам. Основными инвесторами в текущем году выступают российские компании, на которые пришлось 88% от общего объема инвестиций. Большая часть иностранных инвестиций совершается компаниями, уже имеющими в портфеле активы на российском рынке. Основной объем сделок заключается с активами в ценовом диапазоне до \$50 млн. Московский регион привлек наибольший объем инвестиций — 85%. На Санкт-Петербург и регионы пришлось 9% и 6% соответственно.

В структуре инвестиций произошли изменения, связанные с устойчивостью отдельных сегментов к вызовам коронакризиса. Инвесторы находятся в оживленном поиске объектов, демонстрирующих наименьшую просадку по арендному потоку и имеющих качественный пул арендаторов. Складской сегмент стал основной движущей силой на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость.

Рост доли сегмента относительно предыдущего года составил 11 п.п. (доля складов выросла до 26%, или \$359 млн). Приток инвестиций наблюдался в различные типы складских активов, включая ОРЦ, склады последней мили, а также спекулятивные проекты класса А. Крупнейшими сделками стали приобретение складского комплекса «Логопарк Троицкий» (\$73 млн), ОРЦ «4 Сезона» (\$34 млн) и ОРЦ «Радумля» (\$29 млн). Также существенный объем инвестиций привлек офисный сегмент. За три квартала на рынке были совершены крупные сделки по покупке офисных помещений на общую сумму \$574 млн как для спекулятивных целей, так и под собственное использование.

Наиболее пострадавшими от последствий «коронакризиса» секторами стали торговая недвижимость и гостиницы. Доля инвестиций в гостиничную недвижимость сократилась почти в два раза — 9,9% в 2020 г. против 21,2% в 2019 г., когда объем инвестиций составил \$217 млн.

Торговая недвижимость пострадала от ограничительных мер, связанных с полным или частичным закрытием торговых центров, однако восстановление покупательского спроса и снятие большей части ограничений в III квартале помогли вернуть инвестиционную привлекательность торговым центрам. Наиболее крупные сделки в сегменте торговой недвижимости в III квартале — закрытие сделки по продаже ТРЦ «Миля» и продажа ТРЦ «Сердце Митино».

Гостиничный сегмент пострадал от закрытия международных и внутренних границ в первом полугодии, однако наиболее интересные активы остаются привлекательными, что иллюстрирует рост инвестиций в этот сегмент. Среди крупнейших сделок, закрытых в III квартале, — продажа Russian Seasons Hotel (\$23 млн) и Peak (\$12,4 млн) в Сочи.

IV квартал может стать наиболее активным с точки зрения сделок в этом году. По завершении квартала складской сегмент может стать лидером по объему привлеченных инвестиций. На финальной стадии переговоров находятся сделки с активами 100+ тыс. м², среди которых мультитемпературный склад «Вешки», Логопарк «Крекшино». Логистические центры с платежеспособными арендаторами и секторами продуктового ритейла, e-commerce, фулфилмента и курьерской доставки, приносящие стабильный арендный поток, становятся наиболее привлекательными объектами для инвесторов.

Качественные торговые центры в Москве и Санкт-Петербурге с арендаторами, имеющими хороший товарооборот, могут стать целью инвесторов в текущем квартале. В начале IV квартала ожидается закрытие крупной сделки по продаже гипермаркетов Castorama в России (совокупная стоимость оценивается в \$100 млн).

Ставки капитализации в России к концу 2020 г. находятся на уровне: 9-9,5% для офисов и торговых центров, 11,0-12,0% — для складов.

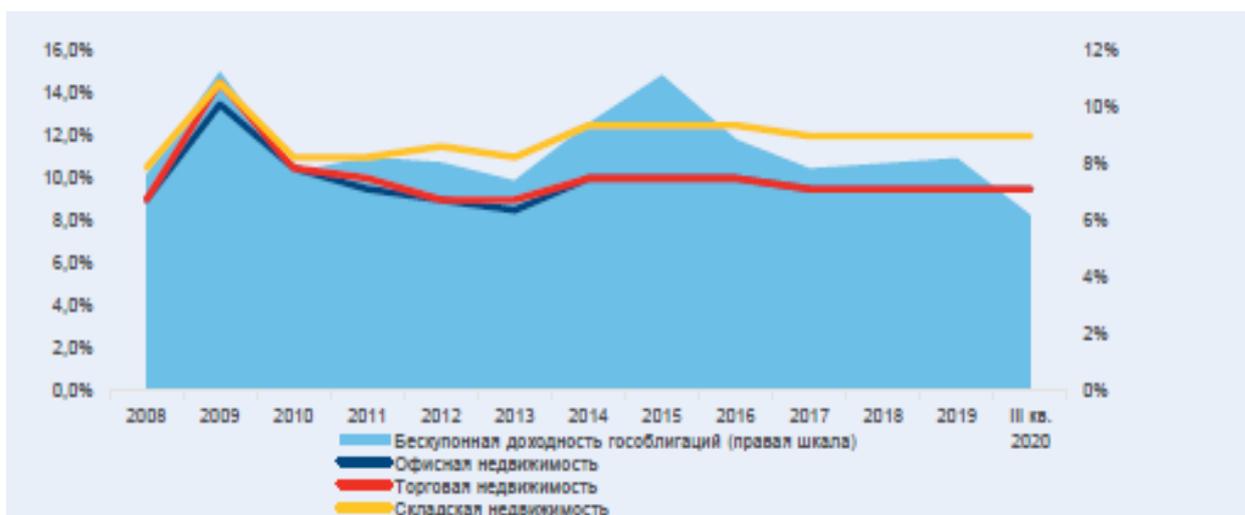


Рисунок 8.1. Динамика ставок капитализации, «прайм»; среднее значение доходности 10-летних гособлигаций, %.

Источник: Colliers International

По прогнозам Министерства экономического развития, экономика выйдет на докризисный уровень к III кварталу 2021 г. По официальному прогнозу МЭР, рост ВВП в 2021 г. составит 3,3%. По мере восстановления мировой экономики и снятия ограничений на международные передвижения российская экономика в ближайшие годы будет демонстрировать умеренный рост.

Oxford Economics прогнозирует, что сальдо торгового баланса к I кварталу 2021 г. вырастет вдвое относительно результата III квартала 2020 г. (до \$30 млрд), а производственный сектор и инвестиции в основной капитал продемонстрируют восстановительный рост на 7,86% и 4,0% ко II кварталу 2021 г.

Источник: Colliers International, <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2020>

8.3 Рынок загородной недвижимости Московской области в 2020 году.

По итогам III квартала 2020 г. на рынке элитной загородной недвижимости Подмоскovie экспонировалось менее 2 400 лотов. Большая часть предложения, 78% всех лотов, приходилась на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 588,5 млрд руб., из которых 514,2 млрд руб. приходилось на вторичный сегмент, а 74,3 млрд руб. - на первичный.

За III квартал 2020 г. количество лотов в бюджете от 30 млн руб. в экспозиции от собственников выросло на 1% - до 1 875 шт. На первичном рынке отмечалось снижение объема предложения на 3%, до 526 коттеджей, таунхаусов и участков в 22 поселках. Относительно конца 2019 г. объем предложения сократился на 5% на вторичном рынке и на 16% на первичном рынке. Предложение от застройщиков пополнялось немногочисленными новыми и вернувшимися лотами в реализующихся поселках. Новых проектов на рынок не выходило уже 3 года. В III квартале 2020 г. первичные продажи завершились еще в двух поселках - Madison Park и «Ренессанс Парк».

Как первичный, так и вторичный рынки в большей степени представлены форматом коттеджей: 80% лотов, экспонируемых собственниками, и 55% лотов от застройщиков. Количество выставленных на продажу коттеджей на вторичном рынке выросло на 2%. Количество таунхаусов и участков от собственников сократилось на 1% и 5% соответственно.

Объем предложения на первичном рынке сократился на 3% за III квартал 2020 - до 526 лотов. Рост цен за квартал по всем форматам на вторичном рынке - от 7 до 12%. Рост цен на коттеджи на первичном рынке: +16%. Количество сделок на первичном рынке за III квартал 2020 г. на 5% ниже аналогичного показателя III квартала 2019 г. Снижение суммарного объема сделок за три квартала - 25%.

На первичном рынке за III квартал 2020 г. сократилось предложение коттеджей и таунхаусов, на 6% и 2% соответственно, и выросло предложение земельных участков - на 6%.

На вторичном рынке 50% лотов экспонируется в рублях и 50% - в иностранной валюте (49% в долларах и 1% в евро). На первичном рынке основная валюта номинирования - рубли (71%). В долларах представлено 29% лотов.

Основной объем предложения элитного загородного жилья был традиционно сосредоточен на западных направлениях. Лидирующую позицию на вторичном рынке удерживает Рублево-Успенское шоссе: здесь предлагается 42% всех лотов. Немного отстают Новорижское шоссе с долей 37%. На первичном рынке на Рублево-Успенское и Новорижское приходится по 45% лотов на каждое из направлений.

На вторичном рынке загородного элитного жилья большая часть предложения представлена на удалении 20-30 км от МКАД (41% лотов). Также значительная доля предложения находится на расстоянии 10-20 км от МКАД (32%). На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зоне 20-30 и 10-20 км от МКАД (45% и 44% соответственно).

Доля таких предложений с отделкой на вторичном рынке составляет 79% от общего числа выставленных на продажу коттеджей и таунхаусов. На первичном рынке доля объектов с отделкой составляет 8%, увеличившись в 2 раза за квартал.

По итогам III квартала 2020 г. на вторичном рынке элитной загородной недвижимости в продаже находилось порядка 1 500 коттеджей. На первичном рынке экспонировался 291 коттедж.

КОТТЕДЖИ

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составлял 302 млн руб., что на 12% выше уровня II квартала 2020 г. Рост обусловлен в первую очередь динамикой курсов валют. Без учета влияния курса доллара коттеджи подорожали всего на 1%.

На первичном рынке коттеджи экспонировались в среднем по 172 млн руб., что на 16% выше показателя прошлого квартала. Рост связан с изменением структуры предложения, динамикой курсов валют и повышением цен на пул лотов в поселках «Резиденции Березки», «Князь Озеро» и «Раздоры-2».

Больше всего предложений коттеджей сосредоточено на Рублево-Успенском направлении - 41% лотов на вторичном рынке и 58% лотов на первичном.

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском шоссе - 428 млн руб., +9% за квартал. На первичном рынке наиболее дорогие поселки представлены на РублевоУспенском и Новорижском направлениях. Однако из-за присутствия в предложении на данных направлениях и более бюджетных поселков показатель средней цены ниже, чем на Минском направлении, где первичные продажи ведутся всего в двух дорогих поселках. Средний бюджет на Новой Риге по итогам III квартала 2020 г. составлял 201 млн руб., увеличившись за квартал на 11%. Коттеджи от застройщиков на Рублевке в среднем экспонировались за 135 млн руб. (+6% за квартал), на Минском шоссе - за 359 млн руб. (-8% за квартал).

По итогам III квартала 2020 г. средняя площадь коттеджей, экспонируемых на вторичном рынке, составила 783 м², практически не изменившись за квартал. На первичном рынке средняя площадь коттеджа составляла 835 м², увеличившись на 3% за квартал.

Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400-700 м² с бюджетом 50-200 млн руб. (25,4%).

На первичном рынке экспонируется больше всего коттеджей площадью 400-700 м² с бюджетом от 50 до 100 млн руб. - 22,3%.

ТАУНХАУСЫ

По итогам III квартала 2020 г. таунхаусы на вторичном рынке элитной загородной недвижимости экспонировались в 30 поселках, но почти половина предложений была сосредоточена в 3 поселках: «Лэйнхаусы Ильинка», «Азарово», «Парк Авеню». Всего на рынке было представлено порядка 89 лотов, что ниже уровня прошлого квартала на 1%.

На первичном рынке таунхаусы были представлены в 6 поселках, всего 125 лотов. За квартал объем предложения сократился на 2%.

Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке по итогам III квартала 2020 г. составляла 415 м², не изменившись за квартал. Средний бюджет составил 75 млн руб., +7 % за квартал.

Средняя площадь таунхауса на первичном рынке составляла 345 м², не изменившись за квартал. Средний бюджет за полугодие вырос на 2% - до 40 млн руб.

Более половины таунхаусов от собственников представлено на Новорижском направлении (51%). Средний бюджет предложения здесь составляет 84 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонируется 38% вторичных лотов, средний бюджет - 73 млн руб.

Наибольший объем предложения таунхаусов от застройщиков сосредоточен на Новорижском направлении (75%). Здесь же самый низкий средний бюджет предложения - 30 млн руб. Первичное предложение таунхаусов на Новой Риге представлено в наиболее бюджетных элитных поселках. Самые дорогие таун- хаусы от застройщиков предлагаются на Рублево-Успенском и Минском шоссе в среднем 64 и 77 млн руб. за лот соответственно.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

По итогам III квартала 2020 г. на вторичном элитном загородном рынке было представлено 286 земельных участков. За квартал объем предложения сократился на 5%. Средняя цена 1 сотки земли на вторичном рынке выросла на 12% - до 2,8 млн руб. Существенный рост обусловлен в первую очередь динамикой курсов валют. Без учета влияния курса доллара средняя цена 1 сотки земли за квартал подорожала на 2%.

На первичном рынке было представлено для продажи 110 земельных участков. Объем предложения за квартал вырос на 6%. Средняя цена 1 сотки земли за квартал снизилась на 9% - до 3,6 млн руб. Это обусловлено изменением структуры предложения.

В целом на вторичном рынке представлены более крупные участки. Средняя площадь участка по итогам III квартала 2020 г. составила 73,1 сотки, что на 5% выше показателя прошлого квартала. Средняя площадь участков от застройщиков составляет 39,1 сотки, -3% за квартал.

Больше всего участков от собственников сосредоточено в группе от 20 до 30 соток (25% лотов) и от 50 до 100 соток (23%). На первичном рынке больше всего участков представлена в группе от 30 до 50 соток (39%).

Более половины (53%) всего объема предложения земельных участков вторичного сегмента сосредоточено на Рублево-Успенском направлении, где средняя цена сотки составляет 3,4 млн руб. Менее трети предложений сосредоточено на Новорижском направлении (30%). Средняя цена сотки земли здесь по итогам III квартала 2020 г. составляла 2 млн руб. Самый высокий показатель цены 1 сотки земли отмечался на Минском направлении (3,7 млн руб.) за счет преобладания более дорогого предложения на Сколковском шоссе.

На первичном рынке основное предложение земельных участков представлено на Новорижском направлении - 59% лотов. Средняя цена 1 сотки земли здесь составляет 3,5 млн руб. На РублевоУспенское шоссе приходится 41% земельных участков от застройщиков. Средняя цена 1 сотки земли здесь - 3,8 млн руб.

Спрос

Объем сделок за январь - сентябрь 2020 г. на первичном загородном элитном рынке составил порядка 130 лотов, что на 25% ниже, чем в январе – сентябре 2019 г. В частности, в III квартале было совершено 55 сделок, что всего на 5% ниже уровня III квартала 2019 г. Из-за сокращения вариативности на рынке отмечается снижение объема сделок. Но III квартал 2020 г. показал незначительное снижение по отношению к аналогичному периоду прошлого года и рост - к I и II кварталам 2020 г. (+67% и 31% соответственно). Это связано с реализацией отложенного в период самоизоляции спроса и общим ростом интереса к загородной недвижимости.



Рисунок 8.2. Структура сделок на рынке загородной недвижимости Московской области.

Источник: Knight Frank Russia

В III квартале 2020 г. были завершены первичные продажи в поселках Madison Park и «Ренессанс Парк».

Количество ушедших из предложения лотов на вторичном загородном элитном рынке Подмоскovie за январь – сентябрь 2020 г. на 1% выше показателя января - сентября 2019 г. В частности, в III квартале 2020 г. ушло на 3% меньше лотов, чем в III квартале 2019 г. Сделки на первичном рынке проходили преимущественно на Новорижском и Рублево-Успенском направлениях, на долю каждого из направлений пришлось по 47% всего объема за III квартал 2020 г. Единичные сделки фиксировались на Минском направлении - 6%. Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате коттеджей - 69% от общего объема спроса. На таунхаусы приходилось 15% сделок, на участки - 16%. В целом основной спрос в III квартале 2020 г. был направлен на коттеджи площадью до 700 м2 и бюджетом до 50 млн руб. (40% проданных коттеджей). Наибольшим спросом у покупателей на вторичном элитном загородном рынке пользуются дома площадью 400-700 м2 и бюджетом 50-200 млн руб. (25% ушедших лотов). Основной спрос в III квартале 2020 г. был направлен на Новорижское направление - 50% ушедших лотов.

Источник: Knight Frank Russia, <https://kf.expert/publish/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-moskovskoy-oblasti>

8.4 ДАННЫЕ О РЫНКЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ В РАЙОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения относительно цен на жилые дома с учетом стоимости земельного участка на котором они расположены представлены ниже.

Таблица 8.1. Цены предложений на продажу жилых домов

Источник	Адрес	Цена предложения, руб.	Общая площадь дома, кв. м	Площадь земельного участка, соток (100 кв. м)	Цена 1 кв. м. дома с учетом стоимости земельного участка, руб./кв. м
https://www.cian.ru/sale/suburban/244208987	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, ш. Новорижское (15 км до МКАД), ш. Ильинское (12 км до МКАД)	85 000 000	360	12	236 111
https://www.cian.ru/sale/suburban/243320031	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, улица Кооперативная, 5, ш. Новорижское (12 км до МКАД)	45 000 000	347	12	129 683
https://www.cian.ru/sale/suburban/224332090	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, улица Кооперативная, 5, ш. Новорижское (12 км до МКАД)	66 000 000	594	18	111 111
https://www.cian.ru/sale/suburban/246043450	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, улица Кооперативная, 1, ш. Ильинское (13 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	77 000 000	592	18	130 068
https://www.cian.ru/sale/suburban/224332087	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, улица Кооперативная, 5, ш. Новорижское (12 км до МКАД)	78 000 000	596	18	130 872
https://www.cian.ru/sale/suburban/210072597	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, ш. Новорижское (15 км до МКАД), ш. Ильинское (14 км до МКАД)	50 000 000	450	14	111 111
https://www.cian.ru/sale/suburban/168745031	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, ш. Ильинское (17 км до МКАД), ш. Новорижское (17 км до МКАД)	27 500 000	257	7	107 004
https://www.cian.ru/sale/suburban/234858249	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, улица Полевая, 23А, ш. Ильинское (13 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	78 000 000	585	15	133 333
https://www.cian.ru/sale/suburban/243494166	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, ш. Новорижское (12 км до МКАД)	45 000 000	447	12	100 671
https://www.cian.ru/sale/suburban/223917598	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, ш. Новорижское (13 км до МКАД)	64 800 000	330	10	196 364
https://www.cian.ru/sale/suburban/247526809	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, улица Кооперативная, ш. Новорижское (11 км до МКАД), ш. Ильинское (12 км до МКАД)	20 500 000	220	10	93 182

Источник	Адрес	Цена предложения, руб.	Общая площадь дома, кв. м	Площадь земельного участка, соток (100 кв. м)	Цена 1 кв. м. дома с учетом стоимости земельного участка, руб./кв. м
https://www.cian.ru/sale/suburban/248845942	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, ш. Рублево-Успенское (15 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	51 000 000	663	16	76 923
https://www.cian.ru/sale/suburban/248845937	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, ш. Ильинское (15 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	51 000 000	507	21	100 592
https://www.cian.ru/sale/suburban/248683138	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, ш. Новорижское (13 км до МКАД)	55 000 000	700	15	78 571
https://www.cian.ru/sale/suburban/234621804	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, улица Солнечная, ш. Ильинское (15 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	66 000 000	594	18	111 111
https://www.cian.ru/sale/suburban/218872231	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, ш. Ильинское (11 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	77 000 000	670	18	114 925
https://www.cian.ru/sale/suburban/245055067	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, ш. Новорижское (13 км до МКАД)	82 000 000	600	18	136 667
https://www.cian.ru/sale/suburban/245480224	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, ш. Новорижское (13 км до МКАД)	85 000 000	700	7	121 429
https://www.cian.ru/sale/suburban/238622218	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, ш. Ильинское (14 км до МКАД), ш. Новорижское (13 км до МКАД)	120 000 000	450	18	266 667
https://www.cian.ru/sale/suburban/189548537	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, ш. Новорижское (12 км до МКАД), ш. Ильинское (13 км до МКАД)	42 000 000	320	10	131 250
https://www.cian.ru/sale/suburban/243201688	Московская область, Красногорск городской округ, д. Бузланово, ш. Новорижское (23 км до МКАД), ш. Ильинское (21 км до МКАД)	87 400 000	532	12	164 286

Источник: анализ оценщика

Минимальная цена за кв. м 76 923 руб., максимальная цена за кв. м 266 667 (с учетом стоимости земельного участка).

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методология проведения оценки регламентирована действующим законодательством и стандартами оценки.

9.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны были быть применены при проведении оценки.

9.2 Подходы к оценке

В практике оценки различных объектов применяют три основных подхода, регламентированных действующим законодательством и стандартами, а именно:

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от России от 20 мая 2015 г. № 297

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

Доходный подход

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка и предприятия.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлено выше.

Оценщик проанализировал возможность применения подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Объектом оценки в настоящем Отчете, с учетом проведенного выше анализа, является недвижимое имущество в составе: жилой дом, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 559,5 кв. м, инв.№ 46:223:002:000177140, лит. А1,А,а,а1,а2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 13 (по ГПЗ); земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 718 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 747 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово; жилой дом, назначение: жилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 710,8 кв. м, инв.№ 46:223:002:000177150, лит. А1,А,А2,а,а1,а2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область. Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 14 (по ГПЗ).

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или

замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Рынок земли и жилых домов в России – наиболее устоявшийся сектор рынка, располагающие достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа продаж. Заказчиком предоставлен необходимый и достаточный объем информации, позволяющий применение Сравнительного подхода для оценки земельных участков и жилых домов .

Оценщик использует сравнительный подход для оценки земельного участка и жилого дома.

Доходный подход

С точки зрения охвата различных сторон функционирования имущества доходный подход, является наилучшим, так как доходная модель стоимости позволяет учесть факторы любого уровня. Однако использование на практике методов доходного подхода связано с рядом ограничений и допущений. В первую очередь они связаны с тем, что методы доходного подхода основаны на модели оценки бизнеса, а значит, возникает необходимость исключения влияния таких параметров, как структура капитала, наличие нематериальных активов (лицензий и др.) и пр.

Как указывалось выше, рынок земли и жилых домов в России располагает достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа доходности аналогичных объектов. При этом данные об арендных ставках (арендной плате, рентных платежах или доходах) в открытом доступе встречаются достаточно редко. Значительная часть договоров аренды заключается не на рыночных условиях. Поэтому Доходный подход в рамках настоящего исследования для оценки земельного участка и жилого дома неприменим.

Затратный подход

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости (п.24, 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).

Рынок недвижимости в регионе оценки является активным. Учитывая вышеизложенное, Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки жилого дома.

Затратный подход к оценке стоимости земельных участков можно реализовать с помощью метода развития (освоения) земельного участка, связанного с достаточно большим количеством допущений, критично снижающих достоверность оценки. Поэтому оценщик отказался от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости земельного участка.

10 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно классической теории оценки (в частности - Оценка рыночной стоимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., «Дело»,1998г.), Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу собственность заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным подходом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

В разделе «Выбор и обоснование методов оценки объекта имущественных прав» определено, что в Срамках Сравнительного подхода наиболее достоверно может быть определена рыночная стоимость земельного участка.

ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Земля как природный ресурс, основа формирования среды проживания населения, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

При оценке рыночной стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

Земля является природным ресурсом, который невозможно свободно произвести в отличие от других объектов недвижимости.

При оценке необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли.

Земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов.

В отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизация, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМельНОГО УЧАСТКА

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07 марта 2002 года № 568-р, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения относятся к сравнительному подходу к оценке. Метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования относятся к доходному подходу к оценке. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- в сравнительном подходе - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- в доходном подходе - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования;
- в затратном подходе – метод изъятия, метод определения затрат на освоение, оценка по затратам на инфраструктуру.

Перечисленные методы применяются в оценке стоимости земельных участков, находящихся в собственности, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка и в оценке земельных участков реализуется совместно с другими подходами.

10.1 ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Методом, наиболее адекватно отражающим стоимость оцениваемого объекта является метод сравнительного анализа продаж.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Для сравнительного анализа были выбраны аналоги наиболее соответствующие оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наиболее эффективного использования объекта.

Основными параметрами (критериями) отбора послужили следующие параметры:

- местоположение;
- назначение объекта (в соответствии с НЭИ).

ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

На основании приведенных требований в качестве аналогичных для оцениваемых земельных участков выбраны следующие земельные участки:

Таблица 10.1. Информация об аналогах для оцениваемого земельного участка

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.cian.ru/sale/suburban/246655520/	https://www.cian.ru/sale/suburban/248229738/	https://www.cian.ru/sale/suburban/227903686/	https://www.cian.ru/sale/suburban/229590618/
Местоположение	Московская область, Красногорск городской округ, Ильинские Просторы ДНП	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня, ул. Центральная	Московская область, Красногорск городской округ, Прозорово коттеджный поселок	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня
Общая площадь, кв. м	2 800	1 700	2 750	2 300
Цена предложения, руб.	28 000 000	16 000 000	36 000 000	26 000 000

Источник: анализ Оценщика

Копии источников получения информации приведены в Приложении к настоящему Отчету.

КЛАССИФИКАЦИЯ ПОПРАВОК

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВОК

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.
- Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.
- Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа. Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На основании изложенного:

Таблица 10.2. Определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок кадастровый № 50:11:0050403:466, руб.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	Январь 2021 года	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Местоположение	Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово	Московская область, Красногорск городской округ, Ильинские Просторы ДНП	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня, ул. Центральная	Московская область, Красногорск городской округ, Прозорово коттеджный поселок	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня
Общая площадь, кв. м	1 718	2 800	1 700	2 750	2 300
Цена предложения, руб.		28 000 000	16 000 000	36 000 000	26 000 000
Цена предложения, руб./кв. м		10 000	9 412	13 091	11 304
Коммуникации	На участке газ, электричество, вода	На участке газ, электричество, вода	На участке газ, электричество, вода	На участке газ, электричество, вода	На участке газ, электричество, вода
Корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Торг, %		-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Дата предложения, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коммуникации, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость ЗУ, %		0,0%	0,0%	-20,0%	0,0%
Вид права, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	9 279	9 070	8 536	9 255	10 253
Рыночная стоимость права собственности, руб.	15 940 801				

Источник: анализ Оценщика

Таблица 10.3. Определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок кадастровый № 50:11:0050403:467, руб.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	Январь 2021 года	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Местоположение	Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово	Московская область, Красногорск городской округ, Ильинские Просторы ДНП	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня, ул. Центральная	Московская область, Красногорск городской округ, Прозорово коттеджный поселок	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня
Общая площадь, кв. м	1 747	2 800	1 700	2 750	2 300
Цена предложения, руб.		28 000 000	16 000 000	36 000 000	26 000 000

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб./кв. м		10 000	9 412	13 091	11 304
Коммуникации	На участке газ, электричество, вода				
Корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Торг, %		-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Дата предложения, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коммуникации, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость ЗУ, %		0,0%	0,0%	-20,0%	0,0%
Вид права, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	9 279	9 070	8 536	9 255	10 253
Рыночная стоимость права собственности, руб.	16 209 883				

Источник: анализ Оценщика

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК

Копии источников получения информации для внесения поправок приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Корректировка на условия продажи. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с вероятностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга.

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 2» в таблице 121 на стр. 253.

Корректировка на дату предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков за период от даты экспонирования до даты оценки. Цены всех объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Средний срок экспозиции земельных участков составляет порядка 6-12 месяцев. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость и престижность района, социальное положение населения и прочие факторы.

Для учёта данного фактора может быть применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 1» в таблице 21 на стр. 93. Однако в данном случае объект оценки и аналоги расположены в схожих зонах, корректировка не применяется.

Корректировка на площадь. Объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.

Для учёта данного фактора может быть применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 2» в таблице 35 на стр. 102. Однако в данном случае площадь объекта оценки и аналогов входит в один диапазон, корректировка не применяется

Корректировка на назначение. Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний. В данном случае назначение выбранных аналогов совпадает с НЭИ оцениваемого участка. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Корректировка на вид права. Оцениваемый земельный участок находится в собственности. Аналогичные участки так же находятся в собственности их владельцев и экспонируется право собственности. Поэтому корректировка на вид права для них не требуется.

Корректировка на коммуникации. Объекты с коммуникациями на участке, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше, чем объекты с коммуникациями, расположенными на границе или рядом с участком.

Объект оценки, как и объекты-аналоги, имеют все коммуникации. Корректировка не требуется.

Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость ЗУ. Для земельных участков под ИЖС важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность и комфорт.

Для учёта данного фактора применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 1» в таблице 109 на стр. 247.

10.2 ОЦЕНКА ЖИЛЫХ ДОМОВ

Таблица 10.4. Информация об аналогах для оцениваемых жилых домов

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.cian.ru/sale/suburban/224332090/	https://www.cian.ru/sale/suburban/218872231/	https://www.cian.ru/sale/suburban/224332087/	https://www.cian.ru/sale/suburban/243320031/
Местоположение	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня, ул. Кооперативная, 5	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня, ул. Кооперативная, 5	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня, ул. Кооперативная, 5
Состояние	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки
Общая площадь, кв. м	594	670	596	347
Цена предложения, руб.	82 994	89 444	102 850	97 595

Источник: анализ Оценщика

Копии источников получения информации приведены в Приложении к настоящему Заключению. На основании приведенных данных:

Таблица 10.5. Определение рыночной стоимости жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:743

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.		66 000 000	77 000 000	78 000 000	45 000 000
Площадь земельного участка, кв. м		1 800	1 840	1 800	1 200
Земельный участок, руб.		16 701 654	17 072 802	16 701 654	11 134 436
Стоимость улучшений, руб.		49 298 346	59 927 198	61 298 346	33 865 564
Общая площадь, кв. м	559,5	594	670	596	347

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость, руб./кв. м		82 994	89 444	102 850	97 595
Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м	без отделки	0, без отделки	0, без отделки	0, без отделки	0, без отделки
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		82 994	89 444	102 850	97 595
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения		январь 2021	январь 2021	январь 2021	январь 2021
Местоположение	Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 13 (по ГПЗ)	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня, ул. Кооперативная, 5	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня, ул. Кооперативная, 5	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня, ул. Кооперативная, 5
Этаж	3	3	3	4	3
Тип рынка	Вторичный	Вторичный	Вторичный	Вторичный	Вторичный
Корректировки					
Торг, %		-8,9%	-8,9%	-8,9%	-8,9%
Дата предложения, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Уровень отделки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь, %		0,0%	0,0%	0,0%	-11,0%
Суммарная корректировка, %		-8,9%	-8,9%	-8,9%	-19,9%
Стоимость, руб./кв. м		75 607	81 483	93 696	78 174
Среднее значение, руб./кв. м		82 240			
Площадь объекта оценки, кв. м		559,5			
Рыночная стоимость права собственности на жилой дом, руб.		46 013 319			

Источник: анализ Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица 10.6. Определение рыночной стоимости жилого дома кадастровый № 50:11:0050403:767

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.		66 000 000	77 000 000	78 000 000	45 000 000
Площадь земельного участка, кв. м		1 800	1 840	1 800	1 200
Земельный участок, руб.		16 701 654	17 072 802	16 701 654	11 134 436
Стоимость улучшений, руб.		49 298 346	59 927 198	61 298 346	33 865 564
Общая площадь, кв. м	559,5	594	670	596	347
Стоимость, руб./кв. м		82 994	89 444	102 850	97 595
Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м	без отделки	0, без отделки	0, без отделки	0, без отделки	0, без отделки
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		82 994	89 444	102 850	97 595
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения		январь 2021	январь 2021	январь 2021	январь 2021
Местоположение	Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 13 (по ГПЗ)	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня, ул. Кооперативная, 5	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня, ул. Кооперативная, 5	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня, ул. Кооперативная, 5
Этаж	3	3	3	4	3

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип рынка	Вторичный	Вторичный	Вторичный	Вторичный	Вторичный
Корректировки					
Торг, %		-8,9%	-8,9%	-8,9%	-8,9%
Дата предложения, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Уровень отделки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь, %		0,0%	0,0%	0,0%	-11,0%
Суммарная корректировка, %		-8,9%	-8,9%	-8,9%	-19,9%
Стоимость, руб./кв. м		75 607	81 483	93 696	78 174
Среднее значение, руб./кв. м		82 240			
Площадь объекта оценки, кв. м		710,8			
Рыночная стоимость права собственности на жилой дом, руб.		58 456 242			

Источник: анализ Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК

Копии таблиц, на основании которых вносились соответствующие корректировки, приведены в Приложении к настоящему Заключению.

Объем прав и дата информации. Корректировки не применялись, поскольку во всех случаях экспонировано право собственности. Срок экспозиции жилых домов составляет до 12 месяцев с даты публикации, таким образом объявления о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Разница между ценой предложения и ценой сделки. Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Для учёта данного фактора была применена корректировка на торг.

Корректировка произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2018, жилые дома» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 133 на стр. 245.

Корректировка на площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Корректировка произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2018, жилые дома» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 62 на стр. 153.

Корректировка на уровень отделки. Физическое состояние (в том числе отделка внутренних помещений) жилого дома имеет определенное влияние на рыночную стоимость.

Для учета данного обстоятельства может быть применена корректировка на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2018, жилые дома» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 85 на стр. 184. Однако в данном случае объект оценки и аналоги предлагаются к продаже без отделки, корректировка не применяется

11 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

Для оцениваемого имущества рассчитанного с помощью одного подхода согласование не требуется.

12 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов, с учетом сделанных допущений, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, на дату оценки, округленно составляет:

136 620 245 (Сто тридцать шесть миллионов шестьсот двадцать тысяч двести сорок пять) рублей, в том числе:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Жилой дом, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 559,5 кв. м, инв. № 46:223:002:000177140, лит. А1,А,а,а1,а2, кадастровый № 50:11:0050403:743, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 13 (по ГПЗ). | – 46 013 319 руб.; |
| 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 718 кв. м, кадастровый № 50:11:0050403:466, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово. | – 15 940 801 руб.; |
| 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 747 кв. м, кадастровый № 50:11:0050403:467, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер. Бузланово. | – 16 209 883 руб.; |
| 4. Жилой дом, назначение: жилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 710,8 кв. м, инв. № 46:223:002:000177150, лит. А1,А,А2,а,а1,а2, кадастровый № 50:11:0050403:767, адрес (местонахождение) объекта: Московская область. Красногорский район, дер. Бузланово, уч. № 14 (по ГПЗ). | – 58 456 242 руб. |

13 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета)
- Отчет выполнен в соответствии с требованиями ФСО №1, №2, №3, а также стандартам СПО, членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке.
- Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения
- Оценщик не производил визуальный осмотр Объекта оценки. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком.
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик



Г.П. Беляев

14 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Конституция РФ.
2. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

8. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.
9. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
10. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 1997г.
11. С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
12. Г.С.Харрисон. «Оценка недвижимости» пер. с англ.-М.,1994г.
13. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., «Дело»,1998г.

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.

15. Минэкономразвития (www.economy.gov.ru);
16. Сайт Центрального банка РФ (www.cbr.ru); Госкомстата РФ(www.gks.ru); Управления финансовыми рисками (www.finrisk.ru); Института экономики переходного периода (www.iet.ru).
17. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М: Финансы и статистика, 2005.

15 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

15.1 Копии документов оценщика и исполнителя



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1447-07

Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Беляев Геннадий Павлович

Паспорт 61 04 №278956 выдан (Ф.И.О. оценщика)
Железнодорожным РОВД гор. Рязани
04.10.2005

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП411252 30.04.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 695 от « 7 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

 Исполнительный директор НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Москва Петровская Е.В.





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 6491R/776/00009/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6491R/776/00009/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Беляев Геннадий Павлович**
390016, Рязанская область, г. Рязань, ул. Пушкина, д. 35, кв. 11
ИНН 623002919309

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

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

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

Страховая сумма: 1 000 000,00 (Один миллион) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «10» февраля 2020 г. и действует до «09» февраля 2021 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Чуфистова О.Н./

Страхователь:
Беляев Геннадий Павлович

 /Беляев Г.П./



Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №2 ПО РЯЗАНСКОЙ
ОБЛАСТИ
(Межрайонная ИФНС России №2 по Рязанской области)
пр. Завражнова, 9, г. Рязань, 390013
Телефон: 4912 76-86-88, Teleфакс:
www.nalog.ru

02.10.2020 № 573905836
На № _____

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **БЕЛЯЕВ ГЕННАДИЙ ПАВЛОВИЧ**
проживающий(ая) по адресу **390026, РОССИЯ, Рязанская обл., Рязань г., Пушкина ул. 35., 11**

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от 02.10.2020**

Вы поставлены на учет **04.08.2020**

в **Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 2 по Рязанской области**

6	2	3	4
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве **оценщика, занимающегося частной практикой**

с присвоением (применением) ИНН:

6	2	3	0	0	2	9	1	9	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной инспекция федеральной налоговой службы №2 по Рязанской области



А. М. Ермакова

15.2 Копии документов предоставленных заказчиком оценки


МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 23.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 08.10.2015

Субъект (субъекты) права: Кадавид Эспития Екатерина Александровна, дата рождения: 03.03.1984, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: г.Москва, ул.Плющева, д.17, корп.2, кв.80, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 10 № 427111, выдан 13.10.2009 Отделением по району Перово ОУФМС России по гор.Москве в ВАО, код подразделения 770-056

Кадавид Эспития Хорхе Артуро, дата рождения: 22.08.1964, место рождения: Наварро Колумбия, гражданство: Республика Колумбия, паспорт иностранного гражданина: № РЕ066371, выдан 19.12.2011 Богота, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: г.Москва, пер.Кривоарбатский, д.16/22, кв.7

Вид права: Общая совместная собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:11:0050403:743

Объект права: Жилой дом, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 559,5 кв.м, инв.№ 46:223:002:000177140, лит. А1,А,а,а1,а2 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер.Бузланово, уч.№13 (по ГПЗ)

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/011-50/011/011/2015-5960/2



Государственный регистратор _____ Шефер Н. Г.
(подпись, м.п.)

50-50/011-50/011/011/2015-5960/2

50-50/011-50/011/011/2015-5960/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 23.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 08.10.2015

Субъект (субъекты) права: Кадавид Эспития Екатерина Александровна, дата рождения: 03.03.1984, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: г.Москва, ул.Плющева, д.17, корп.2, кв.80, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 10 № 427111, выдан 13.10.2009 Отделением по району Перово ОУФМС России по гор.Москве в ВАО, код подразделения 770-056

Кадавид Эспития Хорхе Артуро, дата рождения: 22.08.1964, место рождения: Наварро Колумбия, гражданство: Республика Колумбия, паспорт иностранного гражданина: № РЕ066371, выдан 19.12.2011 Богота, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: г.Москва, пер.Кривоарбатский, д.16/22, кв.7

Вид права: Общая совместная собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:11:0050403:466

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 718 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер.Бузланово

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/011-50/011/011/2015-5962/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/011-50/011/011/2015-5962/2



Шефер Н. Г.

50-50/011-50/011/011/2015-5962/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 23.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 08.10.2015

Субъект (субъекты) права: Кадавид Эспития Екатерина Александровна, дата рождения: 03.03.1984, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: г.Москва, ул.Плющева, д.17, корп.2, кв.80, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 10 № 427111, выдан 13.10.2009 Отделением по району Перово ОУФМС России по гор.Москве в ВАО, код подразделения 770-056

Кадавид Эспития Хорхе Артуро, дата рождения: 22.08.1964, место рождения: Наварро Колумбия, гражданство: Республика Колумбия, паспорт иностранного гражданина: № РЕ066371, выдан 19.12.2011 Богота, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: г.Москва, пер.Кривоарбатский, д.16/22, кв.7

Вид права: Общая совместная собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:11:0050403:467

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального коттеджного строительства, общая площадь 1 747 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер.Бузланово

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/011-50/011/011/2015-5971/2

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)



Шефер Н. Г.

50-50/011-50/011/011/2015-5971/2

20-ББ № 030253



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи:

23.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 08.10.2015

Субъект (субъекты) права: Кадавид Эспития Екатерина Александровна, дата рождения: 03.03.1984, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: г.Москва, ул.Плющева, д.17, корп.2, кв.80, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 10 № 427111, выдан 13.10.2009 Отделением по району Перово ОУФМС России по гор.Москве в ВАО, код подразделения 770-056

Кадавид Эспития Хорхе Артуро, дата рождения: 22.08.1964, место рождения: Наварро Колумбия, гражданство: Республика Колумбия, паспорт иностранного гражданина: № РЕ066371, выдан 19.12.2011 Богота, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: г.Москва, пер.Кривоарбатский, д.16/22, кв.7

Вид права: Общая совместная собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:11:0050403:767

Объект права: Жилой дом, назначение: жилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 710,8 кв.м, инв.№ 46:223:002:000177150, лит. А1,А,А2,а,а1,а2 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, дер.Бузланово, уч.№14 (по ГПЗ)

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/011-50/011/011/2015-5974/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/011-50/011/011/2015-5974/2



Шефер Н. Г.

50-50/011-50/011/011/2015-5974/2

15.3 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
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%

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов¹³

Таблица 133

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 134

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	9,7%	5,7%	13,8%
2. Дома	8,4%	4,9%	11,9%
3. Таунхаусы	8,2%	4,9%	11,6%
4. Коттеджи	8,9%	5,3%	12,5%

¹³ Из общей выборки были исключены ответы экспертов-оценщиков, которые резко отличались от общей выборки. К ним относятся ответы из городов: Петропавловск-Камчатский, Бийск. По нашему мнению, это связано с тем, что в указанных городах по ряду причин в последнее время спрос на жилье остается на уровне прошлого года, тогда как в прочих регионах России наблюдается увеличение спроса (см. раздел 7.4). Ниже приведены среднее значения скидок на торг по этой группе городов:

1. Дачи 19%; 2. Дома 13%; 3. Таунхаусы 13%; 4. Коттеджи 13%

Матрицы коэффициентов

Таблица 61

		2.Дома, 3.Таунхаусы			
Площадь, кв.м		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,18	1,23
	50-100	0,94	1,00	1,11	1,16
	100-200	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥200	0,81	0,86	0,96	1,00

Таблица 62

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

9.8. Элемент сравнения – близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Для земельных участков под ИЖС и объекты рекреации важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие влияние близости к подобным объектам, на стоимость земельных участков под ИЖС и объекты рекреации.

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

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,22	1,27
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,24	1,28

Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м

Таблица 85

Уровень отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

5.4.2. Учет состояния отделки внутренних помещений

При расчете аддитивной корректировки следует учитывать, что отделка на дату оценки может находиться в различном состоянии. Например, ремонт во внутренних помещениях жилого дома, возможно, был произведен длительное время назад, или вследствие чрезвычайных обстоятельств, их отделка была повреждена.

В таком случае на основании анализа состояния отделки, времени, прошедшего после последнего ремонта, потребности в декоративном ремонте аддитивная поправка перед тем, как использовать ее в расчетах должна быть скорректирована.

Следует выделить стоимость декоративного ремонта, необходимого при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Декоративный (косметический) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При

www.cian.ru/sale/suburban/246655520/

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека **ТМК**

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Красногорск городской округ > Новорижское шоссе
вчера, 15:15 110 просмотров, 2 за сегодня

Участок, 28 сот.
Московская область, Красногорск городской округ, Ильинские Просторы ДНП На карте
Новорижское шоссе, 15 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться



3 фото

28 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь Статус земли

Номер объекта: НР1565. Продается участок земли на Новорижском шоссе, в 15 км. от МКАД, в коттеджном поселке Ильинский Ландшафт. Площадь участка - 28 сот.

28 000 000 ₽ 1 000 000 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 495 125-00-24
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка.
Написать сообщение

ИРКО
TWEED-загород
Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года
Еще 1058 объектов

www.cian.ru/sale/suburban/248229738/

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Красногорск городской округ > д. Бузуново > Ильинское шоссе > Новорижское шоссе
12 янв, 14:49 48 просмотров, 2 за сегодня

Участок, 17 сот.
Московская область, Красногорск городской округ, Бузуново деревня, ул. Центральная На карте
Новорижское шоссе, 14 км от МКАД Ильинское шоссе, 16 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться



Планировка 17 фото

17 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь Статус земли

Продается Участок 17 соток прямоугольной формы с домом в 14 км от МКАД по Новорижскому ш. Рядом с домом расположено живописное озеро образованное р. Липка. Категория - Земли населенных пунктов(ИЖС). Престижное окружение. Подъехать к участку можно с двух сторон в любое время года. К дому подведен газ, централизованное водоснабжение и электроснабжение.

16 000 000 ₽ 941 176 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 977 315-65-85
+7 985 822-12-85
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка.
Написать сообщение

ИРКО
Ирина Полянская
2,0 12 отзывов
Опыт работы с 2013 года
Еще 13 объектов

www.cian.ru/sale/suburban/227903686/

Участок, 27,5 сот. в посёлке «Прозорово»

Московская область, Красногорск городской округ, Прозорово коттеджный поселок. На карте
 Новорижское шоссе, 10 км от МКАД | Рублево-Успенское шоссе, 15 км от МКАД

36 000 000 ₽ 1 309 091 ₽/сот.
 Следи за изменением цены
+7 903 596-08-41
+7 926 526-55-43
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение



8 фото

27.5 сот. Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь Статус земли

Продается в элитном коттеджном поселке (КП) "Прозорово" земельный участок площадью 2284 кв.м. вместе со смежным участком площадью 465 кв.м., что в сумме составит 2749 кв.м., категории ИЖС. Поселок является прекрасным местом для комфортной жизни. Это престижный район, что находится рядом с Москвой. До Прозорово можно доехать по Рублево-Успенскому шоссе, Ильинскому или же Новорижскому развязке он всего лишь в 10 км от МКАД. Тихое, спокойное месторасположение, рядом лес и река. Огороженная территория, ночное патрулирование поселка, видеонаблюдение. Коммуникации по границе участка - все подведено: электричество, газ, водопровод, канализация. Подъездная дорога: асфальт

ИРКО
ЭТАЖИ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2000 года
 Еще 4369 объектов

Татьяна Елена
 5.0 ★★★★★ 5 отзывов

www.cian.ru/sale/suburban/229590618/

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Красногорск городской округ > Новорижское шоссе
 16 дек, 14:25 795 просмотров, 8 за сегодня

Участок, 23 сот.

Московская область, Красногорск городской округ, Буланово деревня. На карте
 Новорижское шоссе, 17 км от МКАД

26 000 000 ₽ 1 130 435 ₽/сот.
 Следи за изменением цены
+7 495 150-52-57
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка



2 фото

23 сот. Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь Статус земли

ID 16891 Участок 30 соток, река первая линия 22,3 по документам и 8 соток берег, элитное тихое место, своя прибрежная зона, лес, рыбалка, д. Буланово, 11 км. от МКАД Новорижскому шоссе по Ильинскому 17 км, круглогодичный подогрев, ГАЗ, свет, вода, центральные, возможна прописка в 1.5км строятся легкие метео, в 5 мин. чистый основной лес, известный охотный ресторан и "Золотой Сазан", рядом магазины

ИРКО
Все на Рублёвке Загородная недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2002 года
 Еще 356 объектов

www.cian.ru/sale/suburban/243320031/

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа домов в Московской области > Красногорск городской округ > д. Буланово > Новорижское шоссе > ул. Кооперативная
 сегодня, 21:15 253 просмотра, 5 за сегодня

3-этажный коттедж, 347 м²

Московская область, Красногорск городской округ, Буланово деревня, ул. Кооперативная, 5. На карте
 Новорижское шоссе, 12 км от МКАД

45 000 000 ₽ 129 683 ₽/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следи за изменением цены
+7 495 374-96-23
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение



16 фото

Пряничный домик под отделку

347 м² 12 сот. Кирпичный 3
 Общая Участок Тип дома Этажей в доме

ИРКО
Vesco Realty
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Еще 410 объектов

Алексей Бабкин
 3.0 ★★★★★ 4 отзыва

www.cian.ru/sale/suburban/243320031/

3-этажный коттедж, 347 м²

Пряничный домик под отделку

347 м²
Общая

12 сот.
Участок

Кирпичный
Тип дома

3
Этажей в доме

Лот 24211

Коттеджный поселок "Ильинский ландшафт"

Пряничный домик 347 кв.м с большой площадью остекления под чистовую отделку.

Высокое качество строительства с применением армированного железобетона и кирпича. Фундамент - ростверк из монолитного железобетона по буронабивным сваям.

1 этаж: прихожая 3 кв.м, холл 22 кв.м, гардеробная 3 кв.м, котельная 8 кв.м, спальня(кабинет) 15 кв.м, кухня 15 кв.м, столовая с выходом на патио 41 кв.м с барбекю, гостиная 38 кв.м, сауна 6 кв.м, 2 кладовых, санузел 6 кв.м.

2 этаж: холл 19 кв.м, кладовая 3 кв.м, санузел 5 кв.м, спальня 22 кв.м, спальня 23 кв.м с санузлом 6 кв.м и гардеробной 7 кв.м, спальня 24 кв.м с санузлом 11 кв.м и гардеробной 6 кв.м и балконом 4 кв.м.

3 этаж: студия 38 кв.м.

Участок 12 соток ИЖС.

Газ - магистральный, свет 15 кВт, вода артезианская скважина, канализация центральная, поселковая ливневая канализация, интернет-оптиковолокно.

Дом находится в охраняемом посёлке на 13 домов, построенных в едином архитектурном стиле, с широкими дорогами из брусчатки и прозрачными заборами.

Рядом есть школа, детский сад и инфраструктурный комплекс Ильинка спорт: гостиница, аква-парк, теннисный корт, аэробика, соларий Tandome, тренажерный зал, боулинг на 4 дорожки, бильярдные столы, кафе, ресторан "99 Бочек", ресторан "Поднебесный", детская комната с опытными воспитателями и методистами, детский клуб, русская баня, финская сауна, водные процедуры: плавание, аква-аэробика, гидромассаж в специальных ваннах-джакузи.

45 000 000 ₽ 129 683 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 495 374-96-23

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO
Vesco Realty
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Ещё 410 объектов

Алексей Бабин
3.0 ★★★★★ 4 отзыва

www.cian.ru/sale/suburban/224332090/

3-этажный коттедж, 594 м²

Московская область, Красногорск городской округ, Буланово деревня, ул. Кооперативная 5

Новорикское шоссе, 12 км от МКАД

66 000 000 ₽ 111 111 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 495 374-96-23

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO
Vesco Realty
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Ещё 410 объектов

Алексей Бабин
3.0 ★★★★★ 4 отзыва

Выгодное предложение!!!

594 м²
Общая

18 сот.
Участок

Кирпичный
Тип дома

3
Этажей в доме

Лот 23417

Коттеджный поселок "Ильинский ландшафт"

ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

Ново-Рижское(Ильинское) шоссе 12 км.

Охраняемый поселок на 12 домов, выполненных в едином архитектурном стиле с прозрачными заборами. Внутрипоселковые дороги выложены брусчаткой с ливневкой.

Шале 594 кв.м с бассейном, под чистовую отделку(штукатурены стены, разведены отопление и электрика).

1 этаж: холл 25 кв.м, гардеробная 9 кв.м, кабинет 22 кв.м, кухня-столовая 27 кв.м с выходом на патио 50 кв.м, гостиная 52 кв.м, помещение Бассейна 65 кв.м, сауна 6 кв.м, гараж 43 кв.м.

2 этаж: холл 37 кв.м с балконом 12 кв.м, детская 17 кв.м, игровая 20 кв.м, гардеробная 7 кв.м, спальня 26 кв.м с санузлом 13 кв.м и гардеробной 24 кв.м и балконом 12 кв.м, спальня 18 кв.м с гардеробной 10 кв.м и санузлом 9 кв.м, помещение персонала 20 кв.м с отдельным входом.

мансарда: свободная планировка 61 кв.м, спальня 22 кв.м.

Вокруг дома выполнен дренаж.

Участок 18,4 сотки(ИЖС) с газоном.

Газ - магистральный(установлен котел Wolf), свет 20 кВт, вода - скважина, канализация - ЦЕНТРАЛЬНАЯ,

www.cian.ru/sale/suburban/224332090/

3-этажный коттедж, 594 м²

Московская область, Красногорск городской округ, Буланово деревня, ул. Кооперативная 5

Новорикское шоссе, 12 км от МКАД

66 000 000 ₽ 111 111 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 495 374-96-23

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO
Vesco Realty
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Ещё 410 объектов

Алексей Бабин
3.0 ★★★★★ 4 отзыва

Выгодное предложение!!!

594 м²
Общая

18 сот.
Участок

Кирпичный
Тип дома

3
Этажей в доме

Лот 23417

Коттеджный поселок "Ильинский ландшафт"

ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

Ново-Рижское(Ильинское) шоссе 12 км.

Охраняемый поселок на 12 домов, выполненных в едином архитектурном стиле с прозрачными заборами. Внутрипоселковые дороги выложены брусчаткой с ливневкой.

Шале 594 кв.м с бассейном, под чистовую отделку(штукатурены стены, разведены отопление и электрика).

1 этаж: холл 25 кв.м, гардеробная 9 кв.м, кабинет 22 кв.м, кухня-столовая 27 кв.м с выходом на патио 50 кв.м, гостиная 52 кв.м, помещение Бассейна 65 кв.м, сауна 6 кв.м, гараж 43 кв.м.

2 этаж: холл 37 кв.м с балконом 12 кв.м, детская 17 кв.м, игровая 20 кв.м, гардеробная 7 кв.м, спальня 26 кв.м с санузлом 13 кв.м и гардеробной 24 кв.м и балконом 12 кв.м, спальня 18 кв.м с гардеробной 10 кв.м и санузлом 9 кв.м, помещение персонала 20 кв.м с отдельным входом.

мансарда: свободная планировка 61 кв.м, спальня 22 кв.м.

Вокруг дома выполнен дренаж.

Участок 18,4 сотки(ИЖС) с газоном.

Газ - магистральный(установлен котел Wolf), свет 20 кВт, вода - скважина, канализация - ЦЕНТРАЛЬНАЯ,

www.cian.ru/sale/suburban/21887231/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПМС

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа домов в Московской области > Красногорск городской округ > Ильянское шоссе > Новорижское шоссе

вчера, 12:11 227 просмотров, 0 за сегодня

3-этажный коттедж, 670 м²

Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня На карте
Ильянское шоссе, 11 км от МКАД Новорижское шоссе, 13 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться



6 фото

670 м² 18.4 сот. Кирпичный 3 2016
Общая Участок Тип дома Этажей в доме Построен

77 000 000 ₽ 114 925 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 903 678-30-30
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

PRO
Метриум Премиум - Загородная элитная недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 736 объектов

www.cian.ru/sale/suburban/21887231/

6 фото

670 м² 18.4 сот. Кирпичный 3 2016
Общая Участок Тип дома Этажей в доме Построен

8188. Бузланово. Новый дом в новом поселке! Стадия строительства: без отделки. Количество уровней: 3. 1 этаж: тамбур, прихожая, холл, гардероб, кухня, гостиная, коридор, кабинет, гараж, терраса, бассейн, сауна 2 этаж: холл, 4 спальни с гардеробными и ванными комнатами Мансарда: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать дом
Оставить заявку

Общая информация

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

Количество стадий 5

77 000 000 ₽ 114 925 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 903 678-30-30
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

PRO
Метриум Премиум - Загородная элитная недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 736 объектов

www.cian.ru/sale/suburban/224332087/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПМС

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа домов в Московской области > Красногорск городской округ > д. Бузланово > Новорижское шоссе > улица Кооперативная

сегодня, 21:40 367 просмотров, 0 за сегодня

4-этажный коттедж, 596 м²

Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня, ул. Кооперативная, 5 На карте
Новорижское шоссе, 12 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться



15 фото

596 м² 18 сот. Кирпичный 4
Общая Участок Тип дома Этажей в доме

78 000 000 ₽ 130 872 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 495 374-96-23
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

PRO
Vesco Realty
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 410 объектов

Алексей Бабкин
3.0 4 отзыва

Охраняемый камерный поселок

www.cian.ru/sale/suburban/224332087/



Охраняемый камерный поселок

596 м² Общая
18 сот. Участок
Кирпичный Тип дома
4 Этажей в доме

Лот 23419
Коттеджный поселок "Ильинский ландшафт"
Ново-Рижское(Ильинское) шоссе 12 км.

Охраняемый поселок: на 12 домов, выполненных в едином архитектурном стиле с прозрачными заборами, планируется обустройство парковой зоны с детскими площадками.
Внутрипоселковые дороги выложены брусчаткой с ливневкой.
Просторный особняк 596 кв.м под отделку: предполагается 5-6 спален с гардеробными и санузлами, блок персонала с отдельным входом, гараж и навес для авто.
Вокруг дома выполнен дренаж.
Участок 18 соток (ИЖС) с газоном, расположен в самой высокой части посёлка - на пригорке, откуда открываются отличные виды на лес.
Газ - магистральный(установлен котёл Wolf), свет 20 кВт, вода - скважина, канализация - ЦЕНТРАЛЬНАЯ, интернет - оптоволокну.
Рядом есть школа, детский сад и инфраструктурный комплекс: Ильинка спорт: гостиница, аква-парк, теннисный корт, аэробика, соларий Tandome, тренажерный зал, боулинг на 4 дорожки, бильярдные столы, кафе, ресторан "99 бочек", ресторан "Поднебесный", детская комната с опытными воспитателями и методистами, детский клуб, русская баня, финская сауна, водные процедуры: плавание, аква-аэробика, гидромассаж в специальных ваннах-джакузи.

78 000 000 ₽ 130 872 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 495 374-96-23
Помалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

PRO
Vesco Realty
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Ещё 410 объектов

Алексей Бабкин
3.0 4 отзыва

www.cian.ru/sale/suburban/243320031/

Фотографии (16) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

Пряничный домик под отделку

347 м² Общая
12 сот. Участок
Кирпичный Тип дома
3 Этажей в доме

Лот 24211
Коттеджный поселок "Ильинский ландшафт"

Пряничный домик 347 кв.м с большой площадью остекления под чистовую отделку.
Высокое качество строительства с применением армированного железобетона и кирпича. Фундамент - ростверк из монолитного железобетона по буронабивным сваям.
1 этаж: прихожая 3 кв.м, холл 22 кв.м, гардеробная 3 кв.м, котельная 8 кв.м, спальня(кабинет) 15 кв.м, кухня 15 кв.м, столовая с выходом на патио 41 кв.м с барбекю, гостиная 38 кв.м, сауна 6 кв.м, 2 кладовых, санузел 6 кв.м.
2 этаж: холл 19 кв.м, кладовая 3 кв.м, санузел 5 кв.м, спальня 22 кв.м, спальня 23 кв.м с санузлом 6 кв.м и гардеробной 7 кв.м, спальня 24 кв.м с санузлом 11 кв.м и гардеробной 6 кв.м и балконом 4 кв.м.
3 этаж: студия 38 кв.м.
Участок 12 соток ИЖС.
Газ - магистральный, свет 15 кВт, вода артезианская скважина, канализация центральная, поселковая ливневая канализация, интернет-оптоволокну.
Дом находится в охраняемом посёлке на 13 домов, построенных в едином архитектурном стиле, с широкими дорогами из брусчатки и прозрачными заборами.
Рядом есть школа, детский сад и инфраструктурный комплекс: Ильинка спорт: гостиница, аква-парк, теннисный корт, аэробика, соларий Tandome, тренажерный зал, боулинг на 4 дорожки, бильярдные столы, кафе, ресторан "99 бочек", ресторан "Поднебесный", детская комната с опытными воспитателями и методистами, детский клуб, русская баня, финская сауна, водные процедуры: плавание, аква-аэробика, гидромассаж в специальных ваннах-джакузи.

45 000 000 ₽ 129 683 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 495 374-96-23
Помалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

PRO
Vesco Realty
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Ещё 410 объектов

Алексей Бабкин
3.0 4 отзыва