



## ООО АФ «АУДИТ-КОНСАЛТИНГ»

ИНН 2631024053, КПП 771545001, ОГРН 1022603620368  
Член СРО ААС ОРНЗ 11906111250  
127137 г. Москва, ул. Новодмитровская, 2, корп.7, офис 18  
Тел: 8(800) 770-75-95, 8(925) 830-63-31, 8(926) 863-20-12  
E-mail: ako@nsaudit.ru, ako-mk@nsaudit.ru  
Сайт: www.nsaudit.ru



АУДИТ

КОНСАЛТИНГ

МСФО

ОЦЕНКА

ЭКСПЕРТИЗА

АУТСОРСИНГ

Экземпляр № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №53-ОПМОС-О-02-2022 РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ДАТА ОЦЕНКИ: 17 ФЕВРАЛЯ 2022  
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ: 17 ФЕВРАЛЯ 2022

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОДИНЦОВСКИЙ РАЙОН,  
ДЕР.СОЛОСЛОВО, МКР-Н ГОРКИ-8, Д.2, КВ.709

ЗАКАЗЧИК: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОСКОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ БАНК» (АО «МИНБАНК»)  
СОБСТВЕННИК: МОИСЕЕВ ГЕННАДИЙ НИКОЛАЕВИЧ

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ: ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ  
ОЦЕНКЕ В СУД



## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	6
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	8
6.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ.....	9
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
7.1.	ДОКУМЕНТЫ И ПРОЧИЕ ДАННЫЕ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ .....	11
7.3.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
7.4.	СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, ОБ ИЗНОСЕ, ОБ УСТАРЕВАНИЯХ .....	12
7.5.	ФОТООБЗОР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
8.	АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	41
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....	42
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	52
8.3.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	67
8.4.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	79
8.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕКТОРАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	81
9.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	82
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ 83	
10.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	83
11.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	85
11.1.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	85
11.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	85
11.2.1.	МЕТОДИКА РАСЧЕТА.....	85
11.2.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	86
11.2.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ.....	87
11.2.4.	ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	93
11.2.5.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	94
11.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	95
11.3.1.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	95
11.3.2.	ИТОГОВАЯ ТАБЛИЦА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	104
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТА И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	108
8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.....	109
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	113
10.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	114
11.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	114
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ .....	115
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ .....	143
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	150



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Описание дома (к/н 50:20:0040644:488)	Тип помещения:	Кол-во комнат	Наличие обременений	Характер обременений	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Наличие неутвержденной перепланировки
	Квартира	3	Да	Ипотека в силу закона № 50-50-96/097/2012-096 от 17.08.2012 Запрещение регистрации № 50:20:0040644:488-50/001/2019-1 отсутствует	334	Нет данных	Нет данных
	Материал стен	Этажность	Год постройки		Год проведения	Физический износ дома	
Из прочих материалов	1	2018		Нет	3%		
Описание земельного участка (к/н 50:20:0040648:576 )	Площадь	Категория земель	Разрешенное использование		Наличие обременений	Характер обременений	
	284	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства		Да	Ипотека в силу закона № 50-50-96/097/2012-095 от 17.08.2012 Запрещение регистрации № 50:20:0040648:576-50/001/2019-1 отсутствует	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт		Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.		
	Московская область	Одинцовский район	дер. Солослово, мкр-н Горки-8		д.2, кв.709		
Цель и задачи оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки						
Заказчик оценки	Акционерное общество «Московский индустриальный банк», АО "МинБанк". ОГРН 1027739179160 Дата присвоения 11.09.2002 г., Юридический (почтовый адрес): 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 5						
Основание оценки	Договор на проведение оценки № 699 от 28.10.2021 г.						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для предоставления отчета об оценке в суд						
Типичный срок	10 месяцев						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ЧПО)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН		Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	"Аудиторская фирма "Аудит-Консалтинг"	350055, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 45, корпус 2	1022603620368 дата присвоения 27.07.2002		Наименование страховой компании «СПАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис(договор) №922/2075863808, дата выдачи 03.12.2021, срок действия полиса с 03.12.2021 по 03.12.2022, страховая сумма 500 000 000	



Общество с ограниченной ответственностью  
Аудиторская Фирма «Аудит- Консалтинг»

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	Полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Анцупова Марина Александровна	14 лет 5 месяцев	006435	СРО Ассоциация "РОО"	СРО Ассоциация "РОО". Свидетельство 006435 от 22.07.2020.	Наименование страховой компании «СПАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис(договор) №922/1911487199, дата выдачи 20.02.2021, срок действия полиса с 05.03.2021 по 04.03.2022, страховая сумма 5 000 000	Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО Ставропольского Государственного аграрного университета
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета	
	17.02.2022		17.02.2022		17.02.2022	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	36 912 678 (Тридцать шесть миллионов девятьсот двенадцать тысяч шестьсот семьдесят восемь) рублей, в том числе: земельный участок – 3 355 176 (Три миллиона триста пятьдесят пять тысяч сто семьдесят шесть) рублей; жилой дом – 33 557 502 (Тридцать три миллиона пятьсот пятьдесят семь тысяч пятьсот два) рублей.		Не применялся		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)		
	36 913 000 (Тридцать шесть миллионов девятьсот тринадцать тысяч) рублей, в том числе: земельный участок – 3 355 000 (Три миллиона триста пятьдесят пять тысяч) рублей; жилой дом - 33 558 000 (Тридцать три миллиона пятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей.			27 959 000 (Двадцать семь миллионов девятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей, в том числе: земельный участок – 2 541 000 (Два миллиона пятьсот сорок одна тысяча) рублей; жилой дом – 25 418 000 (Двадцать пять миллионов четыреста восемнадцать тысяч) рублей.		
Границы интервала стоимости объекта оценки (в рублях)	от 33 200 000 до 40 600 000					

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик \_\_\_\_\_ Анцупова Марина Александровна

Отчет утвердил руководитель \_\_\_\_\_ Денисова Светлана Александровна



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### Техническое задание (задание на оценку)

Подразделение-инициатор: Управление по работе с проблемной задолженностью физических лиц

№	Показатели	Параметры
1.	Объект оценки	Право требования к Земельному участку, вытекающему из Договора купли-продажи недвижимого имущества от 26.07.2012 года: 1. Жилый дом общей площадью 334,00 кв.м., кадастровый номер: 50:20:0040541:488 2. Земельный участок общей площадью 284,00 кв.м., земли для сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, Кадастровый номер: 50:20:0040541:576
2.	Место нахождения	1. Московская область, Солнечногорский район, деревня Сосолово, мкр-н Горки - 3, д. 2, кв. 769 2. Московская область, Солнечногорский район, с/п Назарьевское, деревня Сосолово, участки 11 (727)
3.	Право требования, ограниченная (обременена) при	Зарегистрирована ипотека в пользу АО «Волга-Окский коммерческой банк»
4.	Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.
5.	Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления отчета об оценке в суд
6.	Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
7.	Дата оценки	Текущая (февраль 2022 г.)
8.	Допущения, на которых основана оценка	1. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы представленных документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 2. Оценка проводится без учета дебиторских обязательств в отношении объекта оценки или его частей. 3. В обязанности Оценщика не входит сбор объекта оценки, а также проведение технического обследования объекта недвижимости. При оценке технического состояния недвижимости и величине физического износа элементов конструкции, Оценщик должен использовать технический паспорт и другую информацию, представленную Заказчиком, (данные эксплуатирующей организации) и результаты визуального осмотра. Оценщик выдает оценку в предположении, что отсутствуют какие-либо скрытые факты, влияющие на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. 4. В случае наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих, право удостоверяющих и технических документах, при проведении оценки необходимо руководствоваться документами, датированными более позднюю дату выдачи. 5. Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете.
9.	Требования по применяемым стандартам оценки	Настоящий отчет об оценке должен быть выполнен в полном соответствии с требованиями следующих Федеральных стандартов оценки: № № 1,2 утвержденных Приказом Минэкономразвития России №№ 297, 298 от 20.05.2015; № 3 утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015, с учетом изменений внесенных Приказом Минэкономразвития России № 785 от 06.12.2016; № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
10.	Дополнительная информация по объекту оценки	Документы, содержащие характеристики объекта оценки: - Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.07.2012 года - Выписка ЕГРН от 12.02.2022г. - Выписка ЕГРН от 14.02.2022
11.	Срок выполнения работ	Минимально допустимые сроки
12.	Результаты оценки	Отчет об оценке
13.	Количество экземпляров Отчета	3 (три)
14.	Дополнительные условия	Оценку производить с осмотром и учитывать актуальное техническое состояние объекта.

Начальник Управления  
по работе с проблемной задолженностью физических лиц  
по Доверенности №07-1-06/593 от 24.06.2021

Пилипенко А.Г.

в 2022 февраля 2022 года



### 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Информация о федеральных законах и стандартах оценочной деятельности

<b>Нормативно-правовые акты, используемые при составлении отчета об оценке</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Гражданский Кодекс РФ.</li><li>2. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135 – ФЗ (в редакции на дату оценки).</li></ol>
<b>Используемые стандарты оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;</li><li>2. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;</li><li>3. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;</li><li>4. Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;</li><li>5. Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;</li><li>6. Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;</li><li>7. – стандарты, обязательные к применению членами СРО:<ol style="list-style-type: none"><li>1. Стандарт СРО РАО 001 «Общие положения», утвержденный Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015.</li><li>2. Стандарт СРО РАО 002. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», Утвержден решением Совета Ассоциации. Протокол от 06.10.2015 г.</li><li>3. Стандарт СРО РАО 003. «Цель оценки и виды стоимости», Утвержден решением Совета Ассоциации. Протокол от 06.10.2015 г.</li><li>4. Стандарт СРО РАО 004. «Требования к отчету об оценке», Утвержден решением Совета Ассоциации. Протокол от 06.10.2015 г.</li><li>5. Стандарт СРО РАО 006. «Оценка недвижимости», Утвержден решением Совета Ассоциации. Протокол от 06.10.2015 г.</li></ol></li></ol>
<b>Обоснование применения</b>	Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. определяет одну из обязанностей Оценщика – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. Действующие стандарты оценочной деятельности, указанные выше, являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при проведении оценки.

### 4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

#### Обобщенные допущения, использованные оценщиком при определении стоимости

1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие



документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

8. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.

9. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса «Microsoft», «OfficeExcel» и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. В расчетных таблицах приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпадать с указанными в заключении.

10. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

11. Оценка проводится без учета долговых обязательств в отношении объекта оценки и его частей.

12. В обязанности Оценщика не входит обмер объекта оценки, а также проведение технического освидетельствования объектов недвижимости. При оценке технического состояния недвижимости и величины физического износа элементов конструкции, Оценщик должен использовать технический паспорт и другую информацию, предоставленную Заказчиком, (данные эксплуатирующей организации) и результаты визуального осмотра. Оценщик выполняет оценку в предположении, что отсутствуют какие-либо скрытые факты, влияющие на оцениваемую собственность и на результат ее оценки.

13. В случае наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих, право удостоверяющих и технических документах, при проведении оценки необходимо руководствоваться документами, имеющими более позднюю дату выдачи.

14. Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете.

16. В виду отсутствия технической документации, Оценщик не может сделать вывод о соответствии фактической планировки квартиры поэтажному плану БТИ, поэтому рассчитанная рыночная стоимость определяется без учета стоимости расходов на согласование/восстановление перепланировки (переоборудования).

17. В результате проведенного осмотра объекта оценки, было выявлено, что, фактически объект представляет собой «таунхаус» (жилые дома блокированного типа), с возможностью использования части земельного участка для организации придомовой территории (размещения автостоянки, зон отдыха), кроме этого такая домовая территория определена ограждением для конкретного собственника помещений (забором).

18. Проанализировав продажи земельных участков под ИЖС в районе расположения объекта оценки и соседних сопоставимых районах с частной застройкой, было выяснено, что площадь предлагаемых к продаже участков отличается от площади оцениваемого участка более чем на 20% либо участки выставляются с капитальными строениями. Использование значительно отличных по площади аналогов с точки зрения требований потенциального Залогодержателя является нежелательным (расхождение более 20%), однако использование аналогов, сопоставимых по площади с объектом оценки в других районах или с наличием капитальных улучшений, является некорректным, т.к. потребует от оценщика внесения ряда поправок, что приведет к увеличению погрешности итогового результата. Учитывая вышеописанное, оценщик счел корректным использовать в расчете представленные объекты-аналоги. (Допущение для расчета)

19. По итогам сопоставления объектов-аналогов и объекта оценки были выявлены их различия по ряду ценообразующих факторов, что повлекло за собой необходимость применения соответствующих корректировок, при этом значения общей валовой корректировки к ценам предложений объектов-аналогов достаточно высоки (более 30%). Выбор аналогов, более близких к объекту оценки, в рамках настоящей работы не представляется возможным в связи с дефицитом подобных предложений. Вместе с тем, на конечном этапе сравнения расхождение между минимальным и максимальным значением скорректированных цен аналогов показало значение менее 20%, что свидетельствует о том, что применённые поправки позволили адекватно учесть влияние того или иного фактора различий на цену объекта. С учетом вышеизложенного, Оценщик сделал вывод о возможности позиционирования выбранных объектов в качестве аналогов объекта-оценки и о достоверности полученного результата расчета. (Допущение для расчета).

20. Техническая документация на оцениваемый объект не предоставлена, проверка на соответствие планировки квартиры (таунхауса), не проводится. Расчет объекта оценки произведен согласно данным Выписки из ЕГРН от 14.02.2022 г.



## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Сведения о Заказчике	
Заказчик	АО «МИнБанк»
Реквизиты Заказчика	Наименование: "Московский индустриальный банк", АО Банковская лицензия: №912 от 26.08.2015 ИНН: 7725039953 ОКПО или др.: 09317135 Данные госрегистрации: №1027739179160 от 11.09.2002, Юридический адрес: 115419,г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 5 Почтовый адрес: 115419,г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 5 Web сайт: www.minb.ru Контакты: Телефон: (4862) 433487; (492) 2404014; (495) 3478919 E-mail: info@minbank.ru





## 6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Ф.И.О.	Анцупова Марина Александровна Почтовый адрес: 127015, г. Москва, ул.Новодмитровская, д.2, к.7, 18 Трудовой договор: № 115 от 10.09.2014 E-mail: AKO-MK@nsaudit.ru Номер контактного телефона: +7 (925) 830-63-31
Информация о членстве оценщика в СРОО	СРО Ассоциация "РОО", дата вступления 19.03.2010, дата выдачи св-ва 22.07.2020, номер в реестре СРО 006435
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО Ставропольского Государственного аграрного университета Дата начала стажа деятельности в оценке: 15.01.2007
Сведения о страховании гражданской ответственности	СПАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис №922/1911487199, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 20.02.2021, срок действия полиса: с 05.03.2021 по 04.03.2022
Сведения о квалификационном аттестате оценщика	Аттестат по оценке недвижимости №023269-1 от 02.07.2021 г. Дата выдачи аттестата: 02.07.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2007 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
<b>Юридическое лицо-исполнитель</b>	
Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская Фирма «Аудит-Консалтинг», зарегистрировано Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №8 по Ставропольскому краю.	
<b>Организационно-правовая форма</b> - общество с ограниченной ответственностью	
<b>Свидетельство о государственной регистрации</b> - Серия 26 №001220011, ОГРН № 1022603620368 выдано 27 июля 2002 года.	
ООО АФ «Аудит-Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»	
<b>Страховой полис</b> № 922/2075863808, выдан Страховое общество «РЕСО-Гарантия», страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 03.12.2021г., срок действия: с 04.12.2021 по 03.12.2022.	
<b>Генеральный директор:</b> Денисова Светлана Александровна	
<b>Реквизиты</b> ООО АФ «Аудит-Консалтинг»:	
<b>ИНН</b> 2631024053 <b>КПП</b> 230901001 <b>ОКПО</b> 10250689 <b>ОКОПФ/ОКФС</b> 65/16 <b>ОКВЭД</b> 69.20.1 <b>ОКОГУ</b> 49013	
Банковские реквизиты:	
<b>Р/счет:</b> 40702810760250101662 Банк получателя: Ставропольское отделение №5230 ПАО Сбербанк г. Ставрополь	
<b>К/счет:</b> 30101810907020000615, БИК: 040702615	
<b>Адрес банка:</b> 3555035, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина 361	
<b>Юридический адрес:</b> г. Краснодар, ул. Кубанская, 45, корпус 2, Телефон: 8 (861)992-01-47, 8 (900) 274-83-63, E-mail: AKO-KR@nsaudit.ru.	
<b>Обособленные подразделения ООО АФ «Аудит-Консалтинг»</b>	
<b>Обособленное подразделение: г. Москва</b> , ул. Новодмитровская, д. 2 корп.7 «Савеловский Сити» Телефон: 8 (925) 830-63-31, 8 (903)-154-36-54, 8 (926) 863-20-12 <a href="mailto:AKO-MK@nsaudit.ru">AKO-MK@nsaudit.ru</a>	
<b>Обособленное подразделение: г. Санкт-Петербург</b> , Загородный пр-т, д 7, оф.1 Телефон: 8(966)759-10-20 E-mail: <a href="mailto:AKO-SPB@nsaudit.ru">AKO-SPB@nsaudit.ru</a>	
<b>Обособленное подразделение: г. Ростов-на-Дону</b> , пр-кт Ворошиловский, 87/65, офис 626 Телефон: 8 (961) 319-52-11 <a href="mailto:AKO-RND@nsaudit.ru">AKO-RND@nsaudit.ru</a>	
<b>Обособленное подразделение: г. Ставрополь</b> , ул. Дзержинского, д. 156, 6 этаж Телефон: 8 (8652) 31-53-77, 8 (938) 301-09-29, 8 (928) 312-40-65 <a href="mailto:AKO-STV@nsaudit.ru">AKO-STV@nsaudit.ru</a>	
<b>Обособленное подразделение: г. Невинномысск</b> , ул. Менделеева,22 Телефон: 8 (8654) 7-14-208, (928) 813-94-93, 8 (928) 311-56-39 <a href="mailto:AKO@nsaudit.ru">AKO@nsaudit.ru</a> Доп. офис - г. Невинномысск, ул. Гагарина,5 Телефон: 8 (8654) 7-09-90, 7-24-84, 8 (961) 443-87-03, <a href="mailto:AKO-NSK@nsaudit.ru">AKO-NSK@nsaudit.ru</a>	
<b>Обособленное подразделение: г. Пятигорск</b> , ул. Крайнего, 49, оф. 1207	



Телефон: 8 (928) 828-34-63; 8 (928) 820-83-23 [AKO-PYT@nsaudit.ru](mailto:AKO-PYT@nsaudit.ru)

**Обособленное подразделение: г. Кисловодск**, ул. Губина, 34

Телефон: 8 (87937) 2-67-29, 8 (928) 911-24-32 [AKO-KIS@nsaudit.ru](mailto:AKO-KIS@nsaudit.ru)

**Обособленное подразделение: г. Махачкала**, ул. Ташкентская, д. 9

Телефон: 8 (967)-394-07-82, [AKO-MH@nsaudit.ru](mailto:AKO-MH@nsaudit.ru)

**Обособленное подразделение: г. Черкесск**, пл. Кирова, 1

Телефон: 8 (8782) 26-03-79, 8 (928)026-28-98 [AKO-CHR@nsaudit.ru](mailto:AKO-CHR@nsaudit.ru)

**Обособленное подразделение: г. Нальчик**, ул. Пушкина, 35, 2 этаж, каб.5

Телефон: 8 (928) 704-09-80 [AKO-NCH@nsaudit.ru](mailto:AKO-NCH@nsaudit.ru)

**Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах**

<i>Фамилия, имя, отчество</i>	<b>Башлаева Фатима Юсуфовна</b>
<i>№ трудового договора, дата</i>	Трудовой договор №144 от 27.07.2015 г.
<i>Квалификация</i>	Помощник оценщика ОП Москва
<i>Степень участия при определении рыночной стоимости объекта оценки</i>	Расчёты, подготовка документации и фотоматериалов по отчёту.



## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Документы и прочие данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3. Перечень документов устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Тип документа	Перечень документации
Правоподтверждающие документы (копии)	Выписка из ЕГРН от 14.02.2022 г., Выписка из ЕГРН от 11.02.2022 г., Свидетельство о государственной регистрации права 50-АДН 119979 от 17.08.2012 г., Свидетельство о государственной регистрации права 50-АДН 119980 от 17.08.2012 г.
Правоустанавливающие документы (копии)	Договор купли-продажи квартиры от 26.07.2012 г.
Техническая документация (копии)	-
Прочие документы, характеризующие объект оценки	-

### 7.2. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 4. Имущественные права на Объект оценки

Наименование показателя	Показатель
Наименование объекта оценки	Объектом оценки является единый объект недвижимого имущества, в том числе: - Жилой дом, назначение: 3-комнатная квартира, количество этажей, в том числе подземных: 4, площадь 334 кв. м. Кадастровый номер: 50:20:0040644:488. Адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, дер.Солослово, мкр-н Горки-8, д.2, кв.709 - Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения - Для дачного строительства, площадь 284 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0040648:576. Адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, д. Солослово, уч-к 11(727).
Собственник объекта оценки	Моисеев Геннадий Николаевич
Балансовая стоимость на дату оценки	Отсутствует, собственник физическое лицо.
Наличие обременений и ограничений прав	жилой дом - Запрещение регистрации № 50:20:0040644:488-50/001/2019-1 отсутствует; земельный участок - Запрещение регистрации № 50:20:0040648:576-50/001/2019-1 отсутствует.
Вид права	Право собственности на жилой дом и земельный участок.

**Содержание права собственности** - собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.<sup>1</sup> Основная цель данного этапа исследования – исключить риск последующего залога или других прав требований третьих лиц на объект.

Таблица 5. Наиболее распространенные виды обременений, сопутствующие риски

Вид обременения	Сопутствующий риск
Неполная оплата имущества по возмездным договорам	Имущество в залоге у Продавца, сопутствующий риск – последующий залог
Объект обременен залогом в обеспечение кредитов других банков	Сопутствующий риск – последующий залог

<sup>1</sup> В соответствии с п. 1, п.2, ст.209, Части 1, Гражданского Кодекса РФ (с изменениями, действующими на дату оценки)



Вид обременения	Сопутствующий риск
Имущество сдано в аренду третьим лицам	Возможные сложности при отчуждении имущества и его реализации

Проведение юридической экспертизы прав собственности на объекты оценки и проверка отсутствия обременений правами требования третьих лиц не входит в число задач, стоящих перед Оценщиком.

### 7.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Таблица 6. Сведения о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки	Текущее использование объекта оценки
Объектом оценки является единый объект недвижимого имущества, в том числе: - Жилой дом, назначение: 3-комнатная квартира, количество этажей, в том числе подземных: 4, площадь 334 кв. м. Кадастровый номер: 50:20:0040644:488. Адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, дер.Солослово, мкр-н Горки-8, д.2, кв.709 - Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения - Для дачного строительства, площадь 284 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0040648:576. Адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, д. Солослово, уч-к 11(727).	Объект используется по назначению - в качестве жилого дома на земельном участке

Источник: данные Заказчика, выводы оценщика при осмотре объекта оценки.

### 7.4. Сведения о физических свойствах, связанных с объектом оценки, об износе, об устареваниях

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

*Характеристики местоположения и окружения объекта оценки*

Оцениваемый объект представляет собой жилой дом на земельном участке, расположенное по адресу: Московская область, Одинцовский район, дер.Солослово, мкр-н Горки-8, д.2, кв.709. Коттеджный поселок «Горки-8» элитный поселок расположен в 15 километрах от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе в деревне Солослово в Одинцовском районе. Вы сможете быстро добираться до центра Москвы по новой платной дороге М-1.

#### *Инфраструктура Горки 8*

Здесь есть основные 8 составляющих комфортной жизни:

- магазин «Перекресток», работающий круглосуточно;
- прачечная и химчистка;
- банкомат и отделение Сбербанка;
- частная школа-пансион;
- сетевая аптека «36,6»;
- пекарня.

В центре поселка находится главная достопримечательность — храм Усекновения Головы Иоанна Предтечи. При храме на монашеском подворье расположен яблоневый сад. Храм открыт для всех жителей поселка, проводятся службы.

Безопасность жителей гарантирована военизированной службой охраны и многоуровневой системой доступа, организованной с использованием новейших охранных технологий. Въезды в поселок оборудованы КПП; на каждой улице установлен пост охраны; по периметру – система видеонаблюдения; дома оборудованы "тревожной кнопкой".

#### *Архитектура Горки 8*

«Горки-8» — загородный поселок общей площадью 68 гектаров. Территория условно разделена на 2 части: на одной 120 загородных резиденций по индивидуальным проектам, площадью до 2500 м<sup>2</sup> с участками до 120 соток, на второй — уютные таунхаусы.

Постройки оснащены:

- канализацией;

- горячей и холодной водой;
- газовым отоплением;
- сигнализацией и видеонаблюдением;
- кабельными и спутниковым телевидением;
- интернетом;
- электричеством (включая аварийные генераторы).

Источник информации: <https://www.srealty.ru/house/village/gorki-8>

Местоположение Объекта Оценки на картах представлено на рисунках ниже.

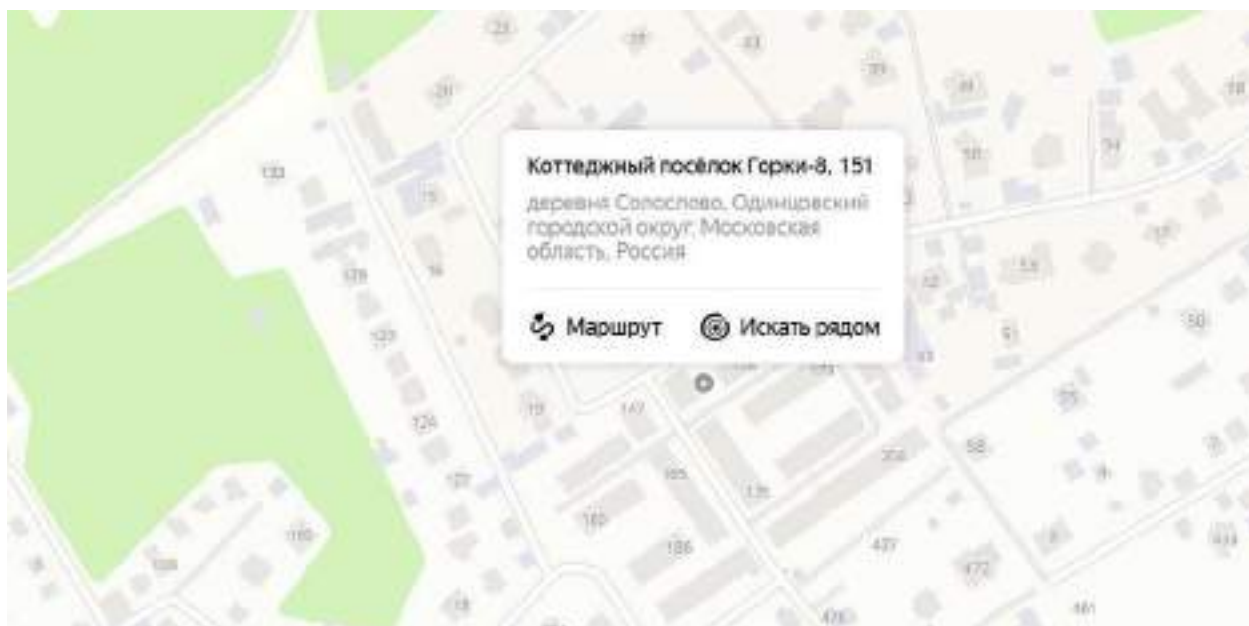


Рис. 1 - Местоположение Объекта Оценки на карте



**Рис. 2 - Местоположение Объекта Оценки (вид со спутника)**

Основные характеристики Объекта Оценки приведены в таблицах ниже, которые составлены на основе визуального осмотра Объекта Оценки представителем Оценщика, а также на основании представленных Заказчиком документов. Датой осмотра Объекта оценки, являлась дата, установленная в Задание на оценку.

**Таблица 7. Общая характеристика окружения Объекта Оценки**

Наименование показателя	Показатель
Адрес Объекта оценки	Московская область, Одинцовский район, дер.Солослово, мкр-н Горки-8, д. 2, кв. 709
Район/микрорайон города	Одинцовский район
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отличное
Транспортная доступность	«Горки-8» — элитный коттеджный поселок в 15 километрах от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, рынки и др.)	Индивидуальная жилая застройка. В радиусе 1 км от объекта оценки расположены объекты социальной инфраструктуры: супермаркет, медцентр, аптека, банк, прачечная и химчистка, пекарня. Неподалеку есть спа-комплекс, каток, бассейн, образовательные учреждения, магазины и прочие бытовые и развлекательные учреждения. - Информация скопирована с cian.ru: <a href="https://www.cian.ru/kottedzhnyj-poselok-gorki8-3017/">https://www.cian.ru/kottedzhnyj-poselok-gorki8-3017/</a>
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Отсутствуют
Промышленная инфраструктура	В ближайшем расположении отсутствует
Экологическая обстановка	Благоприятная
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Возможность круглогодичного подъезда легковым транспортом	Имеется круглогодичный подъезд легковым транспортом с твердым покрытием.

*Источник информации: Данные визуального осмотра и предоставленных Заказчиком документов.*

**Таблица 8. Общее описание и основные характеристики Объекта Оценки**

Наименование показателя	Показатель
Год постройки дома	2018



Наименование показателя	Показатель	
Назначение	Жилой дом	
Количество этажей	4	
<i>Конструктивы здания</i>		
Материал наружных стен	Из прочих материалов (Кирпич)	
Материал внутренних стен	Нет данных	
Материал перекрытий	Нет данных	
Материал фундамента	Нет данных	
Кровля	Нет данных	
Внешний вид фасада дома	Фасад с высококачественной отделкой	
Электричество	Центральное (в ходе визуального осмотра)	
Горячее/холодное водоснабжение	Нет данных	
Отопление	Нет данных	
Канализация	Нет данных	
Газоснабжение	Нет данных	
Прочие системы и специальное оборудование	-	
Общее состояние дома	Отличное	
Прочие особенности дома	Отсутствуют	
Дополнительная существенная информация	-	
Нормативный срок функционирования	120	
Группа капитальности	II	
Физический износ - расчетный	$(2021-2018)/120*100\%=2,5 \approx 3\%$	
Количество жилых комнат в доме	3	
Тип комнат	Смежные и изолированные	
Общая площадь, кв.м (без учета лоджий и балконов)	334	
Общая площадь, кв.м (с учетом лоджий, балконов, холодных пристроек)	-	
Жилая площадь, кв.м	-	
Площадь кухни, кв.м	Нет данных	
Сан.узел, кв.м/ ванная, кв.м.	7 сан. узлов	
Наличие балкона/лоджии, кв.м	В наличии	
Наличие камина	В наличии	
Наличие мансарды/ веранды/ террасы/ холодной пристройки	-	
Наличие сауны/ бани	Баня в наличии	
Наличие подвала, кв.м.	-	
Наличие гаража	В наличии	
Наличие хоз. построек	-	
Наличие бассейна (внутренний/ внешний)	Отсутствует	
Высота потолков, м	-	
Экспликация к поэтажному плану жилого дома	Документ отсутствует	
Поэтажный план	Документ отсутствует	
Не согласованная перепланировка	Нет данных	
Стоимость согласования, руб.	-	
Фактический план	-	
Внутренняя отделка и оборудование помещений	Пол в помещениях	Ламинат, плитка
	Заполнение оконных проемов	ПВХ
	Потолки в жилых помещениях	Натяжные, подвесные
	Отделка стен	Обои, плитка, покраска
	Отделка санузла	Плитка
	Сантехническое оборудование	Установлено
	Входная дверь	Металлическая
	Межкомнатные двери	Деревянные
Состояние, необходимые строительные-ремонтные работы здания	Хорошее, внутренняя отделка не требуется	



Наименование показателя	Показатель	
	Класс внутренних отделочных работ, интерьера и дизайна	Евроремонт
Соответствие планировки поэтажному плану БТИ	Нет данных	
Информация об аварийности здания	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт; в аварийном состоянии не находится	
Текущее использование	В качестве жилого дома	

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 9. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий.

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Для определения состояния здания использована градация, приведенная в Правилах оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р). ГОСГРАЖДАНСТРОЙ. ВСН 53-86(р)<sup>2</sup>

Таблица 10. Оценка физического износа жилых зданий

Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания		жилые помещения, %	Среднее	Стоимость капремонта % от восстановительной стоимости
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа	1	1	0
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86 ÷ 0,95	0,91	до 10
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,65 ÷ 0,86	0,83	15-59
Условно-	С незначительными изменениями несущих	0,29 ÷ 0,58	0,44	60-80

<sup>2</sup> files.stroyinf.ru> Строительный каталог>1/1874





Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания		жилое помещения, %	Среднее	Стоимость капремонта % от восстановительной стоимости
удовлетворительное	конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания			
Ветхое	Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,05 ÷ 0,13	0,09	90-120

Таблица 11. Характеристика земельного участка

Параметр	Значение
Местоположение	Адрес земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, д. Солослово, уч-к 11(727).
Вид права	Собственность
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Площадь, кв. м	284
Правоустанавливающие/ подтверждающие документы	право - Выписка из ЕГРН от 11.02.2022 г.
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Запрещение регистрации № 50:20:0040648:576-50/001/2019-1 отсутствует.
Кадастровый номер	50:20:0040648:576
Кадастровая стоимость на земельный участок, руб.	2 640 543.96 руб. Источник информации: <a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a>
Рельеф. Форма участка	Рельеф без уклона, участок прямоугольной формы.
Наличие на территории земельного участка прочих зданий и сооружений	Отсутствуют

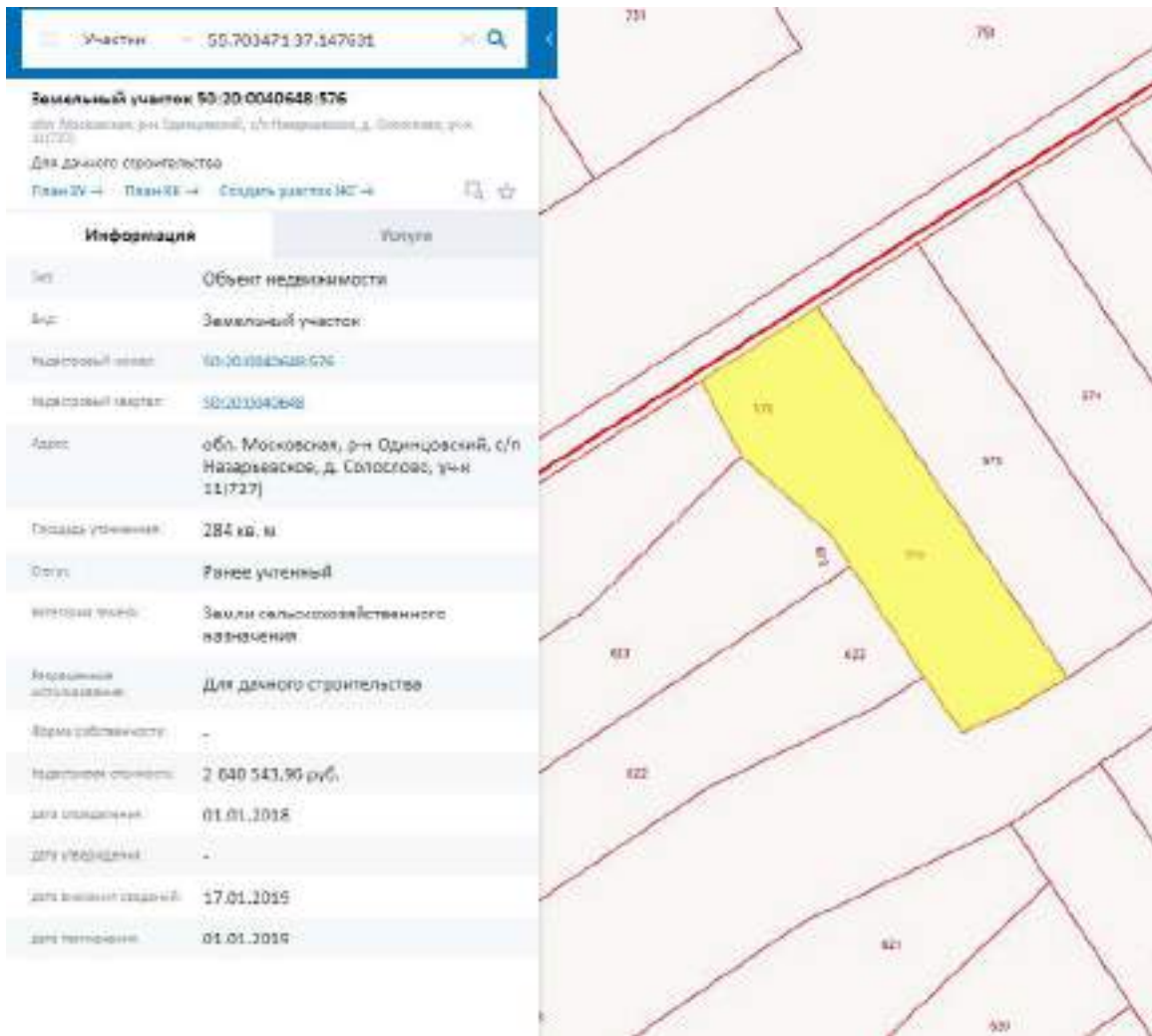


Рис. 3 – Данные технической документации и публичной кадастровой карты о границах земельного участка и прочих характеристиках земельного участка (<https://rosreestr.ru/>).

**7.5. Фотообзор объекта оценки**

1. Подъездные пути



2. Подъездные пути



3. Прилегающая территория



4. Прилегающая территория



5. Прилегающая территория



6. Фасад здания



7. Фасад здания



8. Фасад здания



9. Фасад здания



10. Прилегающая территория



11. Прилегающая территория



12. Прилегающая территория



13. Входная дверь



14. Гараж



15. Гараж



16. Гараж



17. Гараж



18. Гараж





19. Внутренние помещения 1-го этажа



20. Внутренние помещения 1-го этажа



21. Внутренние помещения 1-го этажа



22. Внутренние помещения 1-го этажа



23. Внутренние помещения 1-го этажа



24. Внутренние помещения 1-го этажа



25. Внутренние помещения 1-го этажа



26. Внутренние помещения 1-го этажа



27. Внутренние помещения 1-го этажа



28. Внутренние помещения 1-го этажа



29. Внутренние помещения 1-го этажа



30. Внутренние помещения 1-го этажа





31. Внутренние помещения 1-го этажа



32. Внутренние помещения 1-го этажа



33. Внутренние помещения 1-го этажа



34. Внутренние помещения 1-го этажа



35. Внутренние помещения 1-го этажа



36. Внутренние помещения 1-го этажа





37. Внутренние помещения 1-го этажа



38. Внутренние помещения 1-го этажа



39. Внутренние помещения 1-го этажа



40. Внутренние помещения 1-го этажа



41. Внутренние помещения 1-го этажа



42. Внутренние помещения 2-го этажа



43. Внутренние помещения 2-го этажа



44. Внутренние помещения 2-го этажа



45. Внутренние помещения 2-го этажа



46. Внутренние помещения 2-го этажа



47. Внутренние помещения 2-го этажа



48. Внутренние помещения 2-го этажа



49. Внутренние помещения 2-го этажа



50. Внутренние помещения 2-го этажа



51. Внутренние помещения 2-го этажа



52. Внутренние помещения 2-го этажа



53. Внутренние помещения 2-го этажа



54. Внутренние помещения 2-го этажа





55. Внутренние помещения 2-го этажа



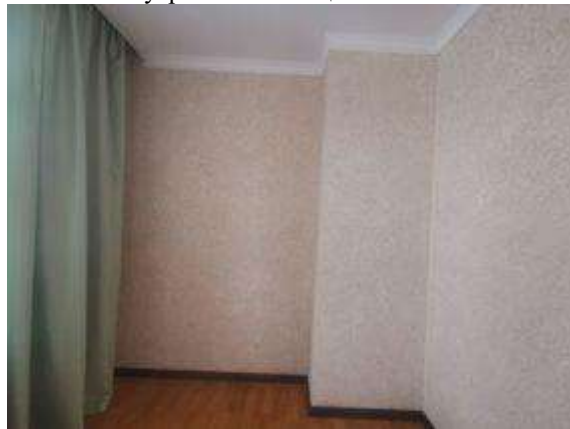
56. Внутренние помещения 2-го этажа



57. Внутренние помещения 2-го этажа



58. Внутренние помещения 2-го этажа



59. Внутренние помещения 2-го этажа



60. Внутренние помещения 2-го этажа



61. Внутренние помещения 2-го этажа



62. Внутренние помещения 2-го этажа



63. Внутренние помещения 2-го этажа



64. Внутренние помещения 2-го этажа



65. Внутренние помещения 2-го этажа



66. Внутренние помещения 2-го этажа





67. Внутренние помещения 2-го этажа



68. Внутренние помещения 2-го этажа



69. Внутренние помещения 2-го этажа



70. Внутренние помещения 2-го этажа



71. Внутренние помещения 2-го этажа



72. Внутренние помещения 2-го этажа



73. Внутренние помещения 3-го этажа



74. Внутренние помещения 3-го этажа



75. Внутренние помещения 3-го этажа



76. Внутренние помещения 3-го этажа



77. Внутренние помещения 3-го этажа



78. Внутренние помещения 3-го этажа



79. Внутренние помещения 3-го этажа



80. Внутренние помещения 3-го этажа



81. Внутренние помещения 3-го этажа



82. Внутренние помещения 3-го этажа



83. Внутренние помещения 3-го этажа



84. Внутренние помещения 3-го этажа





85. Внутренние помещения 3-го этажа



86. Внутренние помещения 3-го этажа



87. Внутренние помещения 3-го этажа



88. Внутренние помещения 3-го этажа



89. Внутренние помещения 3-го этажа



90. Внутренние помещения 3-го этажа





91. Внутренние помещения 3-го этажа



92. Внутренние помещения 3-го этажа



93. Внутренние помещения 3-го этажа



94. Внутренние помещения 3-го этажа



95. Внутренние помещения 3-го этажа



96. Внутренние помещения 3-го этажа



97. Внутренние помещения 3-го этажа



98. Внутренние помещения 3-го этажа



99. Подвал



100. Подвал



101. Подвал



102. Подвал





103. Подвал



104. Подвал



105. Подвал



106. Подвал



107. Подвал



108. Подвал



109. Подвал



110. Подвал



111. Подвал



112. Подвал



113. Подвал



114. Подвал



115. Подвал



116. Подвал



117. Подвал



118. Подвал



119. Подвал



120. Подвал



121. Подвал



122. Подвал



123. Подвал



124. Подвал



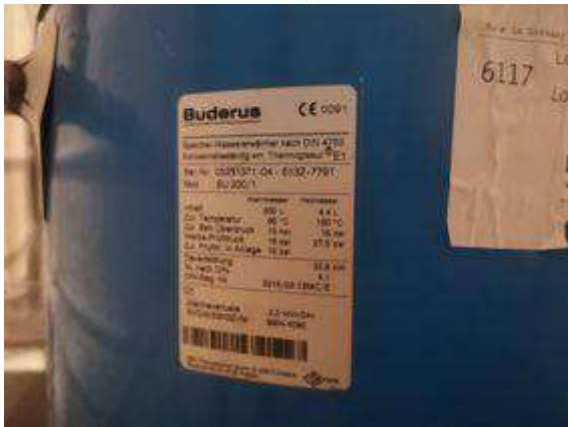
125. Подвал



126. Подвал



127. Подвал



128. Подвал



129. Подвал



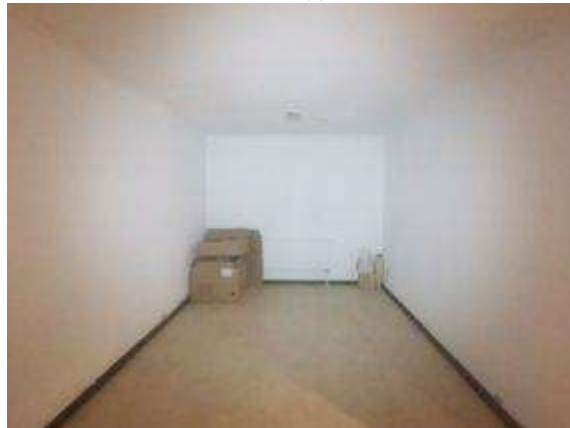
130. Подвал



131. Подвал



132. Подвал





133. Подвал



134. Пространство под крышей



135. Пространство под крышей



136. Пространство под крышей



137. Пространство под крышей



138. Пространство под крышей



## 8. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Анализ рынка объекта оценки и прочих, влияющих на стоимость факторов. Оценщик производит в соответствии с ФСО №3 п.8з, ФСО №7, п.10-11.

В рамках настоящего раздела приводится анализ рынка, направленный на анализ рынка объектов, аналогичных Объекту оценки, выявление тенденций, формирующих развитие, факторов, влияющих на стоимость объектов и т.д. Собранная информация включает два типа данных:

– общая информация, используемая для анализа влияния внешних факторов на рынок: экономические тенденции на региональном и местном уровне, занятость, население, доходы, развитие региона, регулирование, покупательская способность, индексы цен, налогообложение, финансирование.

– специальная информация, используемая для выявления наиболее эффективного использования, расчетов по затратному, доходному, и сравнительному подходам оценки. Анализ специальной информации предполагает

анализ спроса и предложения, сегментацию рынка, выявление рыночных диапазонов для исходных расчетных значений, тенденций их изменения.

### **8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

#### **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки Информация о социально-экономическом развитии РФ за январь-ноябрь 2021 г.**

Индекс промышленного производства в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в январе – ноябре 2021 г. – 105,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2021 г., по предварительной оценке, в действующих ценах составил 788,3 млрд рублей, в январе-ноябре 2021 г. - 7263,7 млрд рублей.

В 2021 г., по предварительным данным, в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) намолочено 120,6 млн тонн зерна в весе после доработки, 15,5 млн тонн семян подсолнечника, накопано 38,7 млн тонн сахарной свеклы, 18,2 млн тонн картофеля, собрано 13,3 млн тонн овощей. В текущем году зерна намолочено на 9,6% меньше уровня предыдущего года, семян подсолнечника получено больше на 16,7%, сахарной свеклы - на 14,2%. Сбор картофеля и овощей снизился на 7,0% и 4,2% соответственно.

Под урожай будущего года озимые на зерно в сельхозорганизациях на 1 декабря 2021 г. посеяны на 11,1 млн гектаров, что на 10,5% меньше, чем в предыдущем году. Зябь вспахана на 19,7 млн гектаров против 19,5 млн гектаров на эту же дату в 2020 году.

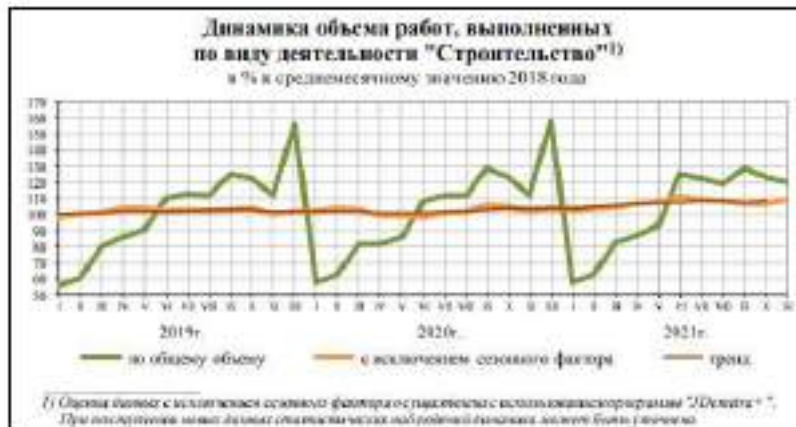
На конец ноября 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,0 млн голов (на 2,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн (на 1,9% меньше), свиней - 26,7 млн (на 1,1% больше), овец и коз - 21,8 млн голов (на 3,8% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 39,3% поголовья крупного рогатого скота, 8,2% свиней, 46,3% овец и коз (на конец ноября 2020 г. - соответственно 39,9%, 9,1%, 46,2%).

В сельскохозяйственных организациях на конец ноября 2021 г. по сравнению с соответствующей датой 2020 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 2,2%, коров - на 1,8%, овец и коз - на 10,3%, поголовье свиней выросло на 2,3%, птицы - на 3,5%.

В январе-ноябре 2021 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 13,9 млн тонн, молока - 29,8 млн тонн, яиц - 41,3 млрд штук.

В январе-ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельскохозяйственными организациями скота и птицы (в живом весе) и молока. За этот период реализовано по всем каналам 55,2 млн тонн зерна, 11,1 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 15,9 млн тонн молока, 29,5 млрд штук яиц.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2021 г. составил 1035,2 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 9240,4 млрд рублей, или 105,5%.

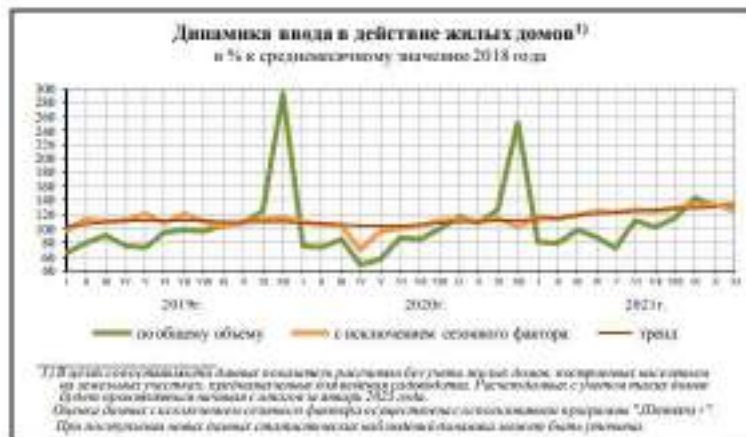


Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: «высокая стоимость материалов, конструкций, изделий» (47%), «высокий уровень налогов» (31%), «конкуренция со стороны других строительных фирм» (24%), «недостаток квалифицированных рабочих» (21%), «недостаток заказов на работы» и «недостаток финансирования» (по 18%).

В ноябре 2021 г. возведено 1,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 39,3 тыс. жилых домов. Всего построено 115,8 тыс. новых квартир. В январе-ноябре 2021 г. возведено 8,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 347,1 тыс. жилых домов. Всего построено 1030,8 тыс. новых квартир. Общая площадь



жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 46,0 млн кв. метров, или 56,3% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2021 года.



Оборот розничной торговли в ноябре 2021 г. составил 3410,6 млрд рублей, или 103,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 35096,8 млрд рублей, или 107,5%.

В ноябре 2021 г. оборот розничной торговли на 95,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9% (в ноябре 2020 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

В ноябре 2021 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с октябрём 2021 г. на 1,2% (в сопоставимых ценах), с ноябрём 2020 г. - в 1,4 раза. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 9,2% против 6,7% в ноябре 2020 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 45,9%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (13,6%), компьютеры (6,5%), обувь (5,9%), бытовые электротовары (5,0%).

Основными факторами, ограничивающими активность организаций розничной торговли, в IV квартале 2021 г. по-прежнему остаются недостаточный платежеспособный спрос населения и высокий уровень налогов.

В ноябре 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 957,1 млрд рублей, что составило 114,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - на 10020,8 млрд рублей, или 118,1%.

В ноябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 106,3% и 102,7%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 109,0%, в обрабатывающих производствах - 101,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,9%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2021 г. составила 54 649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,8% (в январе-октябре 2021 г. - на 9,2%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составила 75,4 млн человек, из них 72,2 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,2 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ.

Среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин в ноябре 2021 г. составила 48,3%, уровень безработицы женщин совпадает с уровнем безработицы мужчин (4,3%). Из 3,2 млн безработных 1,0 млн составляют сельские жители, 2,2 млн - городские. Уровень безработицы среди сельских жителей (5,9%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (3,8%). Средний возраст безработных в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составил 37,0 года. Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 20,3%, лица в возрасте 50 лет и старше - 20,4%, лица, не имеющие опыта трудовой деятельности - 28,2%.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2021 г. составила 145,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 482,4 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 381,8 тыс. человек, или на 0,26%).

### Выводы и перспективы российской экономики

Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по



количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

2020-2021 год прошли под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. Острую фазу коронавирусной пандемии COVID-19 мир прошёл в 2020 году и в настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия -+3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос и цены на нефть, сталь, алюминий, медь и другое сырьё, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на рынке компаний.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5-6 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%).

По итогам за два 2020-2021 года многие ключевые показатели прямо и косвенно показывают ухудшение экономического положения по сравнению с 2019 годом:

- в сельскохозяйственном производстве снижение составило -1,4%;
- грузооборот транспорта - рост минимальный (+0,5%);
- пассажирские перевозки – падение на «-15,4%»;
- розничная торговля «+3,5%», но платные услуги «- 2,1%», общепит «-0,5%»;
- инфляция официальная « +14,5%», реальная, по данным bankiros.ru/ «21-25%» и, учитывая высокую импортозависимость России, может увеличиться ещё больше (по мнению экономиста Хазина М.Л. <https://radiosputnik.ria.ru/>, инфляция в США «25%»);

- финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост депозитов +22% (что на фоне незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6%) означает отказ большей части организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+24%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+17%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), в целом означают снижение финансовой устойчивости значительного их числа, нарастание закредитованности и зависимости от банков, проблемы с выплатой зарплат и нарастание структурных перекосов в экономике (предприятия одних отраслей пока ещё держатся на плаву, других - погибают);

- рост кредитов населения (+39,2%), превышающий рост зарплат (+15,8%), при высокой реальной инфляции (+14-25%) и ухудшении финансового положения работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности;

- рост ввода в эксплуатацию жилья (+72,6%) объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля и вложением сбережений в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также ростом объемов ипотечного кредитования (+46,5%), обусловленного поддержкой государством ипотечного кредитования в период пандемии 2020 года.

Такое положение в российской экономике, сложившееся в результате пандемии и импортозависимости не позволяет надеяться на ощутимый рост доходов населения и бизнеса в ближайшей перспективе и ждёт от государства изменения экономического курса, купирования внешних факторов и рисков, изменения структуры экономики и финансово-кредитной политики, реальной поддержки и создания условий развития бизнеса (прежде всего, производственного - среднего и малого) и населения.

Учитывая политическую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные накопленные золотовалютные резервы, ресурсные возможности страны и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей в 2021 году, политическую и социально-экономическую обстановку в стране относительно большинства других стран можно считать устойчивой, но ожидающей серьезных мер регулирования со стороны государства.

### **Перспективы рынка недвижимости**

В 2021 году локомотивом рынка стал сектор жилой недвижимости, наблюдался рост спроса и объемов продаж как квартир, так и индивидуальных домов, за ними - земельных участков под жильё.

По данным Росрестра за девять месяцев 2021 года:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 2,8 млн. (+24% к 9 мес. 2020 г.),
- договоров участия в долевом строительстве 632 тыс. (+29%),
- на вторичном рынке жилья 3 млн. сделок (+22%).



- Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность, стабильность и защиту собственности, комплексное развитие территорий, госрегулирование и умеренные налоги на бизнес привлекут новые инвестиции, приведут к росту экономики, росту доходов и росту активности на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.
- Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми ресурсами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. Повышаются требования к качеству строительства, нормам площади и функциональным свойствам зданий. Растет спрос на новые и реконструированные здания и помещения. По мере становления экономики нового технологического уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
- Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
- Выдача денег и кредитов населению и бизнесу во всех странах в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало развитие мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года обусловили взрывной рост цен на рынке недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту всех других рынков с ростом цен на них. Неизбежно сопутствующие этому дисбалансы между отраслями потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Этому способствуют и внешнеполитические, и внешнеэкономические факторы нестабильности (т.н. «зеленая повестка», привязка рубля к мировым валютам, санкции США, украинская истерия, влияние мировых цен на госбюджет и ценообразование при большой импортозависимости и т.д.). Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Нужны избирательные и существенные меры помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых вытянет впоследствии остальную экономику, но при сегодняшнем либерально-рыночном экономическом курсе это маловероятно. В ином случае экономику ждёт стагнация или высокая инфляция.
- Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.
- Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.

*Источники информации: <http://www.gks.ru/>, <https://statistika.ru/>*

## Рынок загородной недвижимости московской области итоги 2021



**Олег Михайлин**  
Директор по загородной  
недвижимости, Knight Frank

«2021 год стал одним из самых успешных для загородного элитного рынка. С 2019 года отмечался повышенный рост интереса среди покупателей и девелоперов. В конце 2021 года на рынок вышел новый проект – Lario Garden на Рублевско-Успенском шоссе. В коттеджной сегменте премиум-класса предложено 30 домовладений площадью от 280 до 478 м<sup>2</sup> на участках от 8 до 10 соток. Цена за метр варьируется от 57 до 102,5 млн руб. Также свою активность проявляет «Милениум Парк», где вышел в продажу новый квартал, в котором предлагается типовая площадь от 10 до 26 соток со средней ценой 4,1 млн руб. за сотку. В ближайшем будущем мы ожидаем дальнейшего выхода новых проектов и роста активности сделок на первичном рынке».

### Основные выводы

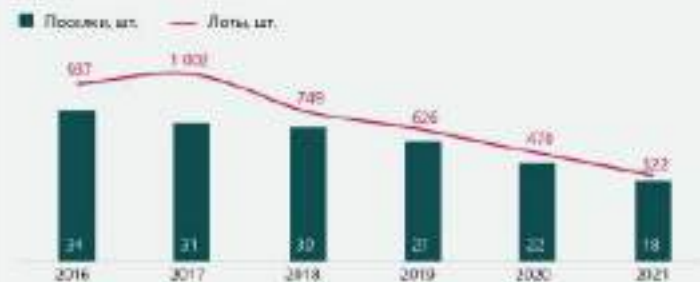
- Продолженное повышение уровня продаж – Lario Garden и нового квартала в КП «Милениум Парк»;
- Рост количества сделок в условиях дефицита предложения: за 2021 г. на 73% выше 2020 г.
- Рост цен на первичном рынке – от 21 до 53% за год и совокупности сегментов, на вторичном рынке – на 6% и 23% на коттеджи и таунхаусы соответственно.

#### Основные показатели

Предложение	Вторичный рынок		Первичный рынок	
	Значение	Изменение за год*	Значение	Изменение за год*
Сбщий объем предложения, шт.	1 684	-2%	322	-31%
<b>Коттеджи</b>				
Сбщий объем предложения, шт.	1 364	-1%	139	-43%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	342	6%	295,8	46%
Средняя площадь коттеджа, м <sup>2</sup>	809	-3%	820	1%
<b>Таунхаусы</b>				
Сбщий объем предложения, шт.	84	-7%	89	-27%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	86,5	23%	61,3	53%
Средняя площадь таунхауса, м <sup>2</sup>	408	-1%	371	7%
<b>Земельные участки</b>				
Сбщий объем предложения, шт.	233	-7%	94	-8%
Средняя цена сотки, млн руб.	2,8	-2%	4,8	21%
Средняя площадь участка, сотки	65	-3%	41,8	2%

\* М кв. 2021 г. / М кв. 2020 г.  
Источник Knight Frank Research, 2022

#### Объем предложения на первичном загородном элитном рынке



Источник Knight Frank Research, 2022



## Предложение

По итогам 2021 г. на рынке элитной загородной недвижимости Подмосковья экспонировалось около 2 000 лотов. Большая часть предложения, 84% всех лотов, приходилась на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 581 млрд руб., из которых 515,5 млрд руб. приходится на вторичный рынок, а 65,8 млрд руб. – на первичный.

За прошедший год количество лотов в бюджете от 30 млн руб. в экспозиции от собственников загородной недвижимости сократилось на 6% – до 1 684 шт. На первичном рынке за 2021 г. отмечалось более существенное снижение объема предложения (-36%) – до 322 коттеджей, таунхаусов и участков в 18 поселках. В конце 2021 года на рынок вышел первый почти за пять лет новый проект – поселок Lurim Garden, а также в продажу поступили новые земельные участки в КП «Миллениум Парк».

На первичном рынке все еще существует ниша, которая может быть заполнена в ближайшем будущем. Можно ожидать роста девелоперской активности до 2–5 новых проектов в год, что позволит оживить загородный элитный рынок Московского региона. Интерес к загородному загородному активно растет: количество запросов на консультации в 2021 г. выросло в 10 раз.

Как первичный, так и вторичный рынки в большей степени представлены форматом коттеджей: 81% лотов, экспонируемых собственниками, и 43% лотов от застройщиков.

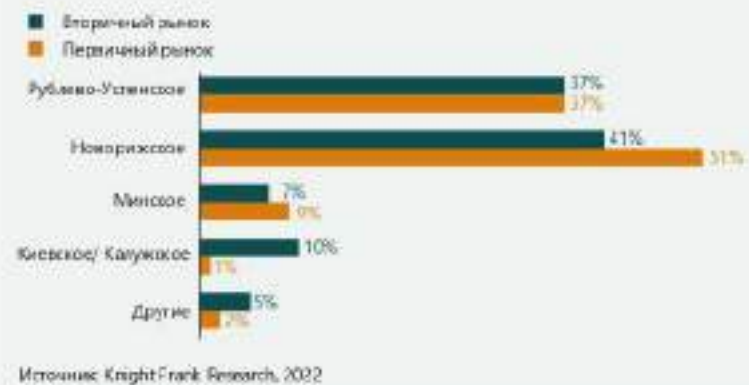
На вторичном рынке 50% лотов экспонируется в рублях и 50% – в иностранной валюте (47% в долларах и 3% в евро). На первичном рынке основная валюта номинирования – рубль (61%). В долларах представлено 39% лотов.

Основной объем предложения элитного загородного жилья был традиционно сосредоточен на западных направлениях. Лидирующую позицию на вторичном рынке занимает Новорихское шоссе – 41% всех лотов. Немного отстают Рублево-Успенское шоссе с

### Структура предложения по форматам



### Структура предложения по направлениям, шт.



### Структура предложения по расстоянию от МКАД



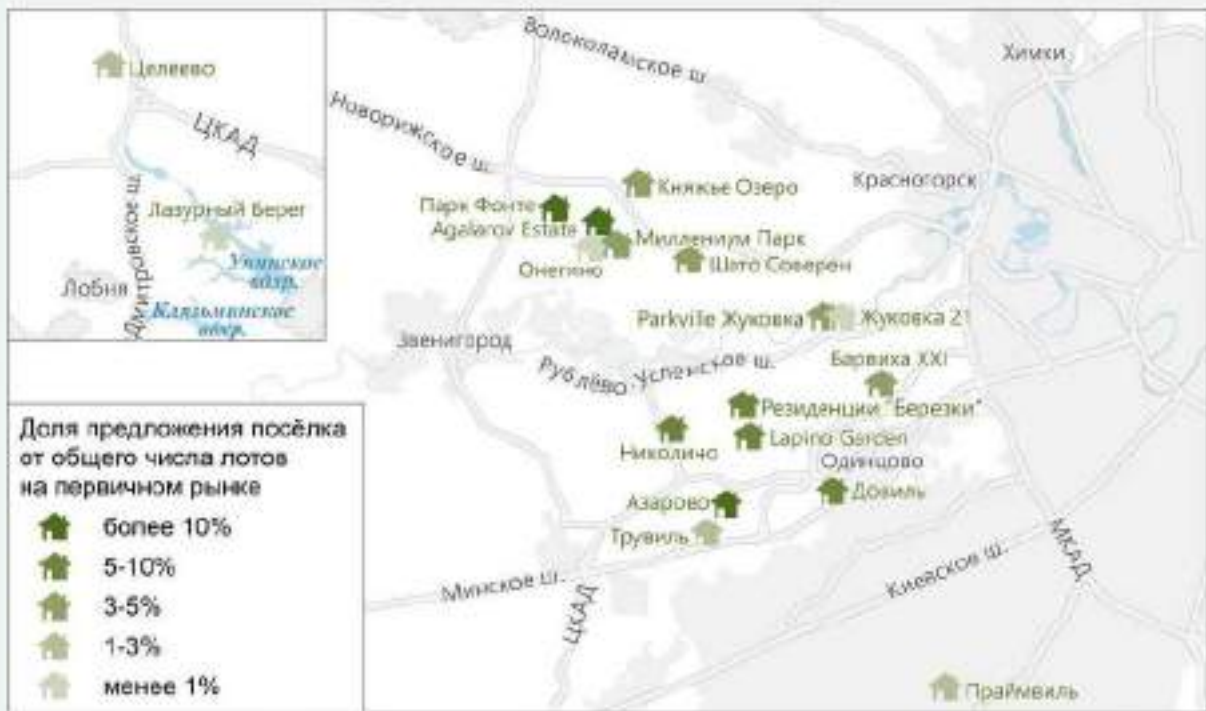
более 37%. На первичном рынке на Новорихское приходится 51% лотов, а на Рублево-Успенское, как и на вторичном рынке, – 37%.

На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении 20–30 км от МКАД (39% лотов). Также значительная доля предложения находится в 10–20 км от МКАД (31%). На первичном рынке основное

предложение сосредоточено в зоне 20–30 км от МКАД (66%).

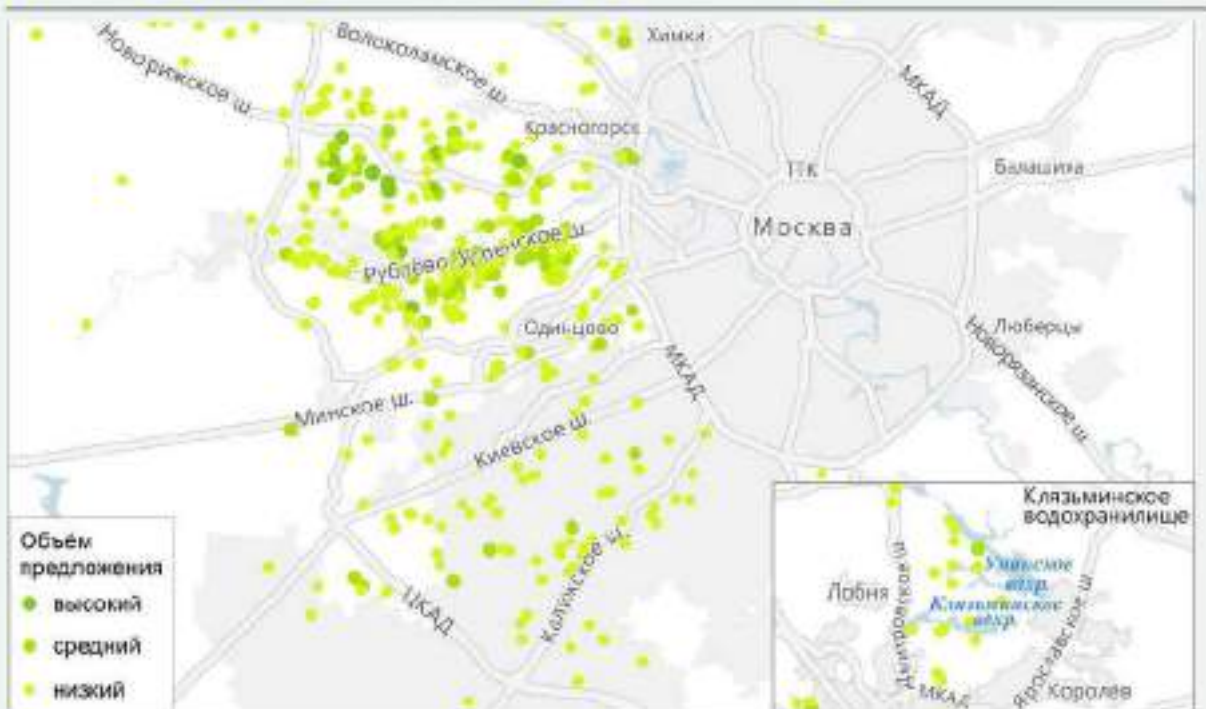
Доля предложений с отделкой на вторичном рынке составляет 86% от общего числа выставленных на продажу коттеджей и таунхаусов. На первичном рынке доля объектов с отделкой минимальна и составляет 8%.

Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Источник: Knight Frank Research, 2022

Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Источник: Knight Frank Research, 2022





## Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам 2021 г. составил 1 364 шт. на вторичном рынке (-1% за год) и 139 шт. на первичном рынке (-43% за год).

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составил 342 млн руб., что на 6% выше уровня 2020 г. Рост обусловлен динамичной курсов валют и увеличением более доступного предложения.

На первичном рынке коттеджи экспонировались в среднем по 285,8 млн руб., +46% за год. Рост связан с изменением структуры предложения, динамичной курсов валют и повышением цен на пул лотов в погоне за «Резиденция Березки» и «Шуго Соверен».

Большее всего предложений коттеджей первичного рынка сосредоточено на Рублево-Успенском направлении – 55% лотов, на вторичном рынке преобладает Новорязковское направление – 47%.

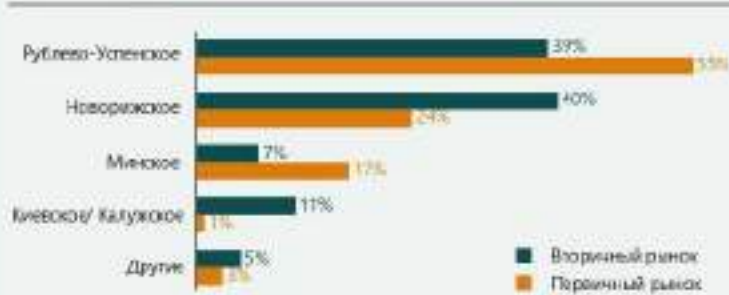
Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском шоссе – 496,9 млн руб., +11% за год за счет динамичной курсов валют и ухода с рынка более доступного предложения. На первичном рынке наиболее дорогие поселки предлагались на Рублево-Успенском и Новорязковском направлениях. Однако за счет наличия предложения в более бюджетных поселках на данных направлениях наибольший показатель средней цены предложения отмечен на Минском шоссе, где первичные продажи ведутся всего в двух дорожных поселках. Средний бюджет предложения коттеджей на Новой Риге по итогам 2021 года составил 383 млн руб., + 109% за год за счет роста цен и появления более дешевого предложения. Коттеджи от застройщика на Рублево в среднем экспонировались за 214 млн руб. (+31% за год), на Минском шоссе – за 442 млн руб. (+1% за год).

По итогам 2021 г. средняя площадь коттеджей, экспонируемых на вторичном рынке, составила 609 м<sup>2</sup> (-3% за год), на первичном рынке – 820 м<sup>2</sup> (+1% за год).

Наибольший объем вторичного предложения представле коттеджами площадью 400–700 м<sup>2</sup> с бюджетом 50–200 млн руб. (28,9%).

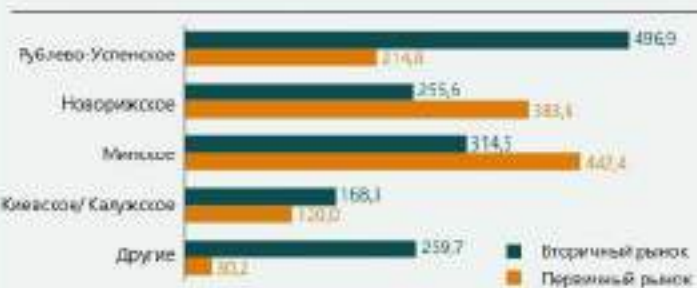
На первичном рынке экспонируется больше всего коттеджей площадью 400–700 м<sup>2</sup> с бюджетом от 50 до 100 млн руб. – 7,2%.

Структура предложения коттеджей по направлениям, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

Площадь, м <sup>2</sup>	Бюджет, млн. руб.				ИТОГО
	50–100	100–200	200–300	>300	
до 400	7,2%	5,8%	1,0%	0,3%	14,3%
400–700	12,6%	18,3%	6,8%	4,2%	38,9%
700–1 000	2,1%	6,3%	4,5%	8,3%	21,2%
1 000–1 500	0,9%	2,1%	3,6%	8,3%	14,9%
1 500–3 000	0,1%	0,7%	1,0%	6,5%	8,3%
более 3 000	0,1%	0,0%	0,2%	1,1%	1,5%
<b>ИТОГО:</b>	<b>23,0%</b>	<b>31,2%</b>	<b>17,1%</b>	<b>28,7%</b>	<b>100</b>

Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура первичного предложения по площади и бюджету

Площадь, м <sup>2</sup>	Бюджет, млн. руб.					ИТОГО
	до 50	50–100	100–200	200–300	>300	
до 400	2,3%	32,3%	2,9%	0,7%	0,0%	28,1%
400–700	2,9%	7,2%	5,0%	1,4%	6,6%	25,1%
700–1 000	0,0%	3,6%	3,6%	0,0%	9,4%	16,6%
1 000–1 500	0,0%	0,7%	11,5%	1,3%	3,1%	18,5%
1 500–3 000	0,0%	0,0%	1,4%	0,0%	9,4%	10,8%
более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	0,7%
<b>ИТОГО:</b>	<b>5,2%</b>	<b>33,8%</b>	<b>24,4%</b>	<b>3,4%</b>	<b>33,2%</b>	<b>100</b>

Источник: Knight Frank Research, 2022

## Таунхаусы

По итогам 2021 г. на вторичном рынке элитной загородной недвижимости было представлено 84 таунхауса в 33 поселках, что ниже уровня прошлого года на 7%.

На первичном рынке таунхаусы были представлены в 3 поселках – всего 89 лотов. За год объем предложения сократился на 10%.

Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке по итогам 2021 г. составила 408 м<sup>2</sup>, -1% за год. Средний бюджет составил 86,5 млн руб., +23 % за год.

Средняя площадь таунхауса на первичном рынке составила 371 м<sup>2</sup> (+7% за год). Средний бюджет за год вырос на 53% – до 61,3 млн руб.

Половина таунхаусов от собственников представлена на Новорижском направлении (52%). Средний бюджет предложения здесь составляет 92 млн руб. На Рублево-Успенском направлении запланируется 36% вторичных лотов, средний бюджет – 83 млн руб.

Наибольший объем предложения таунхаусов от застройщиков сосредоточен на Новорижском направлении (64%). Здесь же самый низкий средний бюджет предложения – 49 млн руб. Самые дорогие таунхаусы от застройщиков предлагаются на Рублево-Успенском и Минском шоссе – в среднем 64 и 98 млн руб. за лот соответственно.

## Земельные участки

По итогам 2021 г. на вторичном элитном загородном рынке было представлено 233 земельных участка, -7% за год. Средняя цена 1 сотки земли на вторичном рынке составила на 3% – до 2,8 млн руб.

На первичном рынке экспонировалось 94 земельных участка, -8% за год. Средняя цена 1 сотки земли за год выросла на 21% – до 4,8 млн руб. Это обусловлено динамичной курсов валют (79% участков экспонируется в долларах) и появлением новых лотов в КП «Миллениум Парк».

В целом на вторичном рынке представлены более крупные участки. Средняя площадь участка по итогам 2021 г. составила 83 сотки, хотя это и на 3% ниже показателя прошлого года. Средняя площадь участков от застройщиков составляет 41,8 сотки, +2% за год.

Структура предложения таунхаусов по направлениям, шт.



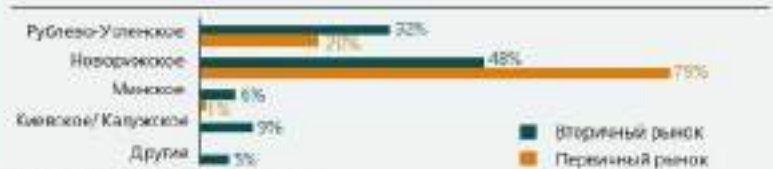
Источник: Knight Frank Research, 2022

Средний бюджет предложения таунхаусов, млн руб.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура предложения участков по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2022

Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.



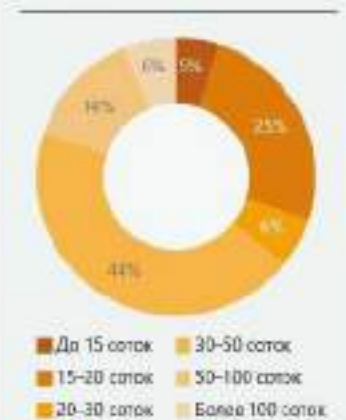
Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура вторичного предложения участков по площади



Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура первичного предложения участков по площади



Источник: Knight Frank Research, 2022



Большее всего участников от собственников осредоточено в группе от 20 до 30 соток (27% лотов). На первичном рынке большее всего участков предоставляется в группе от 30 до 50 соток (44%).

Половина предложения земельных участков вторичного сегмента представлена на Новорязанском направлении (46%), где средняя цена метра составляет 2,9 млн руб.

На первичном рынке основное предложение земельных участков также представлено на Новорязанском направлении – 79% лотов. Средняя цена 1 сотки земли здесь составляет 5,2 млн руб.

## Спрос

Объем сделок за 12 месяцев 2021 года на первичном загородном элитном рынке составил порядка 300 лотов, что на 73% выше, чем в 2020 году. В условиях сохранения ограничений, связанных с пандемией, рост интереса к загородному рынку сохранялся на высоком уровне. Единственный сдерживающий фактор – ограниченное предложение на первичном рынке. В течение 2021 года продажи были завершены в пяти поселках.

Как на первичном, так и на вторичном рынках большая часть сделок приходилась на вторую половину года. Это преимущественно связано со слухами о новой волне ограничений из-за COVID-19, а также предположениями о росте цен в 2022 г.

Количество ушедших лотов на первичном рынке высокобюджетного загородного жилья по итогам 2021 г. на 60% выше показателя 2020 г. Наибольший прорыв происходил на II полугодие 2021 г..

Сделки на первичном рынке проходили преимущественно на Новорязанском направлении – 51%. На Рублево-Успенское направление в 2021 г. приходилось 40% сделок. Единичные сделки фиксировались на Минском и Киевском-Калужском направлениях.

Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате коттеджей – 54% от общего объема спроса. На таунхаусы приходилось 16% сделок, на участки – 27%.

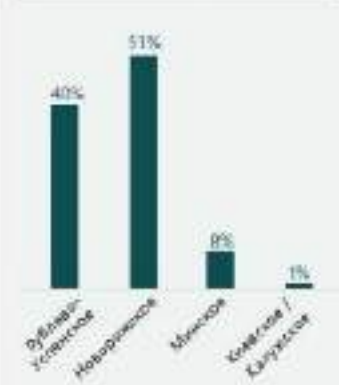
В целом основной спрос на первичном рынке в 2021 г. был направлен на участки площадью 400–700 м<sup>2</sup> и бюджетом

Структура сделок на первичном рынке по форматам.



Источник Knight Frank Research, 2022

Структура сделок на первичном рынке по направлениям, шт.



Источник Knight Frank Research, 2022

Количество сделок на первичном загородном элитном рынке, шт.



Источник Knight Frank Research, 2022



от 100 млн руб. (26% проданных коттеджей).

Наибольшим спросом у покупателей на вторичном элитном загородном рынке пользуются дома площадью 400–

700 м<sup>2</sup> в бюджете 50–100 млн руб. (18% ушедших лотов). Основной спрос в 2021 г. был направлен на Рублево-Успенское направление – 46% ушедших лотов.



## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять типовых сегментов (в соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости):

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты и т.д.).
2. Торгово-офисная недвижимость (офисные, торговые, гостиницы, рестораны и т.д.).
3. Производственно-складская недвижимость (производственно-промышленные, складские здания и т.д.).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Неактивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

В зависимости от категории земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения.
2. Земли ХХХ.
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее по тексту – земли промышленности и иного специального назначения).
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов.
5. Земли лесного фонда.
6. Земли водного фонда.
7. Земли запаса.

**В соответствии с принятыми классификационными признаками объект оценки соответствует следующим сегментам:**

- по назначению – жилая недвижимость;
- по характеру полезности – условно-доходная недвижимость;
- по степени представленности – широко распространенный;
- по экономической активности регионов – неактивный рынок;
- по категории земель – земли населенных пунктов (для домовладений).

### **Обзор рынка домовладений на земельных участках в районе расположения объекта оценки.**

Объект оценки представляет собой жилой дом на земельном участке, с состоянием отделки «Евроремонт».

В результате анализа рынка домовладений в районе расположения объекта оценки оценщик делает выборку домовладений с хорошим ремонтом по следующим параметрам:

- местоположение: Московская область, Одинцовский р-он;
- жилой дом; жилой дом;
- площадь от 200 до 450 кв. м.;
- состояние здания: Евроремонт;
- материал стен: кирпич.

Цены предложений продажи жилых домов приведены с учетом стоимости земельного участка. Представленные объекты схожи с объектом оценки по своим техническим характеристикам.



Таблица 12. Выборка объектов сравнения

№	Текст объявления	Адрес	Источник информации	Площадь дома, кв.м	Площадь зем. участка, сот.	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м (с учетом земельного участка)	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
1	<p>Лот: 9910705. Таунхаус с отделкой 400 кв.м на участке 6 сот. Кол-во спален: 4. Кол-во с/у: 6. Поселок Горки 8. Рублево-Успенское шоссе, 15 км от МКАД. Без комиссии для покупателя.</p> <p>Цоколь: роскошная СПА-зона: комната отдыха, просторный хамам, сауна, купель, с/у, душевая, постирочная, котельная</p> <p>1 этаж: прихожая со встроенным шкафом, гостевой с/у, кухня-столовая-гостиная с камином и выходом во внутренний дворик, серверная;</p> <p>2 этаж: 2 детские спальни, каждая с ванной комнатой и гардеробами;</p> <p>3 этаж: хозяйская спальня с ванной комнатой и встроенным гардеробом, спальня с ванной комнатой; Мансарда: сезонная гардеробная.</p> <p>Дом полностью готов для проживания, установлена вся необходимая мебель и техника. В доме есть система центрального кондиционирования, так же локально установлены дополнительные кондиционеры.</p> <p>На территории участка выполнен дренаж и ведутся работы по ландшафтному дизайну. Установлена беседка-барбекю. Парковка перед домом на 2 м/м, есть возможность увеличения до 4 м/м. Поселок поделен на 2 части. Первая застроена фешенебельными виллами, вторая отдана под блоки таунхаусов. Все домовладения находятся в лесопарковой зоне, общественные территории представляют собой идеальные места для прогулок. Обслуживание всех коммунальных систем осуществляется собственной службой эксплуатации. На территории построены большая детская площадка и волейбольное поле. В поселке установлена многоуровневая система контроля доступа: на въездах оборудованы КПП, на каждой улице дежурит пост вооруженной охраны, ведется видеонаблюдение по периметру территории.</p>	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня, Горки-8 коттеджный поселок</p>	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/253576607/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/253576607/</a></p>	400	6	Евроремонт	112521150	281303	Не используется. Стоимость предложения выше среднего значения диапазона.
2	<p>Площадь 309 м2 + 34 м2 дом персонала/ гостевой дом</p> <p>Участок 7 соток Все коммуникации центральные ( канализация , водоснабжение, газ, электричество, оптика интернет)</p> <p>1 ЭТАЖ: Котельная, гараж на 2м/м, прихожая, гостиная , кухня- столовая, с.у</p> <p>2 ЭТАЖ: 3 спальни, 3 гардеробные, 2 С/У</p> <p>ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ: Комната с большими окнами свободного назначения ( спальня, кабинет, комната отдыха, спорт зал), постирочная , гардеробная, сауна , С/У Состоянии отделки и техническое ЗАХОДИ-ЖИВИ!</p> <p>Хорошая кухонная мебель + комплект техники</p> <p>Дорогие и качественные материалы при строительстве и отделке ( монолит/кирпич, натуральная керамическая черепица , деревянные панорамные окна), мебель</p> <p>Супер локация ! В поселке большая детская и спортивная площадка ,</p>	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Лесной Простор коттеджный поселок, ул. Золотая, 10</p>	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/268831071/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/268831071/</a></p>	309	7	Евроремонт	87000000	281553	Не используется. Стоимость предложения выше среднего значения диапазона.



Общество с ограниченной ответственностью  
Аудиторская Фирма «Аудит- Консалтинг»

№	Текст объявления	Адрес	Источник информации	Площадь дома, кв.м	Площадь зем. участка, сот.	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м (с учетом земельного участка)	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
3	<p>футбольное поле , зимой каток Охрана , служба эксплуатации</p> <p>Продается душевный и построенный на века таунхаус-дуплекс! Соседей Вы не слышите и не ощущаете их присутствие (если только не захотите зайти или пригласить в гости).</p> <p>О МЕСТЕ:</p> <p>Живописная д. Новодарьино на уважаемом Рублево-Успенском шоссе. Расположена в глубине от дороге в окружении лесного массива. Категория земель: Земли населенных пунктов. Размер земельного участка: 16,4 сотки. Ландшафт: хвойный и лиственные деревья дорогих пород.</p> <p>О ДОМЕ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- общий метраж: 208 кв.м. Комфортный и свободный.</li> <li>- материал стен Дома: кирпич;</li> <li>- крыша: металлочерепица;</li> <li>- электричество 15 квт. 3 фазы;</li> <li>- отопление: газовый котел;</li> <li>- водоснабжение: центральное от РАН;</li> <li>- канализация: септик переливной.</li> </ul> <p>Планировка дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Этажность: 2 этажа;</li> </ul> <p>- 1 этаж: кухня, столовая зона, каминная зона, кабинет, гардеробная, сауна, душевая, с/у ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 этаж: 3 Спальни, с/у, ванная комната, балкон;</li> <li>- цокольный этаж: бойлерная и подсобное помещение.</li> </ul> <p>Придомовая территория предусматривает зеленую зону/зону отдыха, веранда с навесом, парковка на 4 автомобиля, ворота с электроприводом. Комфортабельный дом с просторными комнатами и современным оборудованием будет радовать новых собственников!</p> <p>Строилось все для себя, проживала одна семья с любовью и теплом! Надежный дом вселяющий надежду на комфортное и спокойное проживание в экологическом и тихом месте!</p> <p>Транспортная доступность удобная с учетом развязок и прямой до Москвы! Респектабельное соседство обеспечит Вас всей инфраструктурой премиум класса от детских садов, школ и больниц до элитных спортивных клубов и ресторанов.</p> <p>Магазины, гипермаркеты, все у Вас в мгновенной транспортной доступности. Будем рады продемонстрировать вживую это райское место! Обеспечим полное юридическое сопровождение сделки! #объект в нашей базе 11471506#</p>	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Новодарьино деревня, Новодарьино РАН дп</p>	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/268935658/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/268935658/</a></p>	208	16,4	Евроремот	26000000	125000	<p><u>Не используется.</u> <u>Стоимость предложения является минимальным значением диапазона.</u> <u>Внесение поправок приводит к погрешности в расчетах при применении корректировок. При расчете скорректированная стоимость объекта выбивается за рамки допустимого расхождения 20%.</u></p>
4	<p>Продается современный таунхаус в элитном поселке "Новое Лапино" площадью 210 кв.м. Таунхаус расположен по Рублево-Успенское шоссе, 19 км от МКАД. В комнатах установлены кондиционеры, подогрев плиточных</p>	<p>Московская область, Одинцовский городской округ,</p>	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/230073843/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/230073843/</a></p>	210	2	Евроремот	50000000	238095	<p>Не используется. Стоимость предложения выше среднего значения диапазона.</p>



№	Текст объявления	Адрес	Источник информации	Площадь дома, кв.м	Площадь зем. участка, сот.	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м (с учетом земельного участка)	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
	полов, полы выложены из доски дуба, подоконники мраморные. Лестница между этажами мраморная с подсветкой. Цоколь Подземный паркинг (2 машиноместа включены в стоимость) Этаж 1 прихожая с гардеробом, лестница к подземному паркингу, постирочная, общий санузел, гостиная + кухня (с техникой). Этаж 2 спальня с с/у (с ванной), спальня с с/у (с душем) и гардеробной комнатой, детская.	Лапино деревня							
5	Продажа от застройщика, напрямую. Таунхаус угловой, с подземным паркингом на 4 машины. В доме 3 этажа + мансарда. Есть лифт. 4 спальни, каждая со своим санузлом, в двух из спален гардеробные. Кондиционирование, тёплые полы. Всё что на фото остаётся при продаже.	Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня, Новое Лапино коттеджный поселок, 50	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/247724312/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/247724312/</a>	400	2,5	Евроремонт	60000000	150000	Используется. Достаточный объем доступных данных сопоставимых с оцениваемым объектом, стоимость предложения соответствует среднему значению диапазона. Является максимальным значением диапазона.
6	Уникальное предложение в Коттеджном посёлке "Новое Лапино", Рублево-Успенское шоссе, 19 км от МКАД. 2 машиноместа в подземном паркинге входят в стоимость! О доме. Трехуровневый Таунхаус 374 кв.м, полностью готовый к проживанию. 3 этажа + мансарда. К дому прилегает небольшой участок, на котором, при желании, можно обустроить детскую зону или барбекю. Поселок находится под круглосуточной охраной, по периметру установлено видеонаблюдение, въезд осуществляется исключительно через КПП. Все коммуникации центральные. Корпус расположен в отдалении от основной застройки посёлка, что гарантирует тихое окружение. Цоколь: Паркинг на 2 м/м, прихожая, кладовая лифт. 1 этаж: Прихожая, гардеробная, с/у, кухня, столовая, гостиная, лифт. 2 этаж: Гостиная/ детская спальня + санузел, спальня с выходом на балкон + санузел, гардеробная, лифт. 3 этаж: Мастер-спальня + гардеробная, санузел, лифт. Мансарда: помещение свободного назначения. О локации. Как в самом поселке, так и в непосредственной близости находятся все необходимые объекты инфраструктуры. В шаговой доступности магазины Перекрёсток и Азбука вкуса, многочисленные кафе и рестораны. Детские сады, школы и развивающие центры. Клинический госпиталь "Лапино". Рядом с посёлком идёт изумительной красоты дорога через заповедный Новодарьинский лес - замечательное место для прогулок и активных видов спорта. Доступность в Москву по Новорижскому, Ильинскому, Рублевскому шоссе, а так же платная дорога в объезд Одинцово. Документы. 1 взрослый собственник, без обременений, полная стоимость в ДКП. Звоните, с удовольствием отвечу на все вопросы!	Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня, Новое Лапино коттеджный поселок, 64	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/260539381/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/260539381/</a>	374	1,5	Евроремонт	46800000	125134	Используется. Достаточный объем доступных данных сопоставимых с оцениваемым объектом, стоимость предложения соответствует среднему значению диапазона. Является максимальным значением диапазона.



№	Текст объявления	Адрес	Источник информации	Площадь дома, кв.м	Площадь зем. участка, сот.	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м (с учетом земельного участка)	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
	Компания ЭТАЖИ гарантирует своим клиентам экономию времени, безопасность сделки, а так же оказывает содействие в одобрении ипотеки с преференцией. Номер в базе: 5292231.								
7	<p>Лот: 9911972. Таунхаус с отделкой 338 кв.м на участке 8 сот. Кол-во спален: 4. Кол-во с/у: 5. Поселок Новое Лапино. Рублево-Успенское шоссе, 18 км от МКАД. Без комиссии для покупателя.</p> <p>Цоколь: технические помещения;</p> <p>1 этаж: холл, гардеробная, гостиная со вторым светом, каминный зал, кухня, коридор, с/у, гараж, кладовая, столовая, постирочная, котельная, веранда;</p> <p>2 этаж: холл, 3 спальни со своими с/у, спальня с с/у и гостиной;</p> <p>Мансарда: гардеробная.</p> <p>Поселок органично вписан в массив Новодарьинского леса и воплотил в себя все достижения современного строительства и развитой инфраструктуры. Выбор типов жилья богат и разнообразен: эстетичные и комфортные коттеджи, таунхаусы, загородные квартиры.</p> <p>Каждый дом построен по индивидуальному проекту, но при этом вместе они составляют единый, согласованный во всех деталях художественно выдержанный ансамбль.</p> <p>Дома и квартиры оснащены центральными инженерными коммуникациями, в том числе выделенными телефонными и интернет линиями. Высокопрофессиональная охранная система круглосуточно обеспечивает безопасность владельцев домов и квартир.</p> <p>Участок площадью 8 соток с ландшафтным дизайном и функциональным зонированием.</p> <p>Поселок органично вписан в массив Новодарьинского леса и воплотил в себя все достижения современного строительства и развитой инфраструктуры. Выбор типов жилья богат и разнообразен: эстетичные и комфортные коттеджи, таунхаусы, загородные квартиры. Каждый дом построен по индивидуальному проекту, но при этом вместе они составляют единый, согласованный во всех деталях художественно выдержанный ансамбль. Дома и квартиры оснащены центральными инженерными коммуникациями, в том числе выделенными телефонными и интернет линиями. Высокопрофессиональная охранная система круглосуточно обеспечивает безопасность владельцев домов и квартир.</p>	Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня, Новое Лапино коттеджный поселок, 16	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/267475760/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/267475760/</a>	338	8	Евроремонт	74263959	219716	Не используется. Стоимость предложения выше среднего значения диапазона.
8	<p>Предложение от собственника! 3 этажа. 6 Спален.</p> <p>Продаем со всей мебелью, предметами интерьера и бытовой техникой. Лучшая цена в поселке! Дом полностью готов к проживанию многодетной семьи!</p> <p>Продается таунхаус 3 этажа (281 кв.м) в престижном охраняемом коттеджном поселке "Европа 3" (Английский квартал) в 23 км от Москвы (20 минут от МКАД).</p> <p>Лучшее расположение, так как легко можно добраться по Ильинскому,</p>	Московская область, Одинцовский городской округ, Дубцы деревня, Европа-3 коттеджный поселок, ул. 7-я	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/253061404/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/253061404/</a>	320	4,2	Евроремонт	43500000	135938	Не используется. Стоимость предложения ниже среднего значения диапазона.





№	Текст объявления	Адрес	Источник информации	Площадь дома, кв.м	Площадь зем. участка, сот.	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м (с учетом земельного участка)	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
	<p>Новорижскому, Рублево-Успенскому шоссе.</p> <p>В поселке центральные коммуникации: газ, электричество, канализация, водоснабжение. Строгий контроль доступа.</p> <p>На территории поселка: прогулочные зоны с озеленением, детские и спортивные площадки, теннисный корт, зимой каток. Прекрасное место для постоянного проживания, эстетического наслаждения и отдыха!</p> <p>В 10 минутах сосновый бор Николина Гора и пляж Дипломат".</p> <p>В шаговой доступности - продуктовые магазины, рестораны, службы быта, аптека.</p> <p>В доме был сделан высококачественный ремонт для проживания.</p> <p>В доме возведены: крытое крыльцо (11 кв.м) и веранда (зона отдыха площадью 32 кв.м).</p> <p>В результате реконструкции в доме имеется отапливаемый подвал.</p> <p>Дом имеет эффективную планировку, дающую комфорт и вариативность в организации пространства для жизни.</p> <p>Дом имеет гостиную 37 кв.м, совмещенную с кухней-столовой, которая может быть легко перестроена в отдельную комнату.</p> <p>В доме 6 отдельных комнат, они могут выполнять функции спален / кабинетов / детских.</p> <p>Есть возможность переоборудовать 3 комнаты в master bedroom.</p> <p>Заменена крыша дома. Произведен ландшафтный дизайн.</p> <p>Один собственник. Прописка. 3/У в собственности. Готовы к сделке.</p>								
9	<p>Продаю таунхаус 208 м2, как трехкомнатную квартиру 133 м2 с подземным паркингом 40 м2 и зоной отдыха 35 м2, зоной барбекю на эксплуатируемой кровле-потрясающий вид на весь поселок!. Квартира с ремонтом экстра-класса!!! Дорогие экологичные материалы. В квартире два санузла.</p> <p>Гардеробная, прачечная, комната для обуви.</p> <p>Квартира находится в закрытом поселке с охраной на КПП. Есть своя территория примыкающая к дому. Дом на 8 квартир. В доме лифт. Охрана. Все коммуникации в квартире-центральные. В квартире 2 кондиционера + "умный дом" (вентиляция, подогрев воздуха, сушка, охлаждение). В квартире - действующий камин. На полу дорогая плитка, инженерная доска высокого качества. В ванной - плитка из натурального камня.</p> <p>Вся техника - Miele. Двери - AGB Италия, сантехника Valleroy&amp;Bosh Германия. Кухня SieMatic Германия, Диван немецкой фирмы Estetica. сделан под заказ. Стол в столовой, Комод, кресло, тумба прикроватная. вся мебель-Orera Италия - массив дерева. Все шторы двойные льняные, сделаны под заказ.</p> <p>Телевизор Sony, кондиционеры Daikin.</p> <p>Квартира находится в экологически чистом месте, рядом охраняемые поселки. Престижные соседи. Оперативный показ. Ипотека приветствуется.</p>	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок, Север Хиллс коттеджный поселок, 9</p>	<p><a href="https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/269884095/">https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/269884095/</a></p>	208	1	Евроремонт	75000000	360577	<p><u>Не используется.</u> <u>Стоимость предложения является максимальным значением диапазона.</u> <u>Внесение поправок приводит к погрешности в расчетах при применении корректировок. При расчете скорректированная стоимость объекта выбивается за рамки допустимого расхождения 20%.</u></p>
10	<p>Трехэтажный дуплекс общей площадью 250 кв. м. с участком 4 сотки в КП "Папушево-парк" (категория земель ИЖС). Посёлок огорожен, имеет</p>	<p>Московская область, Одинцовский</p>	<p><a href="https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/2">https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/2</a></p>	250	4	Евроремонт	39000000	156000	<p>Используется. Достаточный объем доступных данных сопоставимых с</p>



Общество с ограниченной ответственностью  
Аудиторская Фирма «Аудит- Консалтинг»

№	Текст объявления	Адрес	Источник информации	Площадь дома, кв.м	Площадь зем. участка, сот.	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м (с учетом земельного участка)	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
	<p>круглосуточную охрану. Стены из керамоблоков Porotherm фирмы Wienerberger, внешняя отделка элитный бельгийский кирпич ручной формовки. Кровля покрыта черепицей BRAAS.</p> <p>Первый этаж: кухня-столовая-гостиная с выходом на задний двор, гостевая комната, санузел, гардеробная, прихожая и котельная;</p> <p>Второй этаж: спальня, гардеробная комната со встроенными шкафами, две детских спальни и санузел;</p> <p>Третий этаж (жилая мансарда): комната совмещенная со спортзалом и кладовая.</p> <p>Все коммуникации центральные (газ, вода, электричество, канализация). Во всем доме светодиодное освещение, принудительная приточно- вытяжная вентиляция, система отопления водяная с использование радиаторов KERMI с регулировкой температуры для каждой комнаты, на первом этаже и санузлах проведены тёплые полы RENAU.</p> <p>Ремонт выполнен с использованием качественных и дорогих материалов, в доме гармоничный и функциональный интерьер.</p> <p>Мебель и бытовая техника остается новому собственнику (по согласованию). Один собственник, быстрый выход на сделку, возможна ипотека.</p>	<p>городской округ, Папушево деревня, ГП-4 территория, 145</p>	70114187/						<p>оцениваемым объектом, стоимость предложения соответствует среднему значению диапазона. Является максимальным значением диапазона.</p>
11	<p>Охраняемый коттеджный посёлок Новое Лапино. Развитая инфраструктура: магазины, фермерский рынок, фитнес-центр, SPA, знаменитая лапинская клиника, школы, д/сады. Удобное транспортное сообщение, выезд на платную дорогу . В шаговой доступности прекрасный лесопарк с местами для отдыха. Продается стильный, шикарный таунхаус с дизайнерским ремонтом, лифтом , и собственной парковкой на 2 м/м . Дорогие отделочные материалы , вся необходимая мебель и бытовая техника от лучших производителей. Удобная и функциональная планировка включает все необходимое для комфортного проживания с семьей. 1й уровень: лифт, прихожая, гардеробная, с/у, кухня-столовая, гостиная с мягкой мебелью. 2й уровень: просторный холл, спальня с с/у, гардеробной и балконом, спальня с с/у. 3й уровень: хозяйский блок с гардеробной и с/у. 4й уровень: библиотека, с/у, кладовая комната. Перед домом ухоженный участок с барбекю зоной . Отличное предложение для для круглогодичного проживания с семьей! Без комиссии! Удобный выезд на платную трассу.</p>	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня, Новое Лапино коттеджный поселок</p>	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/238862386/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/238862386/</a></p>	377	3	Евроремонт	70000000	185676	<p>Используется. Достаточный объем доступных данных сопоставимых с оцениваемым объектом, стоимость предложения соответствует среднему значению диапазона. Является максимальным значением диапазона.</p>
<b>среднее</b>							<b>205363</b>		
<b>макс</b>							<b>360577</b>		
<b>мин</b>							<b>125000</b>		

Вывод: Анализ ценовой ситуации показывает, что средняя цена 1 кв. м домовладений преимущественно с состоянием ремонта «требует косметического ремонта» на дату оценки в районе расположения Объекта оценки, составляет: 205 363 руб./кв.м., минимальная цена – 125 000 руб./кв.м., максимальная цена – 360 577 руб./кв.м.

Источники данных:  
- <https://odintsovo.cian.ru/>



### Анализ рынка земельных участков в районе расположения объекта оценки

Для анализа были подобраны аналоги земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов, схожие с объектом оценки по своим ценообразующим характеристикам, максимально сопоставимые по месторасположению, по следующим параметрам:

- местоположение: Московская область, Одинцовский р-он;
- назначение: Земли сельскохозяйственного назначения;
- разрешенное использование: СНТ, ДНТ;
- площадь до 1000 кв.м.

Таблица 13. Данные по ценам предложений земельных участков на дату оценки в районе расположения объекта оценки

№	Текст объявления	Адрес	Источник информации	Площадь дома, кв.м	Площадь зем. участка, сот.	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м (с учетом земельного участка)	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
1	<p>Лот: 9910705. Таунхаус с отделкой 400 кв.м на участке 6 сот. Кол-во спален: 4. Кол-во с/у: 6. Поселок Горки 8. Рублево-Успенское шоссе, 15 км от МКАД. Без комиссии для покупателя.</p> <p>Цоколь: роскошная СПА-зона: комната отдыха, просторный хамам, сауна, купель, с/у, душевая, постирочная, котельная</p> <p>1 этаж: прихожая со встроенным шкафом, гостевой с/у, кухня-столовая-гостиная с камином и выходом во внутренний дворик, серверная;</p> <p>2 этаж: 2 детские спальни, каждая с ванной комнатой и гардеробами;</p> <p>3 этаж: хозяйская спальня с ванной комнатой и встроенным гардеробом, спальня с ванной комнатой;</p> <p>Мансарда: сезонная гардеробная.</p> <p>Дом полностью готов для проживания, установлена вся необходимая мебель и техника. В доме есть система центрального кондиционирования, так же локально установлены дополнительные кондиционеры.</p> <p>На территории участка выполнен дренаж и ведутся работы по ландшафтному дизайну. Установлена беседка-барбекю. Парковка перед домом на 2 м/м, есть возможность увеличения до 4 м/м.</p> <p>Поселок поделен на 2 части. Первая застроена фешенебельными виллами, вторая отдана под блоки таунхаусов. Все домовладения находятся в лесопарковой зоне, общественные территории представляют собой идеальные места для прогулок. Обслуживание всех коммунальных систем осуществляется собственной службой эксплуатации. На территории построены большая детская площадка и волейбольное поле. В поселке установлена многоуровневая система контроля доступа: на</p>	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня, Горки-8 коттеджный поселок</p>	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/253576607/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/253576607/</a></p>	400	6	Евроремонт	112521150	281303	Не используется. Стоимость предложения выше среднего значения диапазона.



№	Текст объявления	Адрес	Источник информации	Площадь дома, кв.м	Площадь зем. участка, сот.	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м (с учетом земельного участка)	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
	въездах оборудованы КПП, на каждой улице дежурит пост вооруженной охраны, ведется видеонаблюдение по периметру территории.								
2	В КП "Горки-8" продается 4-х уровневый таунхаус площадью 334 кв.м. на земельном участке 2,67 сотки. Каждый из 3-х наземных этажей оборудован санузлами, на цокольном этаже расположены сауна с зоной отдыха, котельная; камин, высота потолков ~3,5 м; парковка на 2 м/м. Центральные коммуникации, индивидуальная система отопления (газовый котёл ). Во внутреннем дворе оборудована зона барбекью. Периметр посёлка огорожен, круглосуточная охрана, КПП, профессиональная управляющая компания, детские площадки, в шаговой доступности магазины, аптека. Удобная транспортная инфраструктура: скоростная платная трасса Северный обход Одинцово, Можайское ш., Ильинское ш., на общественном транспорте - от ж/д станции Ильинская 15 мин. или от м. Молодёжная. В собственности, без обременений и перепланировок, свободная продажа. Для организации просмотра звоните прямо сейчас!	Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня, Горки-8 коттеджный поселок	<a href="https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/268555079/">https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/268555079/</a>	330,1	2,67	Хорошее	28100000	85126	<i>Не используется. Стоимость предложения является минимальным значением диапазона. Внесение поправок приводит к погрешности в расчетах при применении корректировок. При расчете скорректированная стоимость объекта выбивается за рамки допустимого расхождения 20%.</i>
3	Площадь 309 м2 + 34 м2 дом персонала/ гостевой дом Участок 7 соток Все коммуникации центральные ( канализация , водоснабжение, газ, электричество, оптика интернет) 1 ЭТАЖ: Котельная, гараж на 2м/м, прихожая, гостиная , кухня- столовая, с.у 2 ЭТАЖ: 3 спальни, 3 гардеробные, 2 С/У ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ: Комната с большими окнами свободного назначения ( спальня, кабинет, комната отдыха, спорт зал), постирочная , гардеробная, сауна , С/У Состоянии отделки и техническое ЗАХОДИ-ЖИВИ! Хорошая кухонная мебель + комплект техники Дорогие и качественные материалы при строительстве и отделке ( монолит/кирпич, натуральная керамическая черепица , деревянные панорамные окна), мебель Супер локация ! В поселке большая детская и спортивная площадка , футбольное поле ,	Московская область, Одинцовский городской округ, Лесной Простор коттеджный поселок, ул. Золотая, 10	<a href="https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/268831071/">https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/268831071/</a>	309	7	Евроремонт	87000000	281553	Не используется. Стоимость предложения выше среднего значения диапазона.



№	Текст объявления	Адрес	Источник информации	Площадь дома, кв.м	Площадь зем. участка, сот.	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м (с учетом земельного участка)	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
	зимой каток Охрана , служба эксплуатации								
4	<p>Продается душевный и построенный на века таунхаус-дуплекс! Соседей Вы не слышите и не ощущаете их присутствие (если только не захотите зайти или пригласить в гости). О МЕСТЕ: Живописная д. Новодарьино на уважаемом Рублево-Успенском шоссе. Расположена в глубине от дороги в окружении лесного массива. Категория земель: Земли населенных пунктов. Размер земельного участка: 16,4 сотки. Ландшафт: хвойный и лиственные деревья дорогих пород. О ДОМЕ: - общий метраж: 208 кв.м. Комфортный и свободный. - материал стен Дома: кирпич; - крыша: металлочерепица; - электричество 15 квт. 3 фазы; - отопление: газовый котел; - водоснабжение: центральное от РАН; - канализация: септик переливной. Планировка дома: - Этажность: 2 этажа; - 1 этаж: кухня, столовая зона, каминная зона, кабинет, гардеробная, сауна, душевая, с/у ; - 2 этаж: 3 Спальни, с/у , ванная комната, балкон; - цокольный этаж: бойлерная и подсобное помещение. Придомовая территория предусматривает зеленую зону/зону отдыха, веранда с навесом, парковка на 4 автомобиля, ворота с электроприводом. Комфортабельный дом с просторными комнатами и современным оборудованием будет радовать новых собственников! Строилось все для себя, проживала одна семья с любовью и теплом! Надежный дом вселяющий надежду на комфортное и спокойное проживание в экологическом и тихом месте! Транспортная доступность удобная с учетом развязок и прямой до Москвы! Респектабельное соседство обеспечит Вас всей инфраструктурой премиум класса от детских садов, школ и больниц до элитных спортивных клубов и ресторанов. Магазины, гипермаркеты, все у Вас в мгновенной транспортной доступности.</p>	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Новодарьино деревня, Новодарьино РАН дп</p>	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/268935658/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/268935658/</a></p>	208	16,4	Евроремонт	26000000	125000	Не используется. Стоимость предложения ниже среднего значения диапазона.



№	Текст объявления	Адрес	Источник информации	Площадь дома, кв.м	Площадь зем. участка, сот.	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м (с учетом земельного участка)	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
	Будем рады продемонстрировать вживую это райское место! Обеспечим полное юридическое сопровождение сделки! #объект в нашей базе 11471506#								
5	Продается современный таунхаус в элитном поселке "Новое Лапино" площадью 210 кв.м. Таунхаус расположен по Рублево-Успенское шоссе, 19 км от МКАД. В комнатах установлены кондиционеры, подогрев плиточных полов, полы выложены из доски дуба, подоконники мраморные. Лестница между этажами мраморная с подсветкой. Цоколь Подземный паркинг (2 машиноместа включены в стоимость) Этаж 1 прихожая с гардеробом, лестница к подземному паркингу, постирочная, общий санузел, гостиная + кухня (с техникой). Этаж 2 спальня с с/у (с ванной), спальня с с/у (с душем) и гардеробной комнатой, детская.	Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня	<a href="https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/230073843/">https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/230073843/</a>	210	2	Евроремонт	50000000	238095	Не используется. Стоимость предложения выше среднего значения диапазона.
6	Продажа от застройщика, напрямую. Таунхаус угловой, с подземным паркингом на 4 машины. В доме 3 этажа + мансарда. Есть лифт. 4 спальни, каждая со своим санузлом, в двух из спален гардеробные. Кондиционирование, тёплые полы. Всё что на фото остаётся при продаже.	Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня, Новое Лапино коттеджный поселок, 50	<a href="https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/247724312/">https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/247724312/</a>	400	2,5	Евроремонт	60000000	150000	Используется. Достаточный объем доступных данных сопоставимых с оцениваемым объектом, стоимость предложения соответствует среднему значению диапазона. Является максимальным значением диапазона.
7	Уникальное предложение в Коттеджном посёлке "Новое Лапино", Рублево-Успенское шоссе, 19 км от МКАД. 2 машиноместа в подземном паркинге входят в стоимость! О доме. Трехуровневый Таунхаус 374 кв.м, полностью готовый к проживанию. 3 этажа + мансарда. К дому прилегает небольшой участок, на котором, при желании, можно обустроить детскую зону или барбекю. Поселок находится под круглосуточной охраной, по периметру установлено видеонаблюдение, въезд осуществляется исключительно через КПП. Все коммуникации центральные. Корпус расположен в отдалении от основной застройки посёлка, что гарантирует тихое окружение. Цоколь: Паркинг на 2 м/м, прихожая, кладовая лифт. 1 этаж: Прихожая, гардеробная, с/у, кухня, столовая, гостиная, лифт. 2 этаж: Гостиная/ детская спальня + санузел, спальня с выходом на балкон + санузел, гардеробная, лифт. 3 этаж: Мастер-спальня + гардеробная, санузел, лифт. Мансарда: помещение свободного назначения. О локации. Как в самом поселке, так и в непосредственной близости находятся все необходимые объекты инфраструктуры. В шаговой	Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня, Новое Лапино коттеджный поселок, 64	<a href="https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/260539381/">https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/260539381/</a>	374	1,5	Евроремонт	46800000	125134	Используется. Достаточный объем доступных данных сопоставимых с оцениваемым объектом, стоимость предложения соответствует среднему значению диапазона. Является максимальным значением диапазона.



№	Текст объявления	Адрес	Источник информации	Площадь дома, кв.м	Площадь зем. участка, сот.	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м (с учетом земельного участка)	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
	<p>доступности магазины Перекрёсток и Азбука вкуса, многочисленные кафе и рестораны. Детские сады, школы и развивающие центры. Клинический госпиталь "Лапино". Рядом с посёлком идёт изумительной красоты дорога через заповедный Новодарьинский лес - замечательное место для прогулок и активных видов спорта. Доступность в Москву по Новорижскому, Ильинскому, Рублевскому шоссе, а так же платная дорога в объезд Одинцово.</p> <p>Документы. 1 взрослый собственник, без обременений, полная стоимость в ДКП.</p> <p>Звоните, с удовольствием отвечу на все вопросы!</p> <p>Компания ЭТАЖИ гарантирует своим клиентам экономию времени, безопасность сделки, а так же оказывает содействие в одобрении ипотеки с преференцией. Номер в базе: 5292231.</p>								
8	<p>Лот: 9911972. Таунхаус с отделкой 338 кв.м на участке 8 сот. Кол-во спален: 4. Кол-во с/у: 5. Поселок Новое Лапино. Рублево-Успенское шоссе, 18 км от МКАД. Без комиссии для покупателя.</p> <p>Цоколь: технические помещения;</p> <p>1 этаж: холл, гардеробная, гостиная со вторым светом, каминный зал, кухня, коридор, с/у, гараж, кладовая, столовая, постирочная, котельная, веранда;</p> <p>2 этаж: холл, 3 спальни со своими с/у, спальня с с/у и гостиной;</p> <p>Мансарда: гардеробная.</p> <p>Поселок органично вписан в массив Новодарьинского леса и воплотил в себя все достижения современного строительства и развитой инфраструктуры.</p> <p>Выбор типов жилья богат и разнообразен: эстетичные и комфортные коттеджи, таунхаусы, загородные квартиры.</p> <p>Каждый дом построен по индивидуальному проекту, но при этом вместе они составляют единый, согласованный во всех деталях художественно выдержанный ансамбль.</p> <p>Дома и квартиры оснащены центральными инженерными коммуникациями, в том числе выделенными телефонными и интернет линиями.</p> <p>Высокопрофессиональная охранная система круглосуточно обеспечивает безопасность владельцев домов и квартир.</p> <p>Участок площадью 8 соток с ландшафтным дизайном и функциональным зонированием.</p> <p>Поселок органично вписан в массив Новодарьинского леса и воплотил в себя все достижения современного строительства и развитой инфраструктуры. Выбор типов жилья богат и разнообразен: эстетичные и комфортные коттеджи, таунхаусы, загородные квартиры. Каждый дом построен по индивидуальному проекту, но при этом вместе они</p>	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня, Новое Лапино коттеджный поселок, 16</p>	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/267475760/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/267475760/</a></p>	338	8	Евроремонт	74263959	219716	<p>Не используется. Стоимость предложения выше среднего значения диапазона.</p>



№	Текст объявления	Адрес	Источник информации	Площадь дома, кв.м	Площадь зем. участка, сот.	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м (с учетом земельного участка)	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
	составляют единый, согласованный во всех деталях художественно выдержанный ансамбль. Дома и квартиры оснащены центральными инженерными коммуникациями, в том числе выделенными телефонными и интернет линиями. Высокопрофессиональная охранный система круглосуточно обеспечивает безопасность владельцев домов и квартир.								
9	Предложение от собственника! 3 этажа. 6 Спален. Продаем со всей мебелью, предметами интерьера и бытовой техникой. Лучшая цена в поселке! Дом полностью готов к проживанию многодетной семьи! Продается таунхаус 3 этажа (281 кв.м) в престижном охраняемом коттеджном поселке "Европа 3" (Английский квартал) в 23 км от Москвы (20 минут от МКАД). Лучшее расположение, так как легко можно добраться по Ильинскому, Новорижскому, Рублево-Успенскому шоссе. В поселке центральные коммуникации: газ, электричество, канализация, водоснабжение. Строгий контроль доступа. На территории поселка: прогулочные зоны с озеленением, детские и спортивные площадки, теннисный корт, зимой каток. Прекрасное место для постоянного проживания, эстетического наслаждения и отдыха! В 10 минутах сосновый бор Николина Гора и пляж Дипломат". В шаговой доступности - продуктовые магазины, рестораны, службы быта, аптека. В доме был сделан высококачественный ремонт для проживания. В доме возведены: крытое крыльцо (11 кв.м) и веранда (зона отдыха площадью 32 кв.м). В результате реконструкции в доме имеется отапливаемый подвал. Дом имеет эффективную планировку, дающую комфорт и вариативность в организации пространства для жизни. Дом имеет гостиную 37 кв.м, совмещенную с кухней-столовой, которая может быть легко перестроена в отдельную комнату. В доме 6 отдельных комнат, они могут выполнять функции спален / кабинетов / детских. Есть возможность переоборудовать 3 комнаты в master bedroom. Заменена крыша дома. Произведен ландшафтный дизайн. Один собственник. Прописка. З/У в собственности. Готовы к сделке.	Московская область, Одинцовский городской округ, Дубцы деревня, Европа-3 коттеджный поселок, ул. 7-я	<a href="https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/253061404/">https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/253061404/</a>	320	4,2	Евроремонт	43500000	135938	Используется. Достаточный объем доступных данных сопоставимых с оцениваемым объектом, стоимость предложения соответствует среднему значению диапазона. Является максимальным значением диапазона.
10	Продаю таунхаус 208 м2 , как трехкомнатную квартиру 133 м2 с подземным паркингом 40 м2 и зоной отдыха 35 м2, зоной барбекю на эксплуатируемой кровле-потрясающий вид на весь поселок!. Квартира с ремонтом экстра-класса!!! Дорогие экологичные материалы. В квартире два санузла. Гардеробная, прачечная, комната для обуви. Квартира находится в закрытом поселке с охраной на КПП. Есть своя	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок, Север Хиллс	<a href="https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/269884095/">https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/269884095/</a>	208	1	Евроремонт	75000000	360577	<u>Не используется.</u> <u>Стоимость предложения является максимальным значением диапазона.</u> <u>Внесение поправок приводит к погрешности в</u>





№	Текст объявления	Адрес	Источник информации	Площадь дома, кв.м	Площадь зем. участка, сот.	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м (с учетом земельного участка)	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
	<p>территория примыкающая к дому. Дом на 8 квартир. В доме лифт. Охрана. Все коммуникации в квартире-центральные. В квартире 2 кондиционера + "умный дом" (вентиляция, подогрев воздуха, сушка, охлаждение). В квартире - действующий камин. На полу дорогая плитка, инженерная доска высокого качества. В ванной - плитка из натурального камня.</p> <p>Вся техника - Miele. Двери - AGB Италия, сантехника Valleroy&amp;Bosh Германия. Кухня SieMatic Германия, Диван немецкой фирмы Estetica. сделан под заказ. Стол в столовой, Комод, кресло, тумба прикроватная. вся мебель- Orera Италия - массив дерева. Все шторы двойные льняные, сделаны под заказ. Телевизор Sony, кондиционеры Daikin.</p> <p>Квартира находится в экологически чистом месте, рядом охраняемые поселки. Престижные соседи. Оперативный показ. Ипотека приветствуется.</p>	коттеджный поселок, 9							<i>расчетах при применении <u>корректировок</u>. При <u>расчете скорректированная стоимость объекта выбивается за рамки допустимого расхождения 20%</u>.</i>
11	<p>Трехэтажный дуплекс общей площадью 250 кв. м. с участком 4 сотки в КП " Папушево-парк" (категория земель ИЖС). Посёлок огорожен, имеет круглосуточную охрану. Стены из керамоблоков Porotherm фирмы Wienerberger, внешняя отделка элитный бельгийский кирпич ручной формовки. Кровля покрыта черепицей BRAAS.</p> <p>Первый этаж: кухня-столовая-гостиная с выходом на задний двор, гостевая комната, санузел, гардеробная, прихожая и котельная; Второй этаж: спальня, гардеробная комната со встроенными шкафами, две детских спальни и санузел; Третий этаж (жилая мансарда): комната совмещённая со спортзалом и кладовая.</p> <p>Все коммуникации центральные (газ, вода, электричество, канализация). Во всем доме светодиодное освещение, принудительная приточно-вытяжная вентиляция, система отопления водяная с использование радиаторов KERMI с регулировкой температуры для каждой комнаты, на первом этаже и санузлах проведены тёплые полы RENAU. Ремонт выполнен с использованием качественных и дорогих материалов, в доме гармоничный и функциональный интерьер. Мебель и бытовая техника остается новому собственнику (по согласованию). Один собственник, быстрый выход на сделку, возможна ипотека.</p>	Московская область, Одинцовский городской округ, Папушево деревня, ГП-4 территория, 145	<a href="https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/270114187/">https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/270114187/</a>	250	4	Евроремонт	39000000	156000	<b>Используется. Достаточный объем доступных данных сопоставимых с оцениваемым объектом, стоимость предложения соответствует среднему значению диапазона. Является максимальным значением диапазона.</b>
12	<p>Охраняемый коттеджный посёлок Новое Лапино. Развитая инфраструктура: магазины, фермерский рынок, фитнес-центр, SPA, знаменитая лапинская клиника, школы, д/сады. Удобное транспортное сообщение, выезд на платную дорогу . В шаговой доступности прекрасный лесопарк с местами для отдыха. Продается стильный, шикарный таунхаус с дизайнерским ремонтом, лифтом , и собственной парковкой на 2 м/м . Дорогие отделочные материалы , вся необходимая</p>	Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня, Новое Лапино коттеджный	<a href="https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/238862386/">https://odintsovo.cia.n.ru/sale/suburban/238862386/</a>	377	3	Евроремонт	70000000	185676	Не используется. Стоимость предложения выше среднего значения диапазона.



№	Текст объявления	Адрес	Источник информации	Площадь дома, кв.м	Площадь зем. участка, сот.	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м (с учетом земельного участка)	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
	мебель и бытовая техника от лучших производителей. Удобная и функциональная планировка включает все необходимое для комфортного проживания с семьей. 1й уровень: лифт, прихожая, гардеробная, с/у, кухня-столовая, гостиная с мягкой мебелью. 2й уровень: просторный холл, спальня с с/у, гардеробной и балконом, спальня с с/у. 3й уровень: хозяйский блок с гардеробной и с/у. 4й уровень: библиотека, с/у, кладовая комната. Перед домом ухоженный участок с барбекю зоной . Отличное предложение для для круглогодичного проживания с семьей! Без комиссии! Удобный выезд на платную трассу.	поселок							
						среднее	195343		
						макс	360577		
						мин	85126		

Вывод: Анализ ценовой ситуации показывает, что средняя цена 1 кв. м земельного участка под ДНП в районе расположения объекта оценки на дату оценки составляет: 726 руб./кв.м. Минимальная цена составляет 250 руб./кв.м, максимальная цена 1 500 руб./кв.м.

Источники данных: - <https://odintsovo.cian.ru/> , <https://www.avito.ru/>



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

#### Земельные участки

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости в исследуемом сегменте оказывают такие ценообразующие факторы как:

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

1. Местоположение земельного участка.
2. Передаваемые имущественные права
3. Наличие коммуникаций.
4. Общая площадь
5. Условия продажи (чистота сделки).
6. Условия финансирования, дата предложения (продажи).
7. Скидка на торг.

Место расположения является основным фактором ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории. Однако, как следует из оценочной практики, в рамках сравнительного подхода можно «привести» данные по ценам, относящиеся к одной территории, к данным другой территории. Для этого применяют соответствующие корректирующие коэффициенты, отражающие цены по однотипным объектам в разных зонах.

Корректировка будет использоваться по данным «Справочник оценщика недвижимости»<sup>3</sup>, в таблице ниже, приведена градация в пределах региона.

Статус населенного пункта  
Местоположение в пределах города

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,96	0,95	0,99
Зоны автомагистралей	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,79
Скванды города, промзоны	0,75	0,73	0,77
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,98	0,97	0,99
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71	0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,78
Скванды города, промзоны	0,67	0,65	0,69
<b>Под жилую застройку</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,98	0,96	0,99
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73	0,78
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,77	0,81
Скванды города, промзоны	0,66	0,64	0,68

<sup>3</sup>«Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. / Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. - г. Нижний Новгород: Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр. 169, 171



Таблица 66

жилая застройка	аналог	аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,39	1,32	1,27	1,52
	II	0,88	1,00	1,22	1,16	1,11	1,33
	III	0,72	0,82	1,00	0,95	0,91	1,09
	IV	0,76	0,86	1,06	1,00	0,96	1,15
	V	0,79	0,90	1,10	1,04	1,00	1,20
	VI	0,66	0,75	0,92	0,87	0,84	1,00

Передаваемые имущественные права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Передаваемые права: право собственности или право долгосрочной аренды.

Корректировка будет использоваться по данным исследования «Справочник оценщика недвижимости»<sup>4</sup>, приведены значения корректировок, отражающих различие в площади в матричном виде

Таблица 17

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

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Общая площадь (фактор масштаба) Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади, для расчетов принимается коэффициент в размере -0,23.

Итоги расчетов StratPilot на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R <sup>2</sup> коэффициент детерминация	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K <sub>s</sub> )
более 1 млн. человек	0,701	-0,14	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,616	-0,16	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,18	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,559	-0,23	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,23}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминация	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K <sub>s</sub> )
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,655	-0,26	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,604	-0,30	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,30}$

<sup>4</sup>Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. / Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. - г. Нижний Новгород: Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр. 72.



Наличие коммуникаций на участке. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2690-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>)

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 23%.

Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Свободная или принудительная продажа.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;
- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Дата предложения (продажи).

Дата предложения требует анализа для внесения корректировки по данному параметру. Тенденции рынка, изменения могут существенным образом сказываться на результатах рыночной стоимости.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

Скидка на торг. Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2691-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2022-goda>)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92



	престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог						
2	<b>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	<b>0,96</b>	<b>0,97</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>
3	<b>Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ</b> - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,92</b>	<b>0,91</b>
4	<b>ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	<b>0,92</b>	<b>0,93</b>	<b>0,91</b>	<b>0,90</b>
5	<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	<b>0,87</b>	<b>0,89</b>	<b>0,86</b>	<b>0,83</b>
6	<b>Сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,93	<b>0,83</b>	<b>0,86</b>	<b>0,82</b>	<b>0,78</b>
7	<b>Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории</b> - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,86	0,95	<b>0,91</b>	<b>0,93</b>	<b>0,90</b>	<b>0,88</b>

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - Ведение садоводства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

– ДНП – находится в диапазоне от 5,0% до 12,0%.

Приведенные показатели коррелируют с данными риелторов г. Москвы и Московской области.



Оценщик не располагает иной информацией, противоречащей выше указанной информации.

Приведенные показатели коррелируют с данными риелторов г. Москвы и Московской области (www.incom.ru, Агентство недвижимости «ИНКОМ - Недвижимость», тел. +7 (495) 363-10-10, www.miel.ru, «МИЭЛЬ», тел. +7(495) 777-33-77, www.best-realty.ru, «Бест-недвижимость», тел. 8-495-125-43-35, www.naprostore.ru, АН «Простор», тел. +7(495) 921-21-71, АН «Моя Столица», тел. 8-495-380-38-10, АН «Империya недвижимости», тел. 8-495-766-68-86, «НДВ – Недвижимость»: +7 (495) 988-44-22)

Оценщик не располагает иной информацией, противоречащей выше указанной информации.

### Жилой дом

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости в исследуемом сегменте оказывают такие ценообразующие факторы как:

Таблица 6. Ценообразующие факторы  
для вида дома: 1. Дом 2. Дом 3. Таунхаусы

№ ранг	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,25
2	Материал стен	0,14
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
4	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
5	Наличие коммуникации, подведенные к земельному участку	0,06
6	Физическое состояние дома	0,05
7	Состояние отделки	0,04
8	Наличие дополнительных улучшений на участке	0,04
9	Благоустройство, энергоснабжение	0,03
10	Уровень отделки	0,03
11	Благоустройство, отопление	0,03
12	Благоустройство, водоснабжение и канализация	0,03
13	Качество подъездных путей (Возможность подъезда к дому)	0,02
14	Этажность дома	0,02
15	Количество комнат	0,02
16	Расстояние от остановки общественного транспорта	0,02
17	Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)	0,02
18	Близость к объектам, понижающим стоимость объекта (загрязнение, автомагистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП и т.д.)	0,02

Таблица 7. Ценообразующие факторы  
для вида дома: 4. Коттедж

№ ранг	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,16
2	Материал стен	0,13
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
5	Наличие коммуникации, подведенные к земельному участку	0,06
6	Физическое состояние дома	0,04
7	Состояние отделки	0,04
8	Наличие дополнительных улучшений на участке	0,03
9	Благоустройство, энергоснабжение	0,03
10	Уровень отделки	0,03
11	Благоустройство, отопление	0,03
12	Благоустройство, водоснабжение и канализация	0,03
13	Качество подъездных путей (Возможность подъезда к дому)	0,02
14	Этажность дома	0,02
15	Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)	0,02
16	Близость к объектам, понижающим стоимость объекта (загрязнение, автомагистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП и т.д.)	0,02
17	Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)	0,02
18	Наличие гостевого дома и его уровень	0,01
19	Наличие системы учета в доме и ее уровень	0,01
20	Наличие ландшафтного дизайна и его уровень	0,01
21	Наличие системы видеонаблюдения и ее уровень	0,01
22	Наличие бассейна и его уровень	0,01
23	Наличие сауны и ее уровень	0,01
24	Количество спален и санузлов	0,01
25	Наличие камина и его уровень	0,01

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2021. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Л. А. Лейфер. - г. Нижний Новгород: Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, 2021

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости в исследуемом сегменте оказывают такие ценообразующие факторы как:

1. Характеристики населенного пункта, в котором находится объект (статус населенного пункта, численность населенного пункта, средняя заработная плата в населенном пункте и пр.).
2. Локальные характеристики местоположения объекта (местонахождение в пределах населенного пункта, близость к остановкам общественного транспорта, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к объектам, повышающим/понижающим стоимость объекта, качество подъездных путей, наличие ландшафтного дизайна и т.д.).
3. Физические характеристики объекта (общая площадь, материал стен, этаж расположения, видовые характеристики, физическое состояние, потребность в ремонте, тип отделки, разводка коммуникаций, отопление, водоснабжение, канализация и др.).

**Местоположение** объекта оценки и благоустроенность прилегающей территории является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Корректировка на местоположение не производится только вследствие нахождения всех аналогов в районе объекта оценки с равными территориальными характеристиками. Корректировка на местоположение складывается из двух параметров статус населенного и местоположение в пределах населенного пункта рассчитывается на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. "Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя", под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2021, стр.76-77.

Согласно источнику, различие на статус населенного пункта представлено в таблице ниже. Район расположение объекта оценки и аналогов сопоставим.



Таблица 14. Классификация типовых территориальных зон в пределах области

Таблица 8

Отношение цен отдельных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (областному центру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дома, 2. Дома</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,60	0,60	0,67
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,75	0,77
Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственной направленностью	0,65	0,62	0,67
Прочие населенные пункты	0,54	0,50	0,57
<b>3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,67	0,65	0,69
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,70	0,70	0,70
Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственной направленностью	0,67	0,64	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,61

Таблица 9

Отношение цен отдельных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (областному центру)	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>1. Дома, 2. Дома</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,66	0,70	0,62
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,68	0,62
Райцентры с сельскохозяйственной направленностью	0,69	0,58	0,73
Прочие населенные пункты	0,52	0,44	0,63
<b>3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,67	0,61	0,63
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,70	0,68	0,64
Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственной направленностью	0,67	0,59	0,75
Прочие населенные пункты	0,57	0,47	0,65

**Материал стен** - Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из пеновых блоков с облицовкой или оштукатуренные).			1,00
2	Монолитные здания с подвалом	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами.	1,00	1,06	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облицовочных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк, ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные.	0,83	0,94	0,88
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (столб или брус) облицованные.	0,66	0,83	0,74
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели.	0,47	0,73	0,59

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 41% (типичный показатель).

**Общая площадь** (фактор масштаба) – Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2676-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-01-2022-goda>)





Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведённой) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,661$  выявило коэффициент торможения  $n = -0,14$ ). В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,14}$$

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого дома, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

**Наличие коммуникаций** – Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2677-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>)

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношения (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения доме с "выделенной мощностью до 15 кВт" или с трехфазным напряжением / по сравнению с "выделенной мощностью до 3 кВт" однофазного напряжения	1,00	1,00	1,00
2	Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и системы, устроенные в домовладении, или локальные системы (собственная скважина, местные канализационный колодец) (отсутствие / наличие)	0,88	0,95	0,90
3	Газовое отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, или индивидуальная система газового отопления (отсутствие / наличие)	0,92	0,98	0,95
4	Газоснабжение, центральное отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, обеспечивающие бесперебойное отопление и газоснабжение (отсутствие / наличие)	0,91	0,92	0,90
5	Линии теплоснабжения и теплоснабжения	Проведенная или бесперебойная связь, установленные в домовладении и др. системы, обеспечивающие бесперебойное отопление и газоснабжение, высокоскоростной или сверхвысокоскоростной интернет-соединением (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98

**Физическое состояние дома-** Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал. (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2670-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>)



№	Оценка состояния домостроения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домостроения, функциональная и моральная соответствия рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новые или почти новые (без признаков износа) на стадии 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,90	0,99	0,94
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (включая кровельные системы), средним износом внешних и внутренних блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,50	0,61	0,73
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,44	0,55	0,53
5	Воткну	Значительные реформации несущих и ограждающих конструкций. Износность, старение и повреждение. Для востребованности на рынке необходимы капитальные ремонтные работы, замена отделки и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,00	0,37	0,21

Состояние отделки – в качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, влияет состояние отделки квартиры, класс отделочных материалов, необходимость текущего или капитального ремонта. Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2021. "Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя", под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2021.

### Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 70)

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

Наличие улучшений – Поправка на наличие дополнительных построек позволяют собственникам жилых домов более рационально и с большим комфортом использовать земельный участок домостроения. Возведение таких улучшений требуют значительных финансовых вложений, в связи с чем необходимо проанализировать влияние наличия таких построек на стоимость объектов. В данном случае у всех объектов-аналогов имеются хозяйственные постройки (гараж, баня, мангальная, помещение для обслуживающего персонала и т.п.), которые можно отнести к типовым. Корректировка применяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2021. "Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя", под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2021, стр. 135



**Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и доверительный интервал**

Таблица 44

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.), к удельной цене такого же дома на придомовой территории которого нет хозяйственных построек	1,14	1,12	1,16

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.), к удельной цене такого же дома на придомовой территории которого нет хозяйственных построек	1,14	1,07	1,21

**Наличие техники и мебели.** Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2680-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	<b>1,03</b>
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	<b>1,02</b>

**Благоустройства** – Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории. (источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2674-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>).



Расчет СтапРейт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором и другим элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,08	1,16	1,11
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, незаограждены, либо элементы благоустройства изношены	0,90	0,96	0,93
4	Угловый сад	Наличие благоустроенного сада (газона, декоративных деревьев, кустарника, цветника) / отсутствие	1,01	1,05	1,03

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть соотнесено принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от качества благоустройства.

**Качества подъездных путей** – Важное значение имеют такие факторы, как престижность местоположения, однородная социальная среда, безопасность, качество подъездных путей. Корректировка по данному параметру, установлена на основании исследования, проведенного в Справочнике оценщика недвижимости - 2021. "Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя", под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2021, стр. 126.

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

Таблица 38

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома</b>			
Отношение цены жилого дома, подъезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями	0,88	0,86	0,89

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома</b>			
Отношение цены жилого дома, подъезд к которому затруднен, к цене такого же дома с хорошими подъездными путями	0,88	0,82	0,93

**Этажность дома** – Учитывает различие стоимости домовладений в зависимости от этажности.

**Близость к объектам, повышающим /понижающим стоимость** – Важное значение имеют такие факторы, как престижность местоположения, однородная социальная среда, безопасность, природные объекты, которые повышают стоимость. Корректировка на близость к объектам, повышающим/понижающим стоимость для участков, установлена на основании исследования, проведенного в Справочнике оценщика недвижимости - 2021. "Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя", под редакцией Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2021, стр. 118-125.



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

Таблица 35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.) к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них.	0,84	0,83	0,85

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 36

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.) к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них.	0,84	0,78	0,91

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

Таблица 37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.) к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них.	1,14	1,12	1,16

<sup>9</sup> Источник: <http://best.realty.com/infobook/vedijimost/ekologicheskie-faktory/>

**Справочная оценка недвижимости в 2021. Адаптация. Корректирующие  
коэффициенты и границы интервала значений  
Поэта версия по состоянию на март 2021 г.**

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 38

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.) к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них.	1,14	1,07	1,21

**Наличие сан. узла в доме.**

Учитывает различие стоимости домовладений в зависимости от обеспеченности сан. узлом. Корректировка применяется на основании опроса ведущих риелторов: БЕСТ-недвижимость, <https://www.best-realty.ru/>, тел. +7 (495)-432-06-54; Миэль, [https://kvartira.miel.ru/?utm\\_source=YandexDirect&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=AgencyRealtor&yclid=3182979877139154368](https://kvartira.miel.ru/?utm_source=YandexDirect&utm_medium=cpc&utm_campaign=AgencyRealtor&yclid=3182979877139154368), тел. +7 495 777 3377; Инком недвижимость, <http://www.incom.ru/>, тел. +7 (495) 363-10-10. В целом размер поправки при наличии сан. узла в доме по отношению к аналогичного с удобствами на улице составляет от 1% до 5%.

**Основные конструктивы** - поправка учитывает разницу цен домовладений в зависимости от материала стен. Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).



Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов зданий	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичный домик	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные трехслойными кирпичными под расшивку (каменные - из легких блоков с облицовкой или рифленые)			1,00
2	Монолитный домик с цоколем	Фундамент, парки, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всеми этажами. Стены наружные - утепленные (мгновенные блоки и с пористой структурой облицовочными материалами)	1,00	1,00	1,00
3	Облицованные здания	Фундамент - единый или сваяно-винтовой. Стены наружные - утепленные (преимущественно из облицовочных каменных материалов (керам, шпек, или газобетонные блоки, известняк-расщелин, пять шпекы и т.д.), оштукатуренный либо облицованный. Балки и наружные элементы межэтажных перекрытий и кардатов - металлические или деревянные	0,83	0,84	0,88
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или сваяно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и кардатов - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (вагонка или брус), облицованные	0,66	0,63	0,74
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или сваяно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытия - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные (каменные или железобетонные панели)	0,47	0,73	0,59

**Качество внешней отделки фасада** - Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2678-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценки параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		На наружные (внешние) отапливаемые фасады дома			
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (карпид, блок, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов, или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской, или сруб, покрытие доской (вагонкой, фальшдоской), покрашенные фасадной краской или покрытием сайдингом	1,02	1,08	1,05
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карниз облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.д.), черепичная глиняная кровля	1,05	1,17	1,11

**Скидка на торг**, на основании данных сайта Ассоциации «СтатРиелт»\*, при сделках с жилой недвижимостью: На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте [Statrielt](https://statrielt.ru), проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача* <b>вторичного рынка</b> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,90	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>вторичного рынка</b> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,85	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>вторичного рынка</b> общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,84	0,96	0,91	0,93	0,90	0,88
4	Индивидуальный жилой дом или дача* <b>вторичного рынка</b> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,77	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84

\* <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2672-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-01-2022-goda>



5	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>первичного рынка</b> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,93	0,98	<b>0,96</b>	<b>0,97</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>первичного рынка</b> общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,91	0,98	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>первичного рынка</b> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,83	0,95	<b>0,90</b>	<b>0,92</b>	<b>0,89</b>	<b>0,87</b>
8	<b>Садовый</b> (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,91	0,96	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>
9	<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,83	0,96	<b>0,91</b>	<b>0,93</b>	<b>0,90</b>	<b>0,88</b>

Примечания:

1. Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах: - нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью,

- верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

– диапазон скидок на цены домовладений различных типов и классов – от 4% до 16%

Это коррелирует с данными риелторов\*\*, которые говорят о скидке на торг при совершении сделки с жилой недвижимостью в пределах 0 – 20%.

#### 8.4. Анализ ликвидности объекта оценки

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

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для объекта оценки. Источник информации: «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2679-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-01-2022-goda>) на основе актуальных рыночных данных по состоянию на **01.01.2022 г.**

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес.	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	2	6	4	3	4	5
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>вторичного рынка</b> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	2	11	6	5	7	8
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>вторичного рынка</b> общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	3	18	<b>10</b>	8	11	13
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>вторичного рынка</b> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	8	31	18	15	20	23
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>первичного рынка</b> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	1	5	3	2	3	4
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>первичного рынка</b> общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	2	9	5	4	5	6
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>первичного рынка</b> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	7	14	10	8	11	13
8	<b>Садовый</b> участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	1	8	4	3	4	5
9	<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или	1	8	4	3	4	5

\*\* «Инком Недвижимость», тел. +7 (495) 363-10-10и «Бест-недвижимость», тел. 8-495-432-06-54, др.



с правом долевой собственности на участок

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади;

- верхняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью, или с завышенными ценовыми ожиданиями продавца, другие факторы низкой ликвидности.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

4. Дача - здание, аналогичное индивидуальному жилому дому по степени капитальности, оборудованию и отделке, расположенное на участке для дачного строительства

В ходе консультаций с профессиональными участниками рынка<sup>5</sup> недвижимости было установлено, что спрос на объекты недвижимости существует. Предпочтения отдаются объектам, с удобными подъездными путями, с хорошим физическим состоянием зданий, наличием всех коммуникаций и т.д. Ввиду выше описанного, снижение спроса в краткосрочной и среднесрочной перспективе не прогнозируется.

В результате анализа документации и технического освидетельствования оценщиками сделаны выводы по следующим позициям:

• нормативные ограничения по перспективному использованию объектов оценки отсутствуют.

Конкурентоспособность оцениваемого объекта определим через дифференциацию их потребительских качеств. При этом будем считать наиболее эффективным их использованием – текущее.

Оцениваемые объекты обладают положительным набором потребительских качеств:

- анализ рынка показывает, что на рынке существуют сопоставимые предложения.
- расположение объекта имеет хорошую транспортную доступность.
- ремонтные работы не требуются, организованные подъездные пути.

#### **Вывод:**

*В результате анализа документации, визуального освидетельствования и консультаций с профессиональными участниками рынка, оценщиками сделаны выводы:*

*Период экспозиции для объекта оценки принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «Индивидуальный жилой дом или дача\*\*\* вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком». Типичный срок экспозиции 10 месяцев. Потенциальными покупателями оцениваемого имущества могут быть физические лица.*

*Исходя из приведенной градации, показатель ликвидности определен как «Средняя», ориентировочный срок экспозиции от 3-18 мес., выбор срока экспозиции – 10 месяцев, обусловлен отношением Объекта оценки к сектору «Жилые дома», а также конъюнктурой рынка недвижимости Московской области и общей экономической обстановкой в РФ. Потенциальными покупателями оцениваемого имущества могут быть физические лица.*

<sup>5</sup>Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Мизель, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79.





### 8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Анализ ценовой ситуации показывает, что средняя цена 1 кв. м домовладений преимущественно с состоянием ремонта «Евроремонт» на дату оценки в районе расположения Объекта оценки, составляет: 205 363 руб./кв.м., минимальная цена – 125 000 руб./кв.м., максимальная цена – 360 577 руб./кв.м.

Анализ ценовой ситуации показывает, что средняя цена 1 кв. м земельного участка под ДНП и СНТ в районе расположения объекта оценки на дату оценки составляет: 9 594 руб./кв.м. Минимальная цена составляет 6 500 руб./кв.м, максимальная цена 13 000 руб./кв.м.

Объекты оценки относятся к сегменту рынка жилой недвижимости, к группе недвижимости «домовладения», характеризующиеся своими факторами ценообразования, а также являются объектами вторичного рынка.

Основными критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.<sup>6</sup>

Таблица 17. Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Интервал значений предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесены оцениваемый объекты по фактическому использованию, может находиться в диапазоне плюс/минус 15% от минимального значения до максимального значения, исходя из расчетной величины рыночной стоимости.

<sup>6</sup> «Экспертиза отчетов об оценке» Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И., Калинкина К.Е., Латин М.В., Москва 2015, стр. 78



## 9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

*Законодательная разрешенность:* рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

*Физическая осуществимость:* рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

*Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

*Максимальная эффективность:* рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Таблица 18 Анализ наиболее эффективного использования.

Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость
Жилая недвижимость (текущее использование)	позволяет	позволяет	позволяет
Производственно-складская недвижимость	Оцениваемый объект – жилое здание - изменение разрешенного использования невозможно	конструктивные решения (небольшая площадь, высота потолков, низкое напряжение) не отвечают требованиям к производственным помещениям	позволяет
Офисная/ торговая недвижимость	Оцениваемый объект – жилое здание - изменение разрешенного использования невозможно	позволяет	позволяет
Вывод	Сохранение текущего использования объекта следует считать наиболее эффективным вариантом		

*Справочно:* В соответствии с методическими рекомендациями «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованными к применению решением Комитета АРБ (Протокол от 25 ноября 2011 г.), при оценке для целей залога данный анализ проводится только в случае явного несоответствия Объекта оценки его существующему использованию. При этом оценка проводится с учетом текущего использования – жилой дом для проживания.



## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

### 10.1. *Обоснование использования подходов к оценке*

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

#### **Затратный подход**

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка собственности.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость прав аренды земли.

Основные этапы процедуры оценки затратного подхода:

- оценка стоимости нового строительства объекта на дату проведения оценки;
- оценка величины общего накопленного износа;
- определение итоговой рыночной стоимости объекта недвижимости (как стоимости нового строительства за вычетом износа).

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется как сумма предварительно оцененной стоимости вещных прав на земельный участок и восстановительной стоимости или стоимости замещения улучшений за вычетом накопленного износа. Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

**Вывод:** *Оценщик счел корректным не применять данный подход в рамках данного отчета, исходя из цели оценки, вида оцениваемой стоимости, надежности, полноты и достаточности исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.*

#### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход основан на принципе замещения, т.е. предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

В рамках сравнительного подхода существуют два метода определения рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход. В случае с объектом оценки это не представляется возможным, ввиду причин, разъясненных Оценщиком при отказе от использования доходного подхода.

Метод сравнения продаж (МСП), применяется, когда имеются данные об относительно недавних надежных сделках, являющихся основой для стоимостных моделей или рыночных трендов.

#### **Преимущества МСП:**

- ◆ наиболее простой подход;
- ◆ статистически обоснованный;
- ◆ предлагает методы корректировки;
- ◆ обеспечивает данные для других подходов к оценке.

#### **Недостатки МСП:**

- ◆ требует активного рынка;



- ◆ сравнительные данные не всегда имеются;
- ◆ требует внесения поправок, большое количество которых оказывает влияние на достоверность результатов;
- ◆ основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

**Вывод:** Таким образом, учитывая объем и качество имеющейся информации, для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, был использован метод сравнения продаж.

В нашем случае использование сравнительного подхода Оценщик считает целесообразным. Этот подход в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

#### **Доходный подход**

Доходный подход построен на основе принципов ожидания и замещения и может быть применен, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить собственнику соответствующих прав, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «жилой дом для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Использование доходного подхода для оценки рыночной стоимости жилого дома, также считается некорректным в связи с тем, что, несмотря на существующий в республике Северная Осетия-Алания достаточно развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным.

**Вывод:** В силу вышеизложенного, Оценщик принял решение об использовании исключительно сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости недвижимого имущества.

#### **Согласование результатов**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием трех и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки. Существуют два базовых метода взвешивания:

- \* метод математического взвешивания;
- \* метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.



## 11. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 11.1. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход в оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогом.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые проданы относительно недавно.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Выбор достоверной информации произведен путем мониторинга предложений объектов, аналогичных объекту оценки. Оценщиком была изучена информация, размещенная в сети Интернет, на веб-сайтах компаний, оказывающих посреднические услуги по продаже жилой недвижимости, а также объявления, размещенные в местных периодических изданиях.

Объекты, выбранные для проведения оценки рыночной стоимости, на основе сравнительного подхода, приведены в приложении отчета. Дополнительная информация получена Оценщиком путем переговоров с продавцами (или их представителями) объектов недвижимости по телефону.

### 11.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Оцениваемый объект недвижимости:

- Жилой дом, назначение: 3-комнатная квартира, количество этажей, в том числе подземных: 4, площадь 334 кв. м. Кадастровый номер: 50:20:0040644:488. Адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, дер.Солослово, мкр-н Горки-8, д.2, кв.709

- Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения - Для дачного строительства, площадь 284 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0040648:576. Адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, д. Солослово, уч-к 11(727).

Оценка рыночной стоимости права собственности на земельный участок в данном отчете произведена методом сравнения продаж на основе методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждены Распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002г.).

#### 11.2.1. Методика расчета

Метод сравнения продаж для земельных участков включает прямое сравнение оцениваемого имущества с аналогичными земельными участками, по которым имеются фактические данные последних рыночных сделок. Хотя наибольшее значение имеют продажи, анализ листингов и цен, предлагаемых за аналогичные участки, которые конкурируют с рассматриваемым участком.

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). Это наиболее точный метод оценки земельных участков, так как при сравнении используют фактические цены за уже проданные или ранее оцененные участки.

При использовании данного метода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.



На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Формула для определения рыночной стоимости объекта сравнительным подходом:

$$C_{cp} = (C_{ан1} / S_{ан.1} \times K1 \times K2 \times \dots \times Ki + C_{ан2} / S_{ан.1} \times K1 \times K2 \times \dots \times Ki + C_{ан3} / S_{ан.1} \times K1 \times K2 \times \dots \times Ki) / n \times S_{об}$$
, где:

*C<sub>ан</sub>* – стоимость аналога; *K<sub>i</sub>* – коэффициент корректировки; *S<sub>об</sub>* – площадь оцениваемого объекта; *S<sub>ан</sub>* – площадь аналога; *n* – количество аналогов

### 11.2.2. Описание объектов-аналогов

Отбор аналогов, сопоставимых с Объектом производился на основании данных сайтов объявлений о продаже недвижимости: [www.avito.ru/](http://www.avito.ru/), <https://odintsovo.cian.ru/>

Выбор аналогов, более близких к объекту оценки, в рамках настоящей работы не представляется возможным в связи с дефицитом подобных предложений. Вместе с тем, на конечном этапе сравнения расхождение между минимальным и максимальным значением скорректированных цен аналогов показало значение менее 20%, что свидетельствует о том, что применённые поправки позволили адекватно учесть влияние того или иного фактора различий на цену объекта. С учетом вышеизложенного, Оценщик сделал вывод о возможности позиционирования выбранных объектов в качестве аналогов объекта-оценки и о достоверности полученного результата расчета.

Из представленных на рынке аналогов, Оценщик отобрал 4 предложения, которые представлены единым ценовым диапазоном, наиболее сопоставимые по площади, месторасположению, назначению и основным ценообразующим характеристикам.

Таблица 15. Описание объектов-аналогов и объекта оценки

Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	тех документация	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/266677968/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/266677968/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/260865093/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/260865093/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_218709_0318">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_218709_0318</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/269265369/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/269265369/</a>
Контактное лицо/телефон		7 965 166-03-85	7 969 022-84-12	7 981 333-40-50	7 985 217-07-03
Дата предложения	фев.22	фев.22	фев.22	январь.22	фев.22
Адрес	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, д. Солослово, уч-к 11(727)	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 СНТ, 4-я очередь	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 СНТ, 3-я очередь	Московская область, Одинцовский г.о., пос. Горки-2	Московская область, Красногорск городской округ, Дмитровское село
Статус населенного пункта	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Местоположение в пределах населенного пункта	р-н Одинцовский	р-н Одинцовский	р-н Одинцовский	р-н Одинцовский	р-н Красногорский
Краткое описание	земельный участок, к/н	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок



Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	50:20:0040648:576				
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Транспортная доступность	Обеспеченные проездой автодорогой с асфальтовым покрытием круглый год	Обеспеченные проездой автодорогой с асфальтовым покрытием круглый год	Обеспеченные проездой автодорогой с асфальтовым покрытием круглый год	Обеспеченные проездой автодорогой с асфальтовым покрытием круглый год	Обеспеченные проездой автодорогой с асфальтовым покрытием круглый год
Категория земель, вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения, Для дачного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения, Для дачного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения, Для дачного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения, Для дачного строительства	Земли населённых пунктов, Для Садоводства
Функциональное назначение	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для Садоводства
Площадь земельного участка, кв.м.	284	1000	1000	1000	800
Наличие коммуникаций: ▼ в том числе:	оценивается как условно-свободный				
▶ Электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
▶ Водоснабжение и канализация	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
▶ Газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Рельеф/конфигурация ЗУ	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
на Благоустройство	оценивается как условно-свободный от благоустройств	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Близость к объектам повышающим/понижающим стоимость	не выявлено	не выявлено	не выявлено	не выявлено	не выявлено
Необходимость расчистки земельного участка	оценивается как условно-свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Цена предложения, руб.		8399999	8500000	8000000	9200000
Цена аналогов до корректировок, руб./кв.м.		8400	8500	8000	11500

### 11.2.3. Определения поправок и порядок их внесения

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Корректировки, вносимые в цену продажи аналога с целью приближения его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта, называются поправками. Однако необходимо помнить, что поправкам не поддаются сегменты образующие характеристики, например, назначение использования объекта. Кроме того, не всегда можно рассчитать поправки на условия финансирования и продаж, поэтому желательно в качестве аналогов не использовать объекты, отличающиеся от оцениваемого по этим характеристикам. При отсутствии такой возможности эти поправки необходимо вносить в первую очередь. Объектом корректировки является стоимость 1 кв.м сопоставимого объекта.

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.

Чтобы сопоставить объекты сравнения с объектом оценки, требуется выполнить корректировки цен продажи объектов сравнения по каждому выделенному элементу сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей стоимости, либо к стоимости за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами. Корректировки допустимы, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах. В данном отчете Оценщик счел целесообразным вносить только процентные поправки.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов. Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка.

Корректировки проводятся по выбранным единицам сравнения. Различные сегменты рынка используют различные единицы сравнения, типичные для данного конкретного сегмента.

При продаже застроенных участков это:

- ♦ цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади здания;
- ♦ цена за 1 м<sup>2</sup> площади, подлежащей сдаче в аренду;
- ♦ цена за 1 м<sup>2</sup> без учета местоположения (цена строительства 1 м<sup>2</sup>);
- ♦ цена за 1 м<sup>3</sup>;
- ♦ цена за единицу недвижимости (дом, комната);
- ♦ цена за единицу недвижимости, приносящей доход (посадочное место, место стоянки и т. д.).

За единицу сравнения в данном случае целесообразно выбрать стоимость 1 квадратного метра общей площади объекта (1 кв.м).

#### Обоснование вносимых корректировок:

— *корректировка на торг* – Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2691-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2022-goda>)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91





4	<b>ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	<b>0,92</b>	<b>0,93</b>	<b>0,91</b>	<b>0,90</b>
5	<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	<b>0,87</b>	<b>0,89</b>	<b>0,86</b>	<b>0,83</b>
6	<b>Сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,93	<b>0,83</b>	<b>0,86</b>	<b>0,82</b>	<b>0,78</b>
7	<b>Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории</b> - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,86	0,95	<b>0,91</b>	<b>0,93</b>	<b>0,90</b>	<b>0,88</b>

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - Ведение садоводства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
  - верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.  
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
  - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
  - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
  - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Для расчетов используются среднее значение для аналогов №1-3 в размере (-8%) и для аналога №4 в размере (-7%).

– *корректировка на вид права* – на стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на вид права понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями и ценой объекта отчуждаемого на праве аренды.

Корректировка не применялась.

– *корректировка на условия финансирования* - в данном случае указанная поправка не применялись, оцениваемый объект, и объекты-аналоги – сопоставимы по указанным параметрам.

– *корректировка на дату предложения* - в данном случае указанная поправка не применялись, оцениваемый объект, и объекты-аналоги – сопоставимы по указанным параметрам.

– *корректировка на функциональное назначение* - в данном случае указанная поправка не применялись, оцениваемый объект, и объекты-аналоги – сопоставимы по указанным параметрам.

– *корректировка на месторасположение* – местоположение объекта оценки и благоустроенность прилегающей территории является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Корректировка на местоположение не производится только вследствие нахождения всех аналогов в районе объекта оценки с равными территориальными характеристиками.

Корректировка не применялась, объект оценки и аналоги расположены в одном районе (в сопоставимых по инфраструктуре и транспортной доступности населенных пунктах).

– *корректировка на физические характеристики (площадь)*- Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,



b– коэффициент активности рынка,  
n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади, для расчетов принимается коэффициент в размере -0,30 (для аналогов №1-3) и -0,23 (для аналога №4).

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночных данных.

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,701	-0,14	$K s = (S_o/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,616	-0,16	$K s = (S_o/S_a)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,18	$K s = (S_o/S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,559	-0,23	$K s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b>	0,655	-0,26	$K s = (S_o/S_a)^{-0,26}$
<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>	0,604	-0,30	$K s = (S_o/S_a)^{-0,30}$

Корректировка применяется для всех аналогов в размере:

Номер аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, кв.м.	284	1000	1000	1000	800
Корректировка на площадь		45,9%	45,9%	45,9%	26,9%

– *корректировка на наличие/ отсутствие коммуникаций* - "Объект оценки и объекты-аналоги отличаются набором имеющихся коммуникаций. Корректировка на наличие коммуникаций для участков установлена на основании исследования Статриэлт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2690-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Согласно источнику, различие по наличию коммуникаций, в зависимости от назначения земельного участка представлено в таблице ниже (средние значения).



Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Корректировка не применяется.

– *корректировка на рельеф участка* - В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Корректировка применяется на основании исследований ассоциации риелторов СтатРиелт, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2695-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категории: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья) по форме и рельефу местности пригодны для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и реализованному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с неправильными или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопленные, расположенные в балках, оврагах или в подтопленной пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше нормы промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, делающими участки непригодными для строительства и использования	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,35	1,23

\* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

\*\* - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабпересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%) , горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;



строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен; неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично; участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается; если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.  
Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

В данном случае корректировка не применяется.

– *корректировка на благоустройства* - "Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. ""Обеспеченность"" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов. Корректировка применяется на основании исследований ассоциации риелторов СтатРиелт, <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2682-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyyu-infrastrukturu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной <b>автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,21	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними <b>автодорогами и площадками с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной <b>железнодорожной веткой</b> , смежной с участком, либо собственной внутривъездной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,21	1,13
6	<b>Огражденные</b> по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,07	1,06
8	Обеспеченные системой <b>освещения</b> территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Корректировка не применяется.

– *корректировка на близость к объектам, повышающим/понижающим стоимость* - в данном случае указанная поправка не применялись, оцениваемый объект, и объекты-аналоги – сопоставимы по указанным параметрам.

– *корректировка на необходимость расчистки земельного участка* - Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Корректировка применяется на основании исследований ассоциации риелторов СтатРиелт, <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2681-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>



№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	1,02	0,92

Корректировка не применяется.

**Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе** – для этого, рассчитываем параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет произведен по следующей формуле:

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

где, K – искомый коэффициент;

n – номер аналога;

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога

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

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

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например, (-1) и (+1) равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль<sup>7</sup>.

#### 11.2.4. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналогов до корректировок, руб./кв.м.		8 400	8 500	8 000	11 500
Корректировка на торг		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-7,0%
Корректировка на вид права		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на условие финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на условия сделки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на функциональное назначение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на площадь		45,9%	45,9%	45,9%	26,9%
Корректировка на коммуникации		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на рельеф участка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на благоустройство		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на близость к объектам повышающим/понижающим стоимость		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на необходимость расчистки земельного участка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина, руб./кв.м.		11 274	11 408	10 737	13 572

<sup>7</sup> Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>



Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
.....		<b>Взвешивание аналогов</b>			
Стоимость после внесения корректировок, руб./кв.м.		11 274	11 408	10 737	13 572
<b>Сумма модулей корректировок - без учета скидки на торг</b>		<b>45,9%</b>	<b>45,9%</b>	<b>45,9%</b>	<b>26,9%</b>
$1/(S_{n+1})$		68,5%	68,5%	68,5%	78,8%
Весомость, $K=1/(S_{n+1})/(1/(S_1+1)+1/(S_2+1)+1/(S_3+1)+1/(S_4+1)+1/(S_5+1))$		24,1%	24,1%	24,1%	27,7%
<b>Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>11814</b>			
<b>Площадь земельного участка, кв.м.</b>		<b>284</b>			
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>		<b>3 355 176</b>			

**11.2.5. Заключение о рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом**

Рыночная стоимость земельных участков, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, методом сравнения продаж, по состоянию на дату оценки –17.02.2022 г., составляет:

**3 355 176 (Три миллиона триста пятьдесят пять тысяч сто семьдесят шесть) рублей.**



### 11.3. Расчет рыночной стоимости жилого дома на земельном участке сравнительным подходом

Сравнительный подход в оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогом.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые проданы относительно недавно.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

#### 11.3.1. Описание объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Отбор аналогов, сопоставимых с Объектом осуществлен на основании открытых источников: <https://www.avito.ru>.

Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее подходящих по основным характеристикам, для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки, вносимые в цену продажи аналога с целью приближения его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта, называются поправками.

Объектом корректировки является стоимость 1 кв.м сопоставимого объекта.

Таблица 17. Описание объектов-аналогов и объекта оценки

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	тех документация	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/247724312/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/247724312/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/253061404/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/253061404/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/260539381/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/260539381/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/270114187/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/270114187/</a>
Контактное лицо/телефон		7 916 592-70-75	7 969 022-92-98	7 964 538-40-82	7 909 997-15-40
Дата оценки/предложения	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22
Описание объекта	Жилой дом на земельном участке	Жилой дом на земельном участке	Жилой дом на земельном участке	Жилой дом на земельном участке	Жилой дом на земельном участке
Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Текущее использование	В качестве жилого дома	В качестве жилого дома	В качестве жилого дома	В качестве жилого дома	В качестве жилого дома
Цена объекта, руб.	Определяется	<b>60 000 000</b>	<b>43 500 000</b>	<b>46 800 000</b>	<b>39 000 000</b>
Цена объекта, руб./кв.м.	Определяется	<b>150 000</b>	<b>135 938</b>	<b>125 134</b>	<b>156 000</b>
Передаваемые права на ЗУ	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Передаваемые права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский район, дер.Солослово, мкр-н	Московская область, Одинцовский	Московская область, Одинцовский	Московская область, Одинцовский	Московская область, Одинцовский



Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Горки-8, д.2, кв.709	городской округ, Лапино деревня, Новое Лапино коттеджный поселок, 50	городской округ, Дубцы деревня, Европа-3 коттеджный поселок, ул. 7-я	городской округ, Лапино деревня, Новое Лапино коттеджный поселок, 64	городской округ, Папушево деревня, ГП-4 территория, 145
Статус населенного пункта	р-н Одинцовский	р-н Одинцовский	р-н Одинцовский	р-н Одинцовский	р-н Одинцовский
Качество подъездных путей	Обеспеченные проездной автодорогой с брусчатым покрытием круглый год	Обеспеченные проездной автодорогой с брусчатым покрытием круглый год	Обеспеченные проездной автодорогой с брусчатым покрытием круглый год	Обеспеченные проездной автодорогой с брусчатым покрытием круглый год	Обеспеченные проездной автодорогой с брусчатым покрытием круглый год
Площадь улучшений земельного участка (жилого дома), кв.м	334	400,0	320,0	374,0	250,0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Качество внешней отделки фасада	Высококачественная отделка фасада	Высококачественная отделка фасада	Высококачественная отделка фасада	Высококачественная отделка фасада	Высококачественная отделка фасада
Этажность	4	3	3	3	3
Основные конструктивы	Кирпич (Из прочих материалов)	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций	централизованное электричество, водоснабжение, канализация (разведено и подведено)	централизованное электричество, водоснабжение, канализация (разведено и подведено)	централизованное электричество, водоснабжение, канализация (разведено и подведено)	централизованное электричество, водоснабжение, канализация (разведено и подведено)	централизованное электричество, водоснабжение, канализация (разведено и подведено)
Наличие сан. узла в доме	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние внутренней отделки	Современный	Элитный	Элитный	Элитный	Элитный
Наличие мебели и техники	нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Площадь земельного участка, кв.м	284,00	250	420	150	400
Наличие типовых построек	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Благоустройства	Огорожен, благоустроен	Огорожен, благоустроен	Огорожен, благоустроен	Огорожен, благоустроен	Огорожен, благоустроен
Экологические характеристики	Район с относительно благоприятной экологической обстановкой	Район с относительно благоприятной экологической обстановкой	Район с относительно благоприятной экологической обстановкой	Район с относительно благоприятной экологической обстановкой	Район с относительно благоприятной экологической обстановкой

#### Определения поправок и порядок их внесения

Чтобы сопоставить объекты сравнения с объектом оценки, требуется выполнить корректировки цен продажи объектов сравнения по каждому выделенному элементу сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей стоимости, либо к стоимости за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами. Корректировки допустимы, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах. В данном отчете Оценщик счел целесообразным вносить процентные и денежные поправки.

#### Обоснование вносимых корректировок:

##### 1. Корректировки на стоимость ЕОН





– поправка на торг – Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных 1, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта. На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача* <b>вторичного рынка</b> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,90	0,96	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,92</b>	<b>0,91</b>
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>вторичного рынка</b> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,85	0,97	<b>0,92</b>	<b>0,93</b>	<b>0,91</b>	<b>0,90</b>
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>вторичного рынка</b> общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,84	0,96	<b>0,91</b>	<b>0,93</b>	<b>0,90</b>	<b>0,88</b>
4	Индивидуальный жилой дом или дача* <b>вторичного рынка</b> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,77	0,95	<b>0,88</b>	<b>0,90</b>	<b>0,87</b>	<b>0,84</b>
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>первичного рынка</b> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,93	0,98	<b>0,96</b>	<b>0,97</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>первичного рынка</b> общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,91	0,98	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** <b>первичного рынка</b> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,83	0,95	<b>0,90</b>	<b>0,92</b>	<b>0,89</b>	<b>0,87</b>
8	<b>Садовый</b> (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,91	0,96	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>
9	<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,83	0,96	<b>0,91</b>	<b>0,93</b>	<b>0,90</b>	<b>0,88</b>

Примечания:

1. Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью,

- верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка применяется для аналога №1 в размере -12% и аналогов №2-4 в размере -9%.

– поправка на передаваемые (имущественные) права, на условия финансирования, условия сделки, дату предложения - в данном случае указанные поправки не применялись, оцениваемый объект, и объекты-аналоги – сопоставимы по указанным параметрам.

- поправка на месторасположение – местоположение объекта оценки и благоустроенность прилегающей территории является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Корректировка на местоположение не производится только вследствие нахождения всех аналогов в одном районе с сопоставимыми характеристиками.

Корректировка не применяется.

#### Корректировка на обеспеченность земельным участком

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя				
		объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Площадь здания, кв.м.	Sзд	334,00	400,00	320,00	374,00	250,00
Размер земли, кв.м.	Sзу	284,00	250,00	420,00	150,00	400,00
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	0,85	0,63	1,31	0,4	1,6
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	ΔS'i	-	0,22	-0,46	0,45	-0,75
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		11814,00				
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб./кв.м.	K	-	2599	-5434	5316	-8861



– поправка на качество подъездных путей – корректировка не применялась, объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

– поправка на общую площадь – Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,661$ ) выявило коэффициент торможения  $n = - 0,14$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$$

$S_o$  – общая площадь оцениваемого дома, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед., зависимость цены от общей площади выглядит следующим образом (таблице ниже):

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м.	334	400	320	374	250
Корректировка, %		2,56%	0,00%	1,60%	-3,97%

– поправка на техническое состояние (износ) здания – Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

#### Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,90	0,99	0,94
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,59	0,91	0,73
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,44	0,65	0,53
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,09	0,37	0,21

Корректировка не применяется, объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

– поправка на отделку фасада здания – " Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2678-na-kachestvo-otdelki-i>)



inzhenerykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2022-goda) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал"

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		<b>На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома</b>			
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блок, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов, или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской, или сруб, покрытые доской (далоней, фальцевой), покрашенные фасадной краской, или покрытые сайдингом	1,02	1,08	1,05
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколи и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепица планная кровля	1,00	1,17	1,11

Корректировка не применяется.

– *поправка на основные конструктивы* - Поправка учитывает разницу цен домовладений в зависимости от материала стен. Корректировка по данному параметру на основании итогов расчета СТАТРИЕЛТ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2671-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичный здание	Фундамент, перекрытия и покрытие - из бетона или железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из пено-блоков с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные здания с подвалом	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытие - из монолитного железобетона. Вальные подвала под всем зданием. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные из наружной отделкой облицовочными материалами	1,00	1,00	1,00
3	Обычные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облицовочных каменных материалов (пено-, шпале- или облицовочных блоков, известняк-растушевание, пилы древесные и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажные - перекрытия и покрытия - металлические или деревянные	0,83	0,94	0,88
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытия - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (рубленые бревна, брус, облицовочные)	0,86	0,83	0,74
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытия - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,47	0,73	0,59

Корректировка не применяется.

– *поправка на этажность* – учитывает различие стоимости домовладений в зависимости от этажности. Корректировка не требуется, в ходе анализа домовладений в регионе расположения объекта оценки было выявлено, что этажность дома не влияет на стоимость 1 кв. м.

– *поправка на наличие/ отсутствие коммуникаций* – Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

(<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2677-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>)



№	Системы инженеризации	Характеристика параметра, соотношения (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электрообеспечение	Подводная к участку центральная линия и система штепсельных выключателей дома с "выделенной мощностью до 16 кВт" или отдельным кабелем с выделенной мощностью до 3 кВт" однофазного напряжения	1,03	1,05	1,04
2	Водопровод и канализация	Подводная к участку линия и система, устроенная в доме/здании, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализационный колодец) (отсутствие / наличие)	0,88	0,95	0,90
3	Газовое водоснабжение	Подводная к участку центральная линия и система, устроенная в доме/здании, или индивидуальная система горячего водоснабжения (отсутствие / наличие)	0,92	0,98	0,95
4	Газоснабжение, центральное отопление	Подводная к участку центральная линия и система, устроенная в доме/здании, обеспечивающая бесперебойное отопление и газоснабжение (отсутствие / наличие)	0,81	0,92	0,86
5	Линии телекоммуникаций и телефонии	Проводная или беспроводная связь, доступ к интернету и др. системы, обеспечивающие в доме/здании нормальную скорость высокоскоростной интернет-соединения (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98

Корректировка не применяется.

– поправка на наличие сан. узла в доме – учитывает различие стоимости домовладений в зависимости от обеспеченности сан. узлом.

Корректировка применяется на основании опроса ведущих риелторов: *Инком*, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; *Миэль*, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; *Бэст-недвижимость*, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79.

Корректировка не применяется.

– поправка на благоустройство участка – "Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2674-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

№	Однотипное благоустройство	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, забором или стилизованным забором и другими элементами благоустройства (газон, шпатель, декоративные дорожки, пруд, бассейн, спортивная площадка и другие)	1,08	1,15	1,11
2	Частичное благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, отдельной дорогой, забором			1,05
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо частично, либо элементы благоустройства отсутствуют	0,98	0,98	0,98
4	Участок без озеленения	Наличие благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,01	1,01	1,01

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки реально корректировки могут быть согласованно приняты в пределах нижней и верхней границ, включенной в зависимость от количества благоустройства.

Корректировка не применяется.

– поправка на экологические характеристики/наличие выхода в лес, расположение возле водоема – в данном случае не применяется, объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

– поправка на наличие мебели и техники – "Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.



Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/238-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2022-g/2680-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,06	1,03
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

Корректировка не применяется.

– поправка на наличие дополнительных построек, улучшений - поправка на наличие дополнительных построек позволяют собственникам жилых домов более рационально и с большим комфортом использовать земельный участок домовладения. Возведение таких улучшений требуют значительных финансовых вложений, в связи с чем необходимо проанализировать влияние наличия таких построек на стоимость объектов. Корректировка применяется согласно данным «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома»<sup>8</sup>.

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 15

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены жилого дома на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.) к удельной цене такого же дома на придомовой территории которого нет хозяйственных построек	1,14	1,07	1,21

Корректировка не применяется.

– поправка на уровень отделки помещений – учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Размер поправки принят на основании данных Справочника оценщика недвижимости<sup>9</sup>. Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в нижеприведенной таблице.

<sup>8</sup> Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика Недвижимости – 2021. Жилые дома». Под редакцией Льва Абрамовича Лейфера, ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2021г., стр. 135

<sup>9</sup> Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2021 Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А., ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород, 2021г., стр. 176



### Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 70

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

Корректировка применяется для всех аналогов в размере -11 887 руб.

#### Описание ремонтных работ

Без отделки – состояние дома без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуются еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам.

Капитальный – в капитальный ремонт жилого дома входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в жилых домах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в заново построенном доме, который может передаваться собственнику в состоянии «Без отделки».

Под чистовую отделку – конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных – межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.

Косметический – к данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потока и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настиляется линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.

Современный – основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства жилых помещений. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и



подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

Комфортный – комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

Элитный – элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить всё с нуля.



11.3.2. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости жилого дома на земельном участке в рамках сравнительного подхода

Таблица 18. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения/Ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена объекта, руб.	Определяется	60 000 000	43 500 000	46 800 000	39 000 000
Площадь улучшений земельного участка (жилого дома), кв.м	334	400	320	374	250
Площадь земельного участка, кв.м	284,00	250,00	420,00	150,00	400,00
Корректировка на торг, %		-12,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость предложения на торг, руб.		52 800 000	39 585 000	42 588 000	35 490 000
Стоимость, руб./кв.м.		132 000	123 703	113 872	141 960
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		132 000	123 703	113 872	141 960
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия сделки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		132 000	123 703	113 872	141 960
Дата оценки/предложения	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22
Корректировка на дату предложения, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		132 000	123 703	113 872	141 960
Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский район, дер.Солослово, мкр-н Горки-8, д.2, кв.709	Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня, Новое Лапино коттеджный поселок, 50	Московская область, Одинцовский городской округ, Дубцы деревня, Европа-3 коттеджный поселок, ул. 7-я	Московская область, Одинцовский городской округ, Лапино деревня, Новое Лапино коттеджный поселок, 64	Московская область, Одинцовский городской округ, Папушево деревня, ГП-4 территория, 145
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		132 000	123 703	113 872	141 960
Передаваемые права на ЗУ	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Передаваемые права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		132 000	123 703	113 872	141 960
Корректировка на обеспеченность земельным участком, %		2,0%	-4,4%	4,7%	-6,2%
Корректировка на обеспеченность		2 599	-5 434	5 316	-8 861





Элементы сравнения/Ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
земельным участком, руб./кв.м.					
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		134 599	118 269	119 188	133 099
<i>Качество подъездных путей</i>	Обеспеченные проездной автодорогой с брусчатым покрытием круглый год	Обеспеченные проездной автодорогой с брусчатым покрытием круглый год	Обеспеченные проездной автодорогой с брусчатым покрытием круглый год	Обеспеченные проездной автодорогой с брусчатым покрытием круглый год	Обеспеченные проездной автодорогой с брусчатым покрытием круглый год
<b>Корректировка на качество подъездных путей, %</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		134 599	118 269	119 188	133 099
<i>Площадь улучшений земельного участка (жилого дома), кв.м</i>	334	400	320	374	250
<b>Корректировка на общую площадь, %</b>		2,56%	0,00%	1,60%	-3,97%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 040	118 269	121 090	127 809
<i>Техническое состояние</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Корректировка на техническое состояние, %</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 040	118 269	121 090	127 809
<i>Качество внешней отделки фасада</i>	Высококачественная отделка фасада	Высококачественная отделка фасада	Высококачественная отделка фасада	Высококачественная отделка фасада	Высококачественная отделка фасада
<b>Корректировка на состояние отделки фасада, %</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 040	118 269	121 090	127 809
<i>Основные конструктивы</i>	Кирпич (Из прочих материалов)	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<b>Корректировка на основные конструктивы, %</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 040	118 269	121 090	127 809
<i>Этажность</i>	4	3	3	3	3
<b>Корректировка на этажность, %</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 040	118 269	121 090	127 809
<i>Наличие коммуникаций</i>	централизованное электричество, водоснабжение, канализация (разведено и подведено)	централизованное электричество, водоснабжение, канализация (разведено и подведено)	централизованное электричество, водоснабжение, канализация (разведено и подведено)	централизованное электричество, водоснабжение, канализация (разведено и подведено)	централизованное электричество, водоснабжение, канализация (разведено и подведено)
<b>Корректировка на инженерное оснащение, %</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 040	118 269	121 090	127 809
<i>Наличие сан. узла в доме</i>	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть



Элементы сравнения/Ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Корректировка на наличие сан. узла в доме, %</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 040	118 269	121 090	127 809
<i>Благоустройства</i>	Огорожен, благоустроен	Огорожен, благоустроен	Огорожен, благоустроен	Огорожен, благоустроен	Огорожен, благоустроен
<b>Корректировка на благоустройства, %</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 040	118 269	121 090	127 809
<i>Экологические характеристики</i>	Район с относительно благоприятной экологической обстановкой	Район с относительно благоприятной экологической обстановкой	Район с относительно благоприятной экологической обстановкой	Район с относительно благоприятной экологической обстановкой	Район с относительно благоприятной экологической обстановкой
<b>Корректировка на экологические характеристики, %</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 040	118 269	121 090	127 809
<i>Наличие мебели и техники</i>	нет	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Корректировка на наличие мебели и техники, %</b>		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		133 899	114 721	117 457	123 975
<i>Наличие типовых построек</i>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка на наличие типовых построек, %</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		133 899	114 721	117 457	123 975
Абсолютная корректировка (Sn) без учета скидки на торг, %		7,53%	7,39%	9,26%	13,22%
1/(Sn+1), %		93,00%	93,12%	91,52%	88,33%
Весомость, $K=1/(Sn+1)/(1/(S1+1)+...+1/(Sn+1))$ , доли ед.		0,254	0,254	0,250	0,241
<i>Состояние внутренней отделки</i>	Хорошее	Элитный	Элитный	Элитный	Элитный
<b>Корректировка на состояние внутренней отделки, руб./кв.м.</b>		-11 887,0	-11 887,0	-11 887,0	-11 887,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		122 012	102 834	105 570	112 088
Стоимость с учетом уд. веса, руб./кв.м.		30 991	26 120	26 393	27 013
Сумма результатов, руб./кв.м.			110 517		
Общая площадь жилого строения, кв. м.			334,0		
<b>Рыночная стоимость ЕОН методом сопоставимых продаж, руб.</b>			36 912 678		
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>			3 355 176		
<b>Рыночная стоимость ОКСа методом</b>			33 557 502		



Элементы сравнения/Ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
сопоставимых продаж, руб.					

*Заключение о стоимости жилого дома с учетом стоимости земельного участка сравнительным подходом.*

*Рыночная стоимость жилого дома на земельном участке, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, методом сравнения продаж, по состоянию на дату оценки – 17.02.2022г., составляет:*

***36 912 678 (Тридцать шесть миллионов девятьсот двенадцать тысяч шестьсот семьдесят восемь) рублей, в том числе: земельный участок – 3 355 176 (Три миллиона триста пятьдесят пять тысяч сто семьдесят шесть) рублей; жилой дом – 33 557 502 (Тридцать три миллиона пятьсот пятьдесят семь тысяч пятьсот два) рублей.***  
*НДС не облагается, собственник – физическое лицо.*



## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТА И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Различные методы оценки адекватны различным оценочным ситуациям. Важным критерием для выбора практически применимого метода оценки является наличие исходной информации, необходимой для использования определенного подхода оценки.

Весовые коэффициенты значимости по разным подходам оценки, практически принимаются Оценщиком как коэффициенты доверия к соответствующему подходу.

В настоящем Отчете используется один подход с максимальным коэффициентом доверия.

Таблица 19. Определение степени доверия по подходам.

Критерий качества	Результат, полученный затратным подходом	Результат, полученный доходным подходом	Результат, полученный сравнительным подходом	Итого
Соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости цели оценки	0	0	1	1
Преобладание исходных данных из надежных источников	0	0	1	1
Преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и допущениями	0	0	1	1
Степень приближенности результата к действию рыночной стоимости на момент оценки	0	0	1	1
Использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчетов	0	0	1	1
Суммарный ранг	0	0	5	5
Коэффициент весомости	0,00	0,00	1,00	1,00

Таблица 29. Расчет рыночной стоимости объекта по значимости разных подходов оценки.

Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу оценки, руб.	Стоимость по доходному подходу оценки, руб.	Стоимость по сравнительному подходу оценки, руб.
- Жилой дом, назначение: 3-комнатная квартира, количество этажей, в том числе подземных: 4, площадь 334 кв. м. Кадастровый номер: 50:20:0040644:488. Адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, дер.Солослово, мкр-н Горки-8, д.2, кв.709	0	0	33 557 502
- Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения - Для дачного строительства, площадь 284 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0040648:576. Адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, д. Солослово, уч-к 11(727).	0	0	3 355 176
Стоимость по коэффициентам доверия	0	0	36 912 678
<b>Итого рыночная стоимость с учетом округления, руб., в т.ч.:</b>		<b>36 913 000</b>	
- стоимость жилого помещения, руб.		33 558 000	
- стоимость земельного участка, руб.		3 355 000	

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации позволяют сделать вывод о том, что рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки<sup>10</sup>, округленно, по состоянию на 17.02.2022г., составляет:

**36 913 000 (Тридцать шесть миллионов девятьсот тринадцать тысяч) рублей, в том числе:**  
земельный участок – 3 355 000 (Три миллиона триста пятьдесят пять тысяч) рублей; жилой дом - 33 558 000 (Тридцать три миллиона пятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей.

<sup>10</sup>В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ и пп. 22 п. 3 ст. 149 НК - НДС не являются.



## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

В настоящем Разделе Отчета Оценщик рассматривает Специальные требования при оценке для целей залога в соответствии с ФСО №9, пп. 9,12,13,19.

**Ликвидационная стоимость** – это 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. (Согласно Федеральному стандарту оценки №2 (ФСО №2), утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298)).

В рамках отчета расчет ликвидационной стоимости объекта производился на базе метода GMLV (<http://pandia.ru/text/78/126/58649.php>)

### Концепция оценки объектов в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции

1. Базовой концепцией оценки объектов в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции является концепция вынужденности и ускоренности реализации объектов.

2. Концепция вынужденности и ускоренности реализации объектов состоит в том, что реализация объектов носит экономически вынужденный характер, который обуславливает необходимость сокращения периода экспозиции.

3. Экономическая вынужденность реализации объектов может быть внешней, или внешней и внутренней.

3.1. *Внешняя экономическая вынужденность* реализации объектов обусловлена необходимостью выполнения обязательств или другими внешними факторами.

Внешняя экономическая вынужденность реализации имущества и имущественных прав должников существует всегда, независимо от того, какие процедуры применяются по отношению к должнику.

Внешняя экономическая вынужденность реализации объектов залога существует всегда из-за необходимости выполнения обязательств перед залогодержателем, независимо от того, какие процедуры применяются по отношению к залогодателю.

3.2. *Внутренняя экономическая вынужденность* реализации объектов возникает в ситуациях, в которых отрицательные условно-денежные потоки, связанные с контролем этих объектов, превышают положительные условно-денежные потоки, связанные с их контролем. При этом следует учитывать, что внутренняя экономическая вынужденность реализации объектов всегда возникает, если объект перестает использоваться для получения экономических выгод.

4. Ускоренность реализации объектов может быть обусловлена как внешней, так и внутренней экономической вынужденностью реализации.

5. Ускоренность реализации объектов означает необходимость установления при осуществлении оценки фиксированного периода экспозиции этих объектов, который короче разумно длинного периода экспозиции таких объектов. При этом оценка объектов осуществляется исходя из продолжительности фиксированного периода экспозиции этих объектов.

### Методика определения ликвидационной стоимости объектов в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции

Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}},$$

где  $V_L$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ( $t_r$ ), который короче разумно долгого периода экспозиции (руб.);  $V_m$  – рыночная стоимость объекта оценки (руб.);  $k_L$  – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;  $t_d$  – период дисконтирования (лет);  $m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;  $i$  – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);  $K_e$  – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

1. Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Рыночная стоимость объекта оценки ( $V_m$ ) определяется согласно требованиям действующего законодательства.

2. Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки ( $t_r$ ) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п.

3. Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта ( $t_r$ ).

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации



объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта ( $t_f$ ), который условно может быть приравнен к нулю:  $t_f = 0$ .

4. Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования ( $t_d$ ), которое осуществляется с использованием результатов выполнения этапов, предусмотренных на первом и втором этапах, по формуле:

$$t_d = t_r - t_f,$$

где  $t_r$  – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);  $t_f$  – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

5. Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

Ставка дисконтирования определялась кумулятивным методом. В ставке дисконтирования учтены риски, связанные с ликвидацией объекта оценки ( $r$ ):

$$i = \text{безрисковая ставка} + \text{риски}$$

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит Оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Оценщик исходит из следующих аргументы:

- При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.
- Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.
- Для определения значения безрисковой ставки оценщик использовал значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки со сроком погашения 30.0 лет. Источник информации Московская биржа, <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>. Размер безрисковой ставки определен на уровне 9,37 % - по состоянию на дату оценки.

Выбрать дату:

17.02.2022



#### Значения КБД Московской биржи 17.02.2022

Срок до погашения, лет	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Yield, %	10,1093	10,1454	10,2057	10,23	10,2332	10,1709	10,005	9,8568	9,6944	9,5445	9,4632	9,378

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

#### Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Систематический риск										
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный					1						



Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1							
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный					1							
<b>Несистематический риск</b>													
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный					1							
Ускоренный износ объекта оценки	Статичный									1			
Динамичный										1			
Динамичный										1			
Динамичный										1			
Динамичный						1							
Динамичный						1							
						2	4	1	3	0	0	0	0
						0	4	2	9	0	0	0	0
						15							
						10							
<b>Поправка на риск вложений в объект недвижимости</b>													<b>1,5</b>

Источник: расчеты Оценщика

**Компенсация за низкую ликвидность** определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки, исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно долгого срока экспозиции представлены в разделе «Анализ ликвидности и конкурентоспособности объекта оценки».

Оценщик, исходя из проведенного анализа ликвидности недвижимости, в виду специфичности объекта оценки, считает корректным принять типичный срок реализации 10 мес.

**Премия за риск инвестиционного менеджмента** представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки.

**Шкала определения величины компенсации за инвестиционный менеджмент (ИМ) в зависимости от типа объекта**

Степень специализированности	Надбавка на инвестиционный менеджмент	Тип объекта
Низкая	0 – 1,5	Квартиры, офисы, склады, гаражи, жилые дома
Средняя	1,5 – 3,5	Бизнес-центры, торговые помещения, небольшие объекты спец. назначения, небольшое производство
Высокая	3,5 – 5,0	Нефтебазы, турбазы, спорткомплексы и т.п. объекты

Объектом оценки является: дом на земельном участке. Такой объект недвижимости не подразумевает необходимость значительных усилий, направленных на обеспечение их эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в среднем размере 0,75%.

**Таблица 20. Расчет ставки дисконтирования**

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, %	9,37%
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,00%
3	Компенсация за низкую ликвидность, %	7,81%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую примем равной.	0,75%
5	<b>Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)</b>	<b>19,93%</b>

Источник: расчеты Оценщика



6. Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течении года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

7. Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта ( $K_e$ ), используется:

Таблица 21. Таблица для определения коэффициента  $K_e$ .

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента $K_e$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	<b>Средняя</b>	<b>С единичной эластичностью</b>	<b>0,76</b>
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

\* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И.Маркуса и А.А.Петришева невозможно определение коэффициента  $K_e$ , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

При наличии данных, необходимых для определения коэффициента эластичности спроса по цене ( $E_D$ ), коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта ( $K_e$ ), может быть определен по формуле:

$$K_e = \text{th}|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}},$$

где  $\text{th}$  – гиперболический тангенс;  $E_D$  – коэффициент эластичности спроса по цене;  $e = 2,71828$  (const).

8. Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта ( $k_L$ ), который может быть вычислен по формуле:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$

9. Девятым заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта ( $V_m$ ) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта ( $k_L$ ) по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$

Таблица 22. Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки

Наименование	Значение	Значение	Значение
Наименование показателя	(жилой дом + земельный участок)	(земельный участок)	(жилой дом)
Рыночная стоимость (СР), руб.	<b>36 913 000</b>	<b>3 355 000</b>	<b>33 558 000</b>
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12	12	12
Годовая ставка дисконта (i), %	19,93%	19,93%	19,93%
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,83	0,83	0,83
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тф), лет	0,25	0,25	0,25
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85	0,85	0,85
<b>Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)</b>	<b>27 959 000</b>	<b>2 541 000</b>	<b>25 418 000</b>

**Величина ликвидационной стоимости Объекта оценки, округленно, по состоянию на 17.02.2022г., составляет:**

**27 959 000 (Двадцать семь миллионов девятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей, в том числе: земельный участок – 2 541 000 (Два миллиона пятьсот сорок одна тысяча) рублей; жилой дом – 25 418 000 (Двадцать пять миллионов четыреста восемнадцать тысяч) рублей.**





## 9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные исследования, анализ рынка и выполненные расчеты позволяют сделать следующий вывод:

*Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации позволяют сделать вывод о том, что рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки<sup>11</sup>, округленно, по состоянию на 17.02.2022г., составляет:*

**36 913 000 (Тридцать шесть миллионов девятьсот тринадцать тысяч) рублей, в том числе:  
земельный участок – 3 355 000 (Три миллиона триста пятьдесят пять тысяч) рублей; жилой дом - 33 558 000 (Тридцать три миллиона пятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей.**

*Величина ликвидационной стоимости Объекта оценки, округленно, по состоянию на 17.02.2022г., составляет:*

**27 959 000 (Двадцать семь миллионов девятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей, в том числе: земельный участок – 2 541 000 (Два миллиона пятьсот сорок одна тысяча) рублей; жилой дом – 25 418 000 (Двадцать пять миллионов четыреста восемнадцать тысяч) рублей.**

Дата подготовки отчета – 17.02.2022 года

Ограничения и пределы применения полученного результата:

Для предоставления отчета об оценке в суд.

Оценщик

**Анцупова Марина Александровна**

Генеральный директор  
ООО АФ «Аудит-Консалтинг»  
**Денисова Светлана Александровна**

М.П.

<sup>11</sup>В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ и пп. 22 п. 3 ст. 149 НК - НДС не являются.



## 10. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

### Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "РОО" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

### Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Справочники оценщика под ред. Лейфер Л.А., Н. Новгород, 2020г. Земельные участки. Часть 1,2.
- Справочники оценщика под ред. Лейфер Л.А., Н. Новгород, 2021г. Жилые дома.
- Ассоциация развития рынка недвижимости НО «Статриелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g>
- Совет экспертов рынка недвижимости (Сборник корректировок «Сегмент «Индивидуальные жилые дома» от 01.01.2017 г.).

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Документы, предоставленные Заказчиком.

Приложение 2. Копии аналитических материалов.

Приложение 3. Документы Оценщика.



**Приложение 1. Документы, предоставленные Заказчиком**  
Выписка из ЕГРН от 14.02.2022 г.

Раздел 1

**Отчет о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Кадастровый номер:	<b>50:20:0040644:488</b>
Номер кадастрового квартала:	50:20:0040644
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-20/166/2006-005, Инвентарный номер: 179:055-18003
Адрес:	Московская область, Одинцовский район, дер.Солослово, мкр-н Горки-8, д.2, кв.709
Площадь, м²:	334
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	3-комнатная квартира
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9236896.98



Выписка из ЕГРН от 14.02.2022 г.

Раздел 1

Отчёт о характеристиках объекта недвижимости

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Кадастровый номер:	50:20:0040644:488
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0040648:576
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.



Выписка из ЕГРН от 14.02.2022 г.

Раздел 2

**Отчет о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Кадастровый номер:	<b>50:20:0040644:488</b>	
1. Правобладатель (правобладатели):	1.1. Моисеев Геннадий Николаевич	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-96/097/2012-093 от 17.08.2012	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Залог в силу закона, весь объект
	дата государственной регистрации:	17.08.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-96/097/2012-096
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.08.2012 на 120 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Волго-Окский коммерческий банк", ИНН: 5260003429
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.06.2012, дата регистрации 17.08.2012, №50-50-96/097/2012-092
3.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации:	25.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:20:0040644:488-50/001/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Определение суда от 03.09.2019, выдавший орган: Одиновский городской суд МО
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правовые акты и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



Выписка из ЕГРН от 14.02.2022 г.

**Отчёт о переходе прав на объект недвижимости**

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:20:0040644:488
	Адрес:	Московская область, Одинцовский район, дер.Солослово, мкр-н Горки-8, д.2, кв.709
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Мазанов Сергей Еремеевич
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	20.12.2006
	номер государственной регистрации права:	50-50-20/166/2006-005
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	20.06.2007, рег.№ 50-50-20/166/2006-005
2.2	правообладатель:	Закрытое акционерное общество "Горки-8: МИКРОРАЙОН 1.2", ИНН: 5032162067
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	20.06.2007
	номер государственной регистрации права:	50-50-20/060/2007-408
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	03.08.2007, рег.№ 50-50-20/060/2007-408
2.3	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "ГОРКИ-8", ИНН: 5032172562
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	03.08.2007
	номер государственной регистрации права:	50-50-20/089/2007-139



Выписка из ЕГРН от 14.02.2022 г.

	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	05.08.2009, рег.№ 50-50-20/089/2007-139 Договор купли-продажи имущества
2.4	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Горки-8", ИНН: 5032208554
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	05.08.2009
	номер государственной регистрации права:	50-50-20/098/2009-175
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	27.10.2009, рег.№ 50-50-20/098/2009-175 Мировое соглашение
2.5	правообладатель:	Акционерный коммерческий банк "ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7717002773
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	27.10.2009
	номер государственной регистрации права:	50-50-20/148/2009-014
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	17.08.2012, рег.№ 50-50-20/148/2009-014 Договор купли-продажи недвижимого имущества
2.6	правообладатель:	Моисеев Геннадий Николаевич
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	17.08.2012
	номер государственной регистрации права:	50-50-96/097/2012-093
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	



Выписка из ЕГРН от 11.02.2022 г.

Раздел 1

Отчет о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Кадастровый номер:	<b>50:20:0040648:576</b>
Номер кадастрового квартала:	50:20:0040648
Дата присвоения кадастрового номера:	08.11.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, д. Солослово, уч-к 11(727)
Площадь:	284 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2640543.96
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:20:0040644:488
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:20:0040648:455
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	





Выписка из ЕГРН от 11.02.2022 г.

Раздел 1

Отчёт о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Кадастровый номер:	<b>50:20:0040648:576</b>
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для дачного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территорий, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют



Выписка из ЕГРН от 11.02.2022 г.

Раздел 1

Отчет о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Кадастровый номер:	50:20:0040648:576
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незашифрованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов сельскохозяйственного использования». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.



Выписка из ЕГРН от 11.02.2022 г.

Раздел 2

Отчет о зарегистрированных правах

Земельный участок		
Вид объекта недвижимости		
Кадастровый номер:	50:20:0040648:576	
1. Владелец (владельцы):	1.1. Монсеев Геннадий Николаевич	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-96/097/2012-094 от 17.08.2012	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	3.1.1. вид:	Залог в силу закона, весь объект
	дата государственной регистрации:	17.08.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-96/097/2012-095
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.08.2012 на 120 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Волго-Ожский коммерческий банк", ИНН: 5260003429
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.06.2012, дата регистрации 17.08.2012, №50-50-96/097/2012-092
	3.1.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации:	25.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:20:0040648:576-50/001/2019-1
	основание государственной регистрации:	Определение суда от 03.09.2019, выдавший орган: Одиновский городской суд МО
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правоприязнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу	данные отсутствуют	



Выписка из ЕГРН от 11.02.2022 г.

	закона согласия третьего лица, органа:	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	



Выписка из ЕГРН от 11.02.2022 г.

Раздел 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>код области недвижимости</small>			
Кадастровый номер:	50:20:0040648:576		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		



Выписка из ЕГРН от 11.02.2022 г.

Раздел 3.2

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(код области видности)				
Кадастровый номер:			50:20:0040648:576	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	463575.99	2166137.3	данные отсутствуют	7.5
2	463549.19	2166154.6	данные отсутствуют	7.5
3	463546.92	2166150.47	данные отсутствуют	7.5
4	463545.47	2166147.02	данные отсутствуют	7.5
5	463549.47	2166144.36	данные отсутствуют	7.5
6	463557.48	2166139.32	данные отсутствуют	7.5
7	463559.74	2166137.89	данные отсутствуют	7.5
8	463565.49	2166131.64	данные отсутствуют	7.5
9	463570.89	2166128.89	данные отсутствуют	7.5



Выписка из ЕГРН от 11.02.2022 г.

Раздел 4

Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>код области индивидуальности</small>			
Кадастровый номер:	<b>50:20:0040648:576</b>		
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>50:20:0040648:576/1</b>		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		



Выписка из ЕГРН от 11.02.2022 г.

Раздел 4.1

Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>		
<small>Индекс объекта недвижимости</small>		
Кадастровый номер:		<b>50:20:0040648:576</b>
Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	127	Иные ограничения (обременения) прав, Временные





Выписка из ЕГРН от 11.02.2022 г.

Раздел 4.2

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Кадастровый номер:		50:20:0040648:576		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	463564.71	2166144.59	данные отсутствуют	7.5
11	463553.59	2166151.77	данные отсутствуют	7.5
12	463553.49	2166151.6	данные отсутствуют	7.5
13	463553.71	2166151.46	данные отсутствуют	7.5
14	463552.01	2166148.81	данные отсутствуют	7.5
15	463551.13	2166149.37	данные отсутствуют	7.5
16	463550.99	2166149.16	данные отсутствуют	7.5
17	463551.88	2166148.6	данные отсутствуют	7.5
18	463549.65	2166145.09	данные отсутствуют	7.5
19	463549.33	2166145.29	данные отсутствуют	7.5
20	463548.98	2166144.75	данные отсутствуют	7.5
21	463560.25	2166137.57	данные отсутствуют	7.5
22	463560.54	2166138.03	данные отсутствуют	7.5
23	463563.42	2166136.19	данные отсутствуют	7.5
24	463565.94	2166140.14	данные отсутствуют	7.5
25	463563.68	2166141.57	данные отсутствуют	7.5



Выписка из ЕГРН от 11.02.2022 г.

Раздел 4.2

Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>	
<small>(наименование)</small>	
Кадастровый номер:	<b>50:20:0040648:576</b>

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	463564.97	2166143.6	данные отсутствуют	7,5
27	463564.12	2166144.14	данные отсутствуют	7,5
28	463564.44	2166144.63	данные отсутствуют	7,5
29	463564.65	2166144.49	данные отсутствуют	7,5



Выписка из ЕГРН от 11.02.2022 г.

**Отчёт о переходе прав на объект недвижимости**

1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:20:0040648:576
	Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, д. Солослово, уч-к 11(727)
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Мазанов Сергей Еремеевич
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	05.12.2005
	номер государственной регистрации права:	50-50-20/127/2005-161
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	20.06.2007, пер.№ 50-50-20/127/2005-161
2.2	правообладатель:	Закрытое акционерное общество "Горки-8: МИКРОРАЙОН 1.2", ИНН: 5032162067
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	20.06.2007
	номер государственной регистрации права:	50-50-20/060/2007-369
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	03.08.2007, пер.№ 50-50-20/060/2007-369
2.3	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "ГОРКИ-8", ИНН: 5032172562
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	03.08.2007
	номер государственной регистрации права:	50-50-20/089/2007-088



Выписка из ЕГРН от 11.02.2022 г.

	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	05.08.2009, рег.№ 50-50-20/089/2007-088 Договор купли-продажи имущества
2.4	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Горки-8", ИНН: 5032208554
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	05.08.2009
	номер государственной регистрации права:	50-50-20/098/2009-182
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	27.10.2009, рег.№ 50-50-20/098/2009-182 Мировое соглашение
2.5	правообладатель:	Акционерный коммерческий банк "ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7717002773
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	27.10.2009
	номер государственной регистрации права:	50-50-20/148/2009-015
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	17.08.2012, рег.№ 50-50-20/148/2009-015 Договор купли-продажи недвижимого имущества
2.6	правообладатель:	Моисеев Геннадий Николаевич
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	17.08.2012
	номер государственной регистрации права:	50-50-96/097/2012-094
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	



Свидетельство о государственной регистрации права 50-АДН 119979 от 17.08.2012 г.

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

---

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

Дата выдачи: "17" августа 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.05.2012,  
дата регистрации 17.08.2012, №50-50-96/097/2012-092

Субъект (субъекты) права: Моисеев Геннадий Николаевич, дата рождения 22.10.1957, место  
рождения: гор. Искитимский район, Новосибирская область

Вид права: Собственность

Объект права: 3-комнатная квартира, назначение: жилое, 4 - этажная, общая площадь  
334кв.м, нив.№ 179:055-18003, лит. А,А1,а, адрес (местонахождение) объекта: Московская  
область, Одинцовский район, дер.Солослово, мкр-н Горки-8, д.2, кв.709

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/166/2006-005

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17"  
августа 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-96/097/2012-093

 Регистратор

Фролкина И. И.

  
Ирина Верна  
17 АУГ 2012

50-АДН 119979

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СДЕЛ  
ПРОТЕЧНОГО УРЕДЛЕНИЯ  
СЕРМАВРИН

340 форма 9/09, М.моск.011, в.1.2011



Свидетельство о государственной регистрации права 50-АДН 119980 от 17.08.2012 г.

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

---

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

Дата выдачи: "17" августа 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.05.2012,  
дата регистрации 17.08.2012, №50-50-96/097/2012-092

Субъект (субъекты) права: Моисеев Геннадий Николаевич, дата рождения 22.10.1957, место  
рождения: гор. Искитимский района Новосибирской области

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли  
сельскохозяйственного назначения, общая площадь 284 кв.м, адрес (местонахождение)  
объекта: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер.Солослово, уч.11  
(709)

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:004 06 48:0576

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17"  
августа 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-96/097/2012-094

 Регистратор

Фролкина И. И.



КОПИЯ ВЕРНА

24 ОКТ 2012

СЛЕНАРИС, С.И.  
ИПОТЕЧНОГО БРЕД  
СЕРМАВЕРИ

50-АДН 119980

540 6000 "РФ", Москва, 2011, 20, 1 2012



Договор купли-продажи квартиры от 26.07.2012 г.

**ДОГОВОР  
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Город Москва

« 26 » июля 2012 года

Акционерный коммерческий банк «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество), ИНН 7717002773, КПП 775001001, ОКПО 29293553, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002г. серии 77 №005370484, выданное 13.11.2002 г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, ОГРН 1027739543182, местонахождение: 115054, город Москва, ул. Дубининская, д. 45, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», в лице исполняющего обязанности Председателя Правления Банка Глевича Виталия Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Моисеев Геннадий Николаевич, 22 октября 1957 года рождения, место рождения: Искитимский р-он

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ продал, а ПОКУПАТЕЛЬ купил в соответствии с условиями настоящего Договора земельный участок с кадастровым номером 50:20:004 06 48:0576, общей площадью 284 (Двести восемьдесят четыре) кв.м., расположенный на землях сельскохозяйственного назначения, находящихся в административных границах Назарьевского сельского округа Одинцовского района Московской области, предоставленных для дачного строительства по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер. Солослово, уч. 11 (709), и расположенную на указанном земельном участке 3 - комнатную квартиру (назначение: жилое, 4 -этажная), общей площадью 354, 20 (Триста пятьдесят четыре целых двадцать сотых) кв.м., (площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования по данным ГУП МО «МОБТИ», в том числе общей площадью жилого помещения 334,0 (Триста тридцать четыре) кв.м. (инв. № 179:055-18003, лит. А, А1, а), условный номер 50-50-20/166/2006-005, находящуюся по адресу: Московская область, Одинцовский район, дер. Солослово, мкр-н Горки-8, д. 2, кв. 709 (далее – «Недвижимое имущество»).

КОПИЯ ВЕРНА

Указанная квартира, передается ПОКУПАТЕЛЮ с полной чистой отделкой, укомплектованная мебелью и бытовой техникой, с благоустроенным земельным участком (далее-«Имущество»).

СЕРМАВЕРСКИЙ ЦЕНТР  
ИПОТЕЧНОГО РЕЗЕРВА  
СЕРМАВЕРСКИЙ ЦЕНТР



Договор купли-продажи квартиры от 26.07.2012 г.

2. Указанный земельный участок с кадастровым номером 50:20:004 06 48:0576, общей площадью 284 (Двести восемьдесят четыре) кв.м., расположенный на землях сельскохозяйственного назначения, находящихся в административных границах Назарьевского сельского округа Одинцовского района Московской области, предоставленных для дачного строительства по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер. Солослово, уч. 11 (709), принадлежит ПРОДАВЦУ по праву собственности на основании Мирового соглашения от 05.10.2009, утвержденного Определением Арбитражного суда Московской области 09.10.2009, судебный акт вступил в законную силу 09.10.2009г. В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности ПРОДАВЦА на указанный земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «27» октября 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-20/148/2009-015, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50-НД№ 335018, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «27» октября 2009 года.

3. Указанная 3-комнатная квартира, принадлежит ПРОДАВЦУ по праву собственности на основании Мирового соглашения от 05.10.2009, утвержденного Определением Арбитражного суда Московской области 09.10.2009, судебный акт вступил в законную силу 09.10.2009 г. В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности ПРОДАВЦА на указанную квартиру зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «27» октября 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-20/148/2009-014, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50-НД№ 335017, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «27» октября 2009 года.

4. Стороны пришли к соглашению, что договорная стоимость недвижимого имущества, указанного в п. 1 настоящего договора составляет:

4.1. за земельный участок с кадастровым номером 50:20:004 06 48:0576, общей площадью 284 (Двести восемьдесят четыре) кв.м., по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер. Солослово, уч. 11 (709) – 583 620 (Пятьсот восемьдесят три тысячи шестьсот двадцать) рублей 00 копеек, НДС 18 % не облагается;

4.2. за 3 -комнатную квартиру (назначение: жилое, 4 ~~комнатная~~ общей площадью 334,0 (Триста тридцать четыре) кв.м. (инв. № 179:055-18003, лит. А, А1, а), условный номер 50-50-20/166/2006-005 находящуюся по адресу: Московская область, Одинцовский район, дер. Солослово, мкр-н Горки-8, д. 2,

СЕРМАВЕРИНСКИЙ  
ПРОТЕЧНОГОЗ ФРЕД. СЕРМАВЕРИНСКИЙ  
СЕРМАВЕРИНСКИЙ





Договор купли-продажи квартиры от 26.07.2012 г.

кв. 709– 45 462 380 (Сорок пять миллионов четыреста шестьдесят две тысячи триста восемьдесят) рублей 00 копеек, НДС 18 % не облагается.

Общая сумма сделки составляет 46 046 000,00 (Сорок шесть миллионов сорок шесть тысяч) рублей 00 копеек, НДС 18 % не облагается.

Договорная стоимость земельного участка и квартиры является окончательной и пересмотру не подлежит. Указанная стоимость включает в себя стоимость Имущества.

5. Недвижимое имущество, указанное в п. 1 настоящего Договора, приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет собственных и кредитных средств, предоставляемых Акционерным коммерческим банком «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество) согласно Кредитному договору N 12/СКБ-781106 от 27.07.2012 года, заключенному в городе Москве между ПОКУПАТЕЛЕМ и Акционерным коммерческим банком «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество) (именуемый в дальнейшем "Кредитный договор").

5.1. Недвижимое имущество, приобретаемое ПОКУПАТЕЛЕМ по настоящему Договору, в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, находится в залоге с момента государственной регистрации права собственности в соответствии со статьей 77 Федерального закона Российской Федерации "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по данному залогу является Акционерный коммерческий банк «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество) как организация, предоставившая ПОКУПАТЕЛЮ кредит на покупку Недвижимого имущества, а ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ соответственно ПОКУПАТЕЛЬ.

При этом они принимают на себя права и обязанности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, предусмотренные Федеральным законом РФ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", Гражданским кодексом РФ, Законом РФ "О залоге".

6. Расчеты между Сторонами производятся, в течение 30 (Тридцати) дней с даты подписания настоящего Договора и получения денежных средств по Кредитному договору.

7. Ограничения в пользовании - использовать в соответствии с видом разрешенного использования (назначения).

8. В продаваемой квартире по месту жительства никто не зарегистрирован.

ПРОДАВЕЦ гарантирует, что до подписания настоящего договора указанные выше земельный участок и квартира не проданы, не подарены, под арестом,

СЕРМАВЕРСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ УЧРЕЖДЕНИЕ  
СЕРМАВЕРСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ УЧРЕЖДЕНИЕ  
СЕРМАВЕРСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ УЧРЕЖДЕНИЕ



Договор купли-продажи квартиры от 26.07.2012 г.

запрещением и в споре не состоят, не переданы в ренту, аренду или другое использование.

10. С содержанием ст.ст. 161, 162, 164, 131, 167, 209, 223, 288, 292, 433, 460, 461 части первой ГК РФ и ст.ст. 549-558 части второй ГК РФ, ст.ст. 37, 40, 42, 43 ЗК РФ, ст.16-18, 30, 31 ЖК РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. 34-35 СК РФ соблюдены.

11. Ответственность и права Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. ПОКУПАТЕЛЬ в соответствии со ст. 551 ГК РФ приобретает право собственности на указанные земельный участок и квартиру с момента государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости.

13. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне не выгодных для себя условиях.

14. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обстоятельства или предложения, которые могли быть приняты Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего Договора.

15. В соответствии со ст. 433 ГК РФ настоящий Договор считается заключенным с даты его регистрации. По соглашению Сторон расходы по заключению настоящего Договора, а также расходы по государственной регистрации, оплачивает ПОКУПАТЕЛЬ.

16. В соответствии со ст. 556 ГК РФ при передаче земельного участка и квартиры, Сторонами составляется и подписывается акт приема-передачи.

17. Записи, внесенные от руки в специально предусмотренные для заполнения строки в тексте настоящего Договора, оговорены и подтверждены Сторонами. Указанные записи не рассматриваются в качестве приписки.

18. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждого участника Договора, третий

24 ОКТ 2012

С.И. ПРОТЧИН  
62.0113591



Договор купли-продажи квартиры от 26.07.2012 г.

хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

**ПРОДАВЕЦ:**

АКБ «Инвестторгбанк» (ОАО)

Место нахождения: 115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 45.

ОГРН 1027739543182, ИНН 7717002773,

к/с 30101810400000000267 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России,

БИК 044583267.

Тел.: (495) 739-45-45 Факс: (495) 234-01-20.

Исполняющий обязанности Председателя Правления Банка



В.Л. Глевич

**ПОКУПАТЕЛЬ:**

Гражданин Российской Федерации Моисеев Геннадий Николаевич, 22

Моисеев Геннадий Николаевич

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Номер регистрационного документа: 02	Номер регистрационного документа: 02/02/06/047/2012-093,074
Прежняя государственная регистрация: отсутствует	По какому виду государственная регистрация: ипотека еод-гч
Дата регистрации: 17 АВГ 2012	Дата регистрации: 17 АВГ 2012
Номер регистрации: 02/02/06/047/2012-093	Номер регистрации: 02/02/06/047/2012-093,074
Регистратор: [подпись]	Регистратор: [подпись]

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Номер регистрационного документа: 02
Прежняя государственная регистрация: отсутствует
Дата регистрации: 17 АВГ 2012
Номер регистрации: 02/02/06/047/2012-093
Регистратор: [подпись]

КОПИЯ ВЕРНА  
24 ОКТ 2012  
СПИСОК ЛИСТОВ  
ИПОТЕЧНОГО ПРЯД  
СЕРИИ 001



Договор купли-продажи квартиры от 26.07.2012 г.

**АКТ приема-передачи**  
к Договору купли-продажи недвижимого имущества  
от «26» июль 2012 г.

Город Москва

«26» июль 2012 года

Акционерный коммерческий банк «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (открытое акционерное общество), ИНН 7717002773, КПП 775001001, ОКПО 29293553, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002г. серии 77 №005370484, выданное 13.11.2002 г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, ОГРН 1027739543182, местонахождение: 115054, город Москва, ул. Дубининская, д. 45, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», в лице исполняющего обязанности Председателя Правления Банка Глевича Виталия Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Гражданин Российской Федерации Моисеев Геннадий Николаевич, 22 октября 1957 года рождения, место рождения: Искитимский р-он

в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса РФ составили настоящий акт приема – передачи (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ передал, а ПОКУПАТЕЛЬ принял в соответствии с условиями Договора купли-продажи недвижимого имущества от «26» июль 2012 г. (далее - «Договор»):

- 1.1. земельный участок с кадастровым номером 50:20:004 06 48:0576, общей площадью 284 (Двести восемьдесят четыре) кв.м., расположенный на землях сельскохозяйственного назначения, находящихся в административных границах Назарьевского сельского округа Одинцовского района Московской области, предоставленных для дачного строительства по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер. Солослово, уч. 11 (709),
- 1.2. 3 -комнатную квартиру (назначение: жилое, 4 -этажная), общей площадью 354,20 (Триста пятьдесят четыре целых двадцать сотых) кв.м., (площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования по данным ГУП МО «МОБТИ», в том числе общей площадью жилого помещения 334,0 (Триста тридцать четыре) кв.м. (инв. № 179:055-18003, лит. А, А1, а), условный номер 50-50-20/166/2006-005, находящуюся по адресу: Московская область, Одинцовский район, дер. Солослово, мкр-н Горки-8, д. 2, кв. 709.

СПИСОК ЛИСТОВ  
ИПОТЕКА № 179-055-18003-001  
С. 4 из 4



Договор купли-продажи квартиры от 26.07.2012 г.

условный номер 50-50-20/166/2006-005, находящуюся по адресу: Московская область, Одинцовский район, дер. Солослово, мкр-н Горки-8, д. 2, кв. 709.

Указанная квартира, передана ПОКУПАТЕЛЮ с полной чистой отделкой, укомплектованная мебелью и бытовой техникой, с благоустроенным земельным участком.

2. Настоящим Актом каждая из Сторон по Договору подтверждает, что обязательства Сторон по передаче недвижимого имущества выполнены. У Сторон нет друг к другу претензий по существу Договора.

3. Записи, внесенные от руки в специально предусмотренные для заполнения строки в тексте настоящего Акта, оговорены и подтверждены Сторонами. Указанные записи не рассматриваются в качестве приписки.

4. Настоящий Акт составлен и подписан в трех идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, третий для хранения в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ПРОДАВЕЦ:**

АКБ «Инвестторгбанк» (ОАО)

Место нахождения: 115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 45.

ОГРН 1027739543182, ИНН 7717002773,

к/с 30101810400000000267 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России,  
БИК 044583267.

Тел.: (495) 739-45-45 Факс: (495) 234-01-20.

Исполняющий обязанности Председателя Правления Банка



В.Л. Глевич

**ПОКУПАТЕЛЬ:**

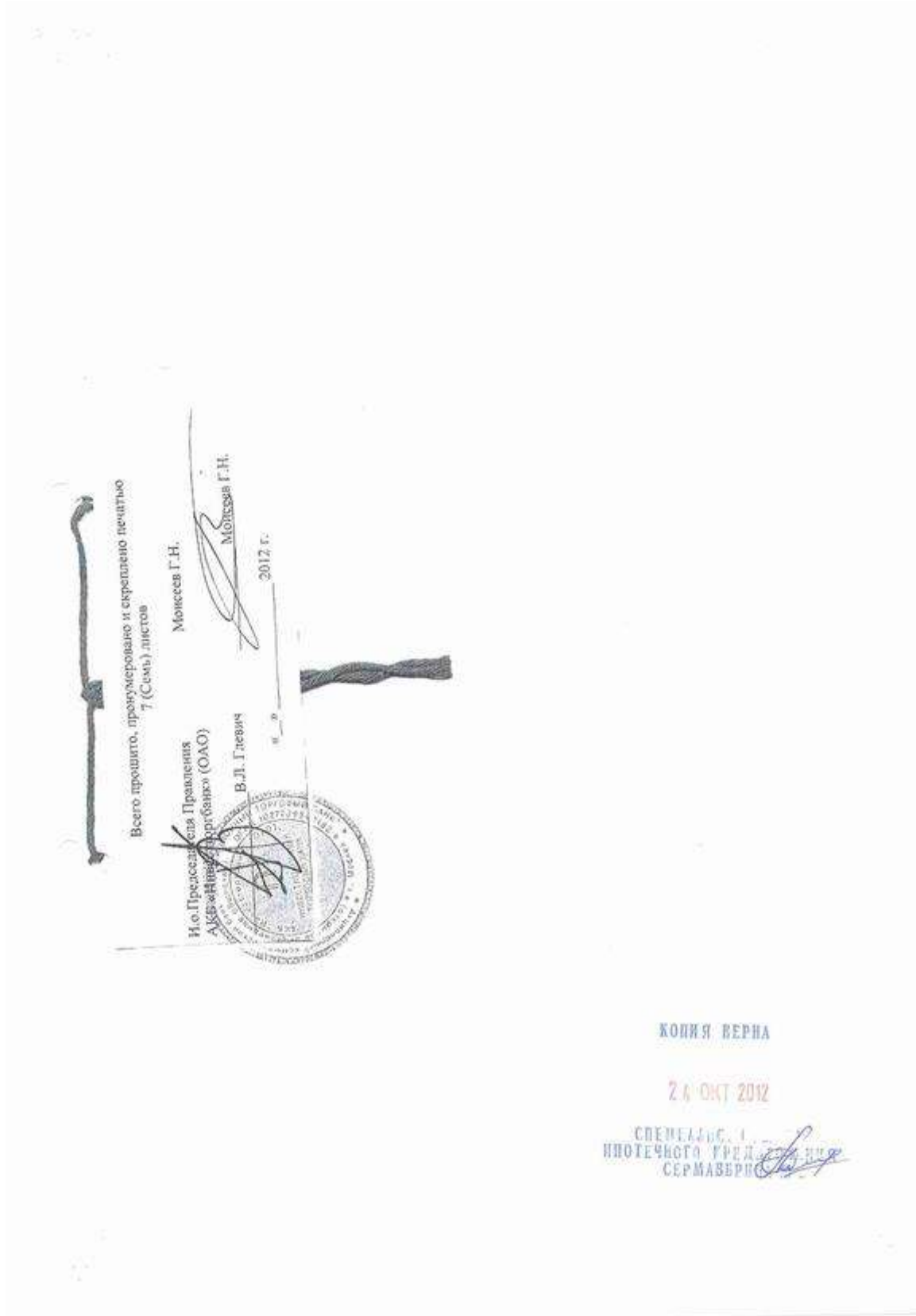
Гражданин Российской Федерации Монсеев Геннадий Николаевич, 22 октября 1957 года рождения, место рождения: Искитимский р-он

24 ОКТ 2012

СПЕЦИАЛЬНЫЙ  
ИНОТЪРСЕ  
С.С. МАВРИ



Договор купли-продажи квартиры от 26.07.2012 г.



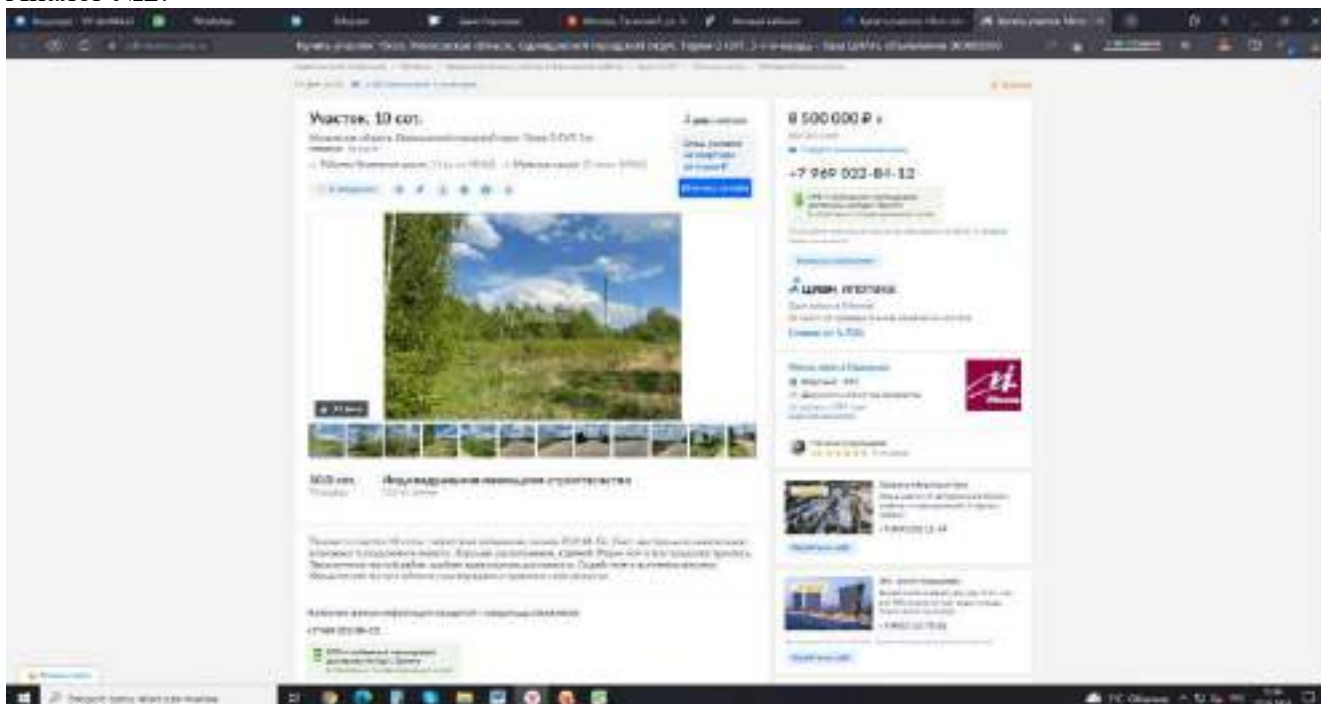


## Приложение 2. Копии аналитических материалов Земельные участки

Аналог №1:

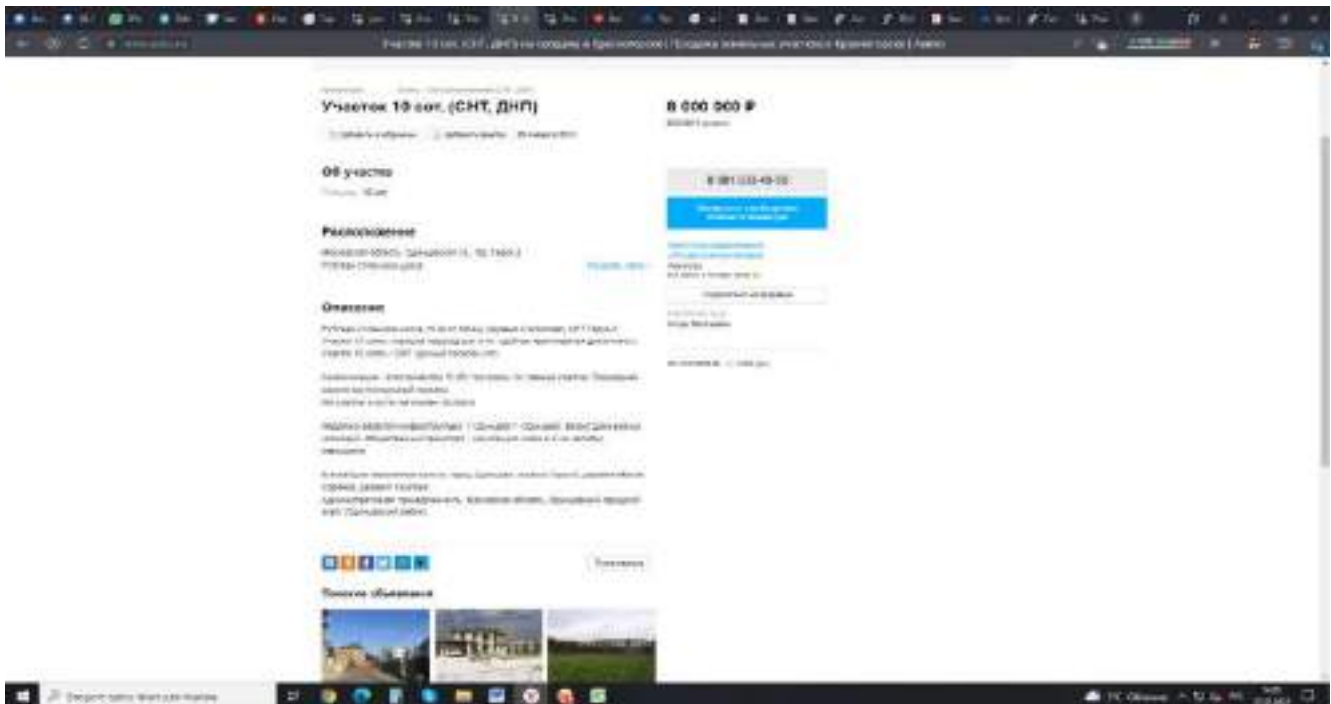


Аналог №2:

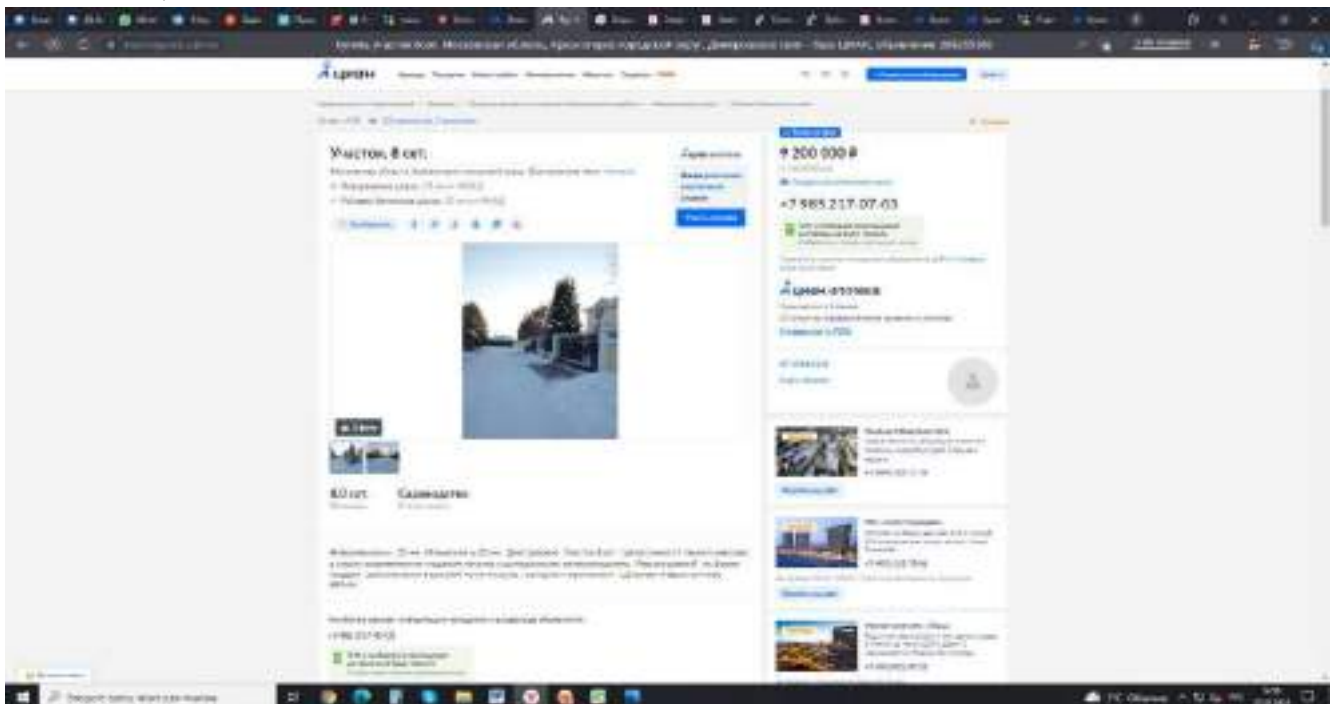




Аналог №3:



Аналог №4:

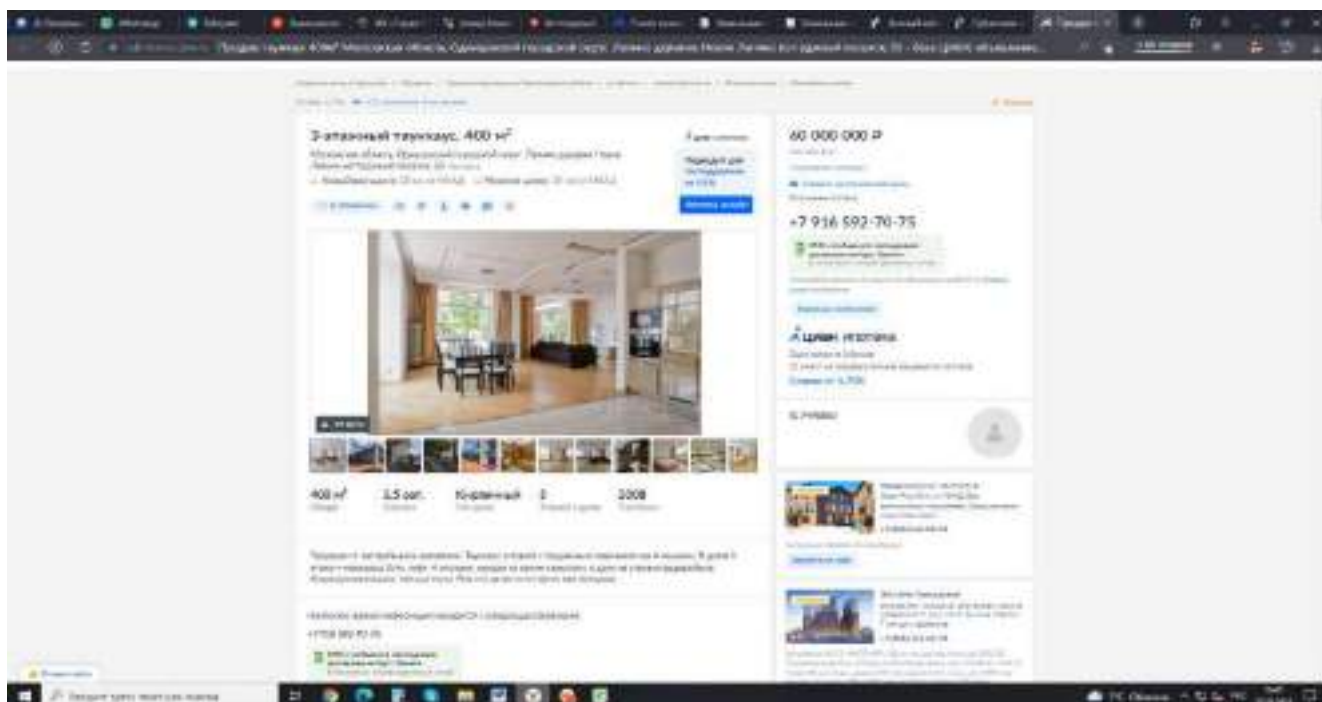






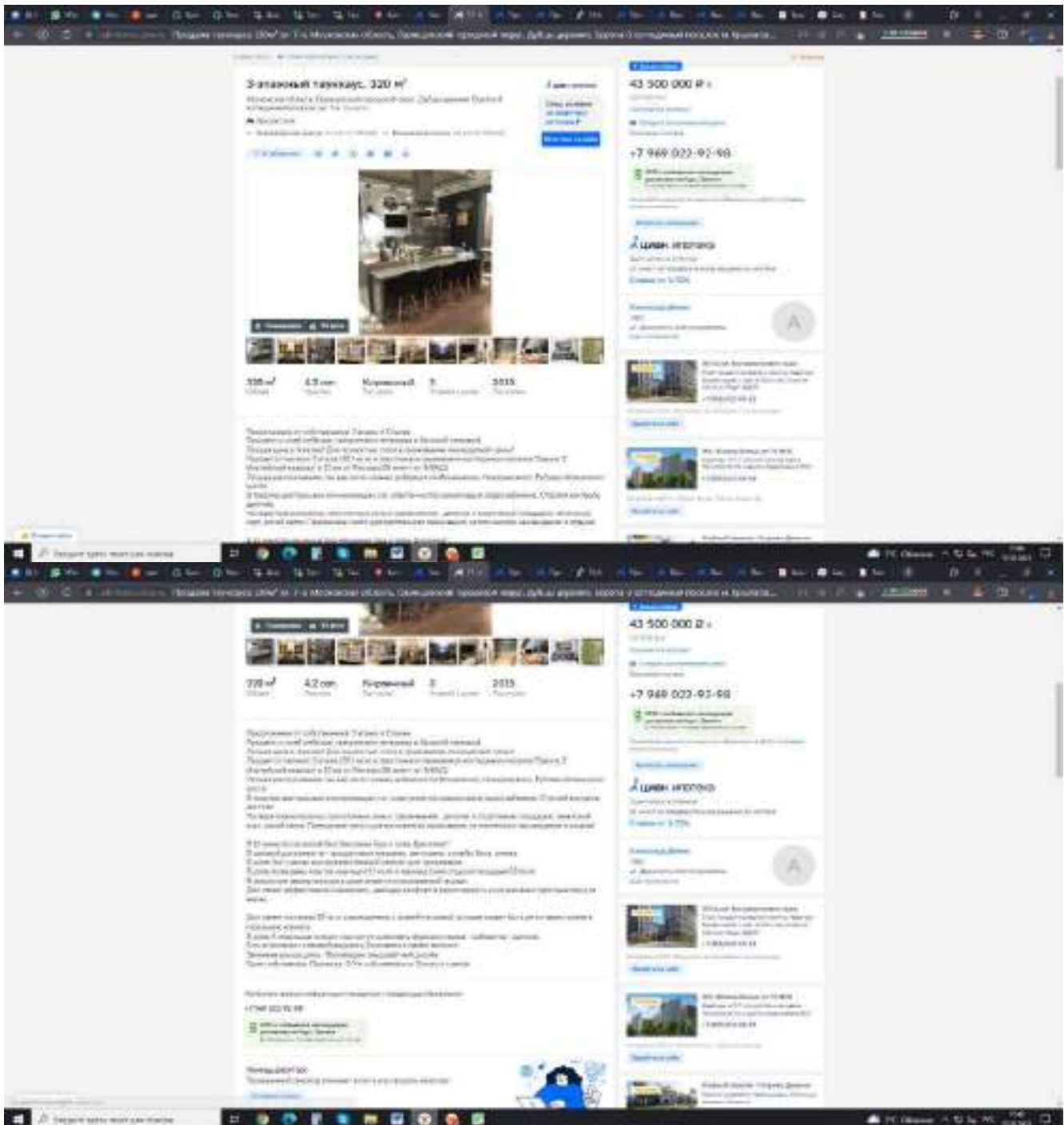
## Домовладения

Аналог №1:



В результате телефонных переговоров с продавцом объекта-аналога было выявлено, что данные публичной оферты соответствуют действительности и актуальны на дату оценки. Уточнены площади, конструктивные элементы, внутреннее состояние отделки и иная существенная информация.

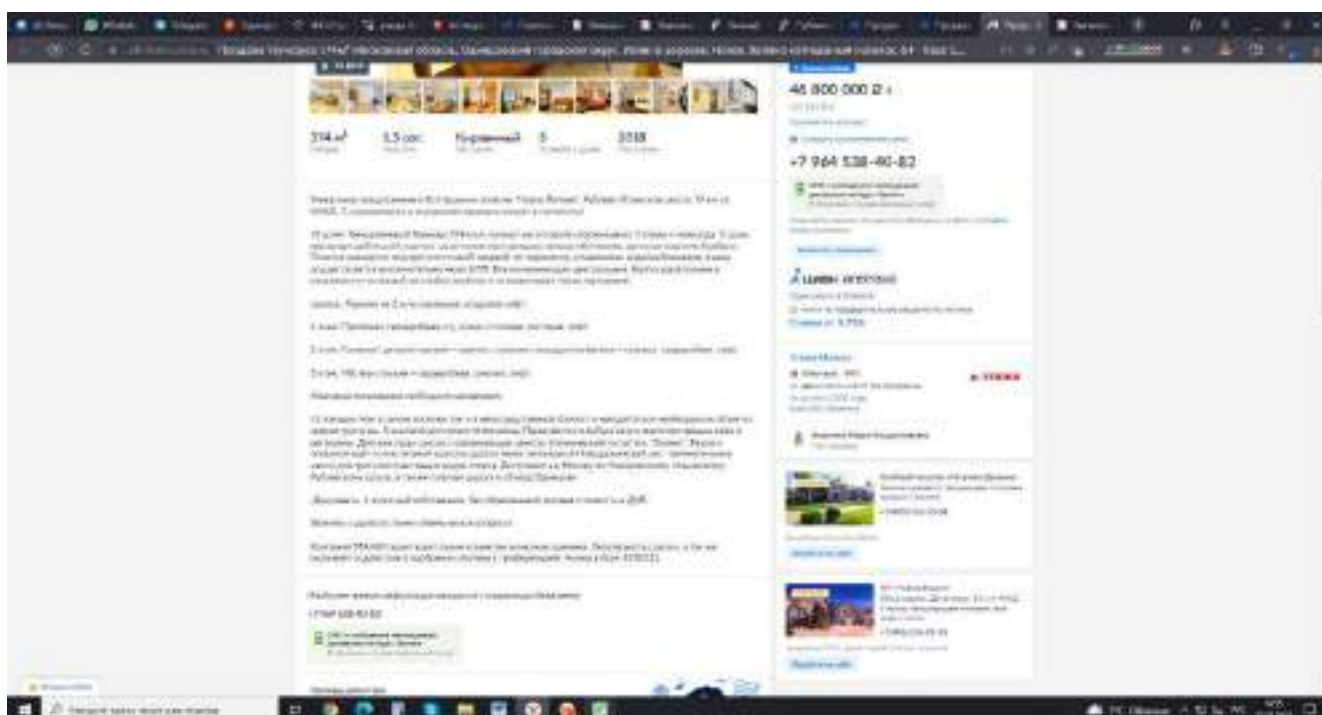
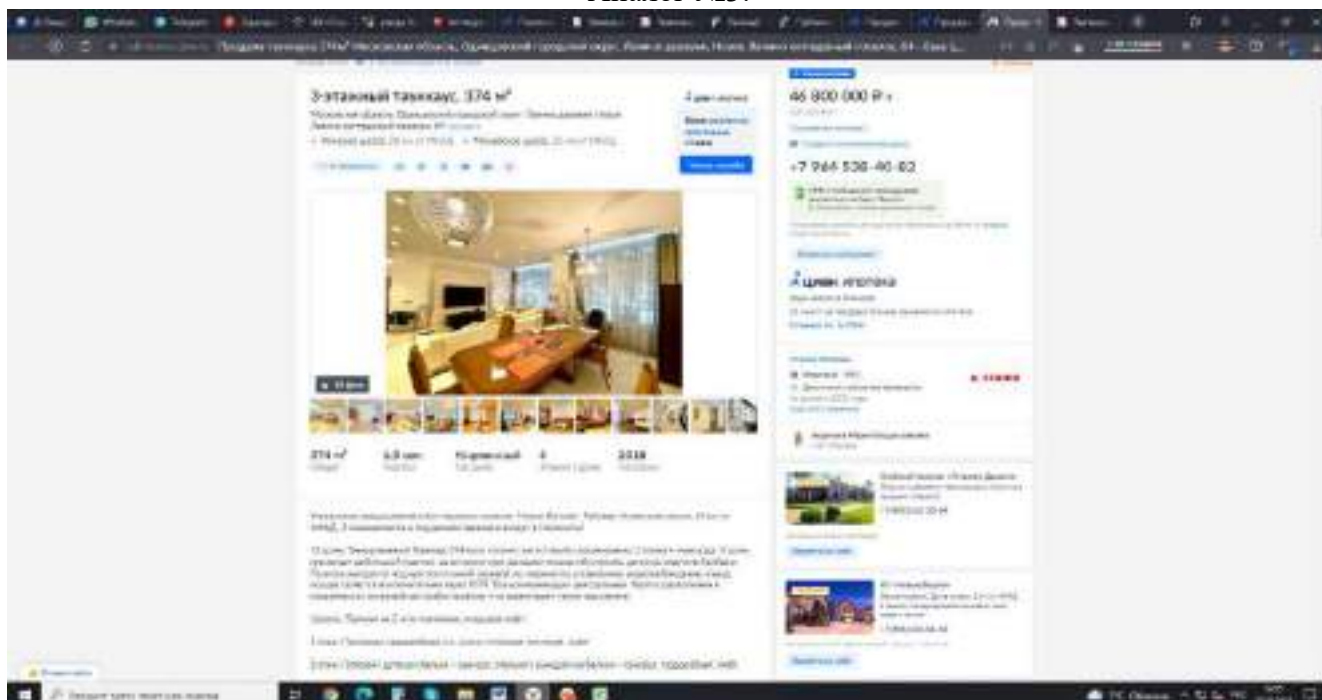
Аналог №2:



В результате телефонных переговоров с продавцом объекта-аналога было выявлено, что данные публичной оферты соответствуют действительности и актуальны на дату оценки. Уточнены площади, конструктивные элементы, внутреннее состояние отделки и иная существенная информация.



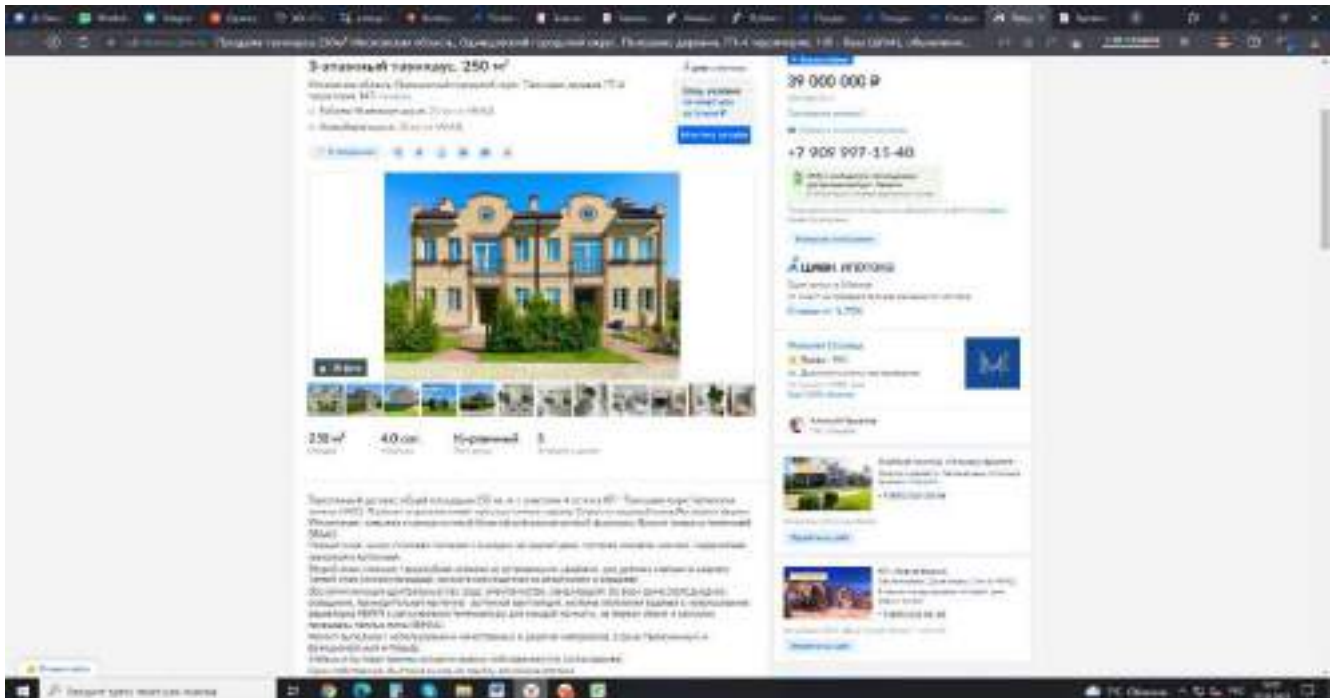
### Аналог №3:



В результате телефонных переговоров с продавцом объекта-аналога было выявлено, что данные публичной оферты соответствуют действительности и актуальны на дату оценки. Уточнены площади, конструктивные элементы, внутреннее состояние отделки и иная существенная информация.



Аналог №4:



В результате телефонных переговоров с продавцом объекта-аналога было выявлено, что данные публичной оферты соответствуют действительности и актуальны на дату оценки. Уточнены площади, конструктивные элементы, внутреннее состояние отделки и иная существенная информация.



# Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт

ОГРН 1165200050510 от 24.02.2016 года, ИНН 5260422839, КПП 526001001  
Адрес: 603000 г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 77/19, оф. 25, Сайт: <http://statrielt.ru/>, E-mail: [statrielt@bk.ru](mailto:statrielt@bk.ru)  
расч.счет № 40703810642000000862, Дополнительный офис № 9042/0610 ПАО «Сбербанк России» РФ 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 1, кор. счет № 30101810900000000603 в Волго-Вятском ГУ Банка России, БИК 042202603/к-930-700-88-23

№ 57 от 23.12.2019 года

Руководителю ООО АФ "Аудит-Консалтинг"

Почтовый адрес: г. Москва, ул. Новодмитровская, 2. с. 7, оф. 18  
Телефон: +7 (495) 280-35-58, +7 (903) 154-36-54  
E-mail: [AKO-MK@nsaudit.ru](mailto:AKO-MK@nsaudit.ru)

На Ваш запрос сообщаем:

Организация ООО АФ "Аудит-Консалтинг" является подписчиком интернет-сервиса «Статистика рынка» сайта [www.statrielt.ru](http://www.statrielt.ru).

Информация, представленная в разделе «Статистика рынка» сайта [www.statrielt.ru](http://www.statrielt.ru), в том числе корректировки и другие данные статистики, основана на значительном объеме опубликованных на открытых интернет-площадках объявлений о продаже и о покупке конкретных объектов недвижимости всех регионов Российской Федерации, опубликованных за истекший квартал года на сайтах: [www.avito.ru/](http://www.avito.ru/), <https://realty.yandex.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, [Statrielt](http://statrielt.ru), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zдание.info>, <http://www.rosreal.ru/>. Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны методами математической статистики на основе анализа и сопоставления рыночных цен предложений всей совокупности продаваемых и сдаваемых в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка сайтов объявлений недвижимости за истекший квартал. Подбор объектов, пар для сравнения, рыночная экстракция и машинный анализ данных осуществляются по сопоставимым признакам, характеристикам и ценообразующим факторам в автоматическом режиме. Все значения корректировок и коэффициентов рассчитаны на основе ценовых данных, включающих НДС. Из результатов исследования и опросов исключены данные 5-10 % минимальных и 5-10 % максимальных значений. Итоговые данные и результаты опросов участников рынка выборочно анализируются и, при необходимости, корректируются вручную.

Полученная таким образом и опубликованная на сайте [www.statrielt.ru](http://www.statrielt.ru) статистическая рыночная информация отражает актуальный рынок недвижимости России с учетом изменяющихся рыночных факторов ценообразования. Эта информация открыта неограниченному кругу подписчиков, доступна к публичному обсуждению и широко используется в практической профессиональной деятельности.

Наши специалисты и участники Ассоциации, осуществляющие сбор, анализ и обработку рыночных данных, независимы от заказчиков оценки и не заинтересованы ни в завышенных, ни в заниженных показателях, поскольку итоговая статистическая информация используется в равной мере всеми нашими пользователями: покупателями, продавцами, риелторами, а также специалистами и экспертами в различных областях исследований, в том числе, специалистами БТИ и кадастровых госучреждений всех регионов Российской Федерации.

С уважением,  
Исполнительный директор



Р. Д. Чирков



Приложение 3. Документы Оценщика





Национальный центр независимой оценки качества услуг  
Роспотребнадзор  
Полный адрес: д. 6, Москва, 117105  
Телефон: 793 3000, факс: 793 3001  
e-mail: info@peco.ru, www.peco.ru

**ПОЛИС**

**к договору страхования ответственности оценщика  
№922/1911487199**

Настоящий полис подтверждает факт заключения в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ИНН 50/01/0000000, ОГРН 502700042413, ИНН 770904520) и указанным ниже Страхователем, и соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденными Советом директоров 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»).

Дата выдачи полиса: 20 февраля 2021 г. Валюта страхования: Российские рубли

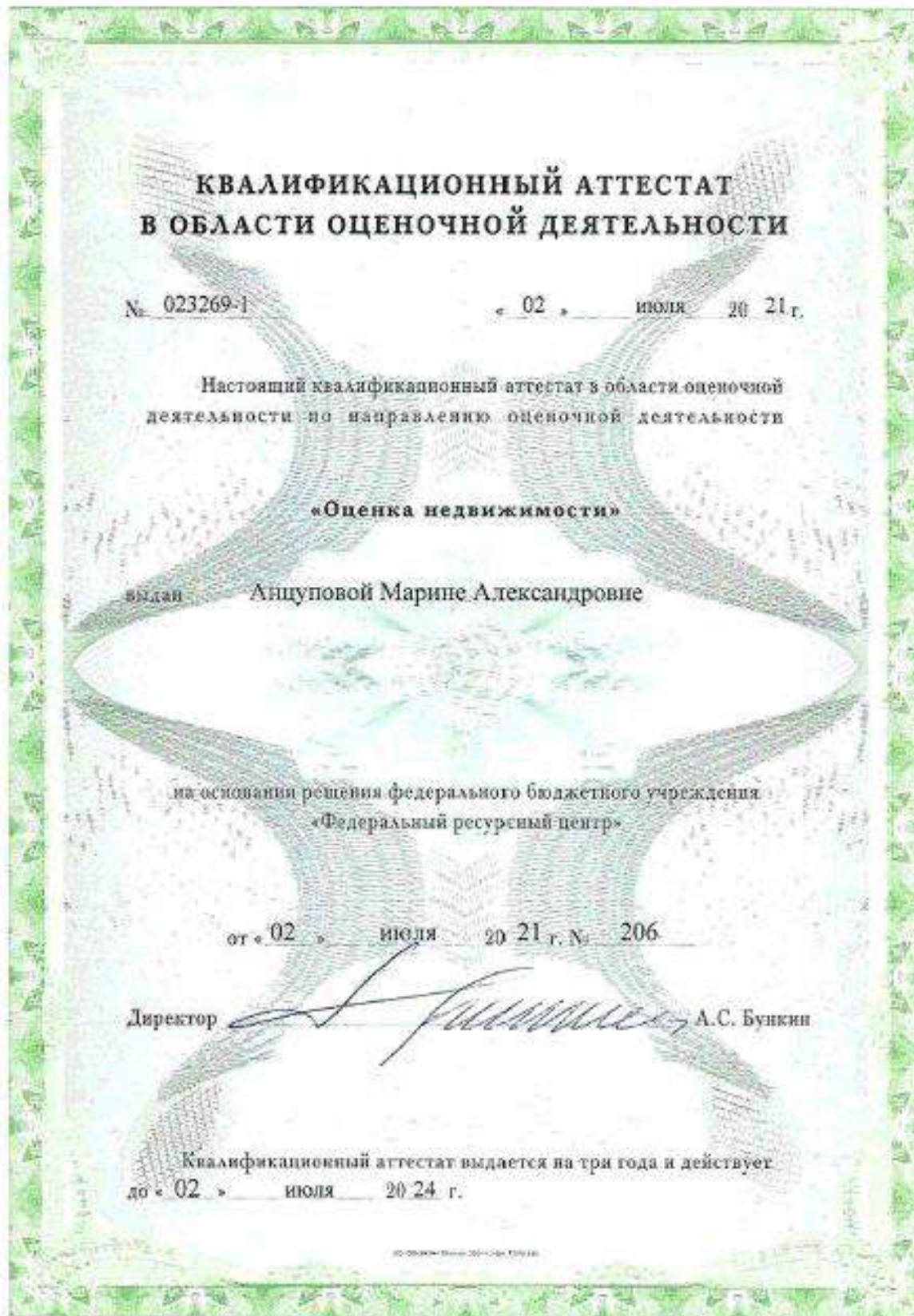
<b>Страхователь:</b>	Анурова Мария Александровна, Дата рождения: 07.05.1975г. Адрес по месту регистрации: Московская область, Чеховский район, д. Кривона, д.2, кв. 66 Паспорт серия 66 01 №486161 выдан ОВД Истринского района Московской области 28.05.2001г. Является членом СРО оценщиков: «РОО»
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 05.03.2021г. по 24 часа 00 минут 04.03.2022г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществомные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба третьему, заключенному со Страхователем договор на проведение оценки (исключая галатричную оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиком, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломом (сертификатом) об образовании, и были приняты заказчиком в период, начиная с 05.03.2021 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленная взысканием в законную силу решением арбитражного суда или признанная Страховщиком (факт причинения ущерба действительными (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование исковых претензий (взысканий), возникших вследствие действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая. 3.3. Страховой случай считается произошедшим, если: 3.3.1. Основания, в связи с которыми Страхователю (Застрахованному лицу) предъявлены требования, не относятся ни к одному из исключений из страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в Правилах страхования; 3.3.2. Действия (бездействия) Страхователя (Застрахованного лица), ставшие причиной возникновения ущерба у третьих лиц, были допущены им в период, начиная с даты, указанной в п.2.3 настоящего Договора, но в пределах срока действия настоящего Договора; 3.3.3. О возникновении обстоятельств, которые стали основанием предъявления требований о возмещении убытков, Страхователю впервые стало известно в течение срока действия настоящего Договора, и если требования предъявлены Страхователю в течение срока взыскания, установленного законодательством РФ (3 года).
<b>4. Страховая сумма:</b>	5 000 000 (пять миллионов) рублей
<b>5. Фрагмент:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	3600 (три тысячи шестьсот) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страховую ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1911487199 от 20.02.2021г. - Правила страхования
<b>Представителя страховщика:</b> Сметенко Елена Геннадьевна	Код: 36218772

Инициатор Полюса страхования оформлен с использованием  
Правил страхования, действующих на дату его выдачи

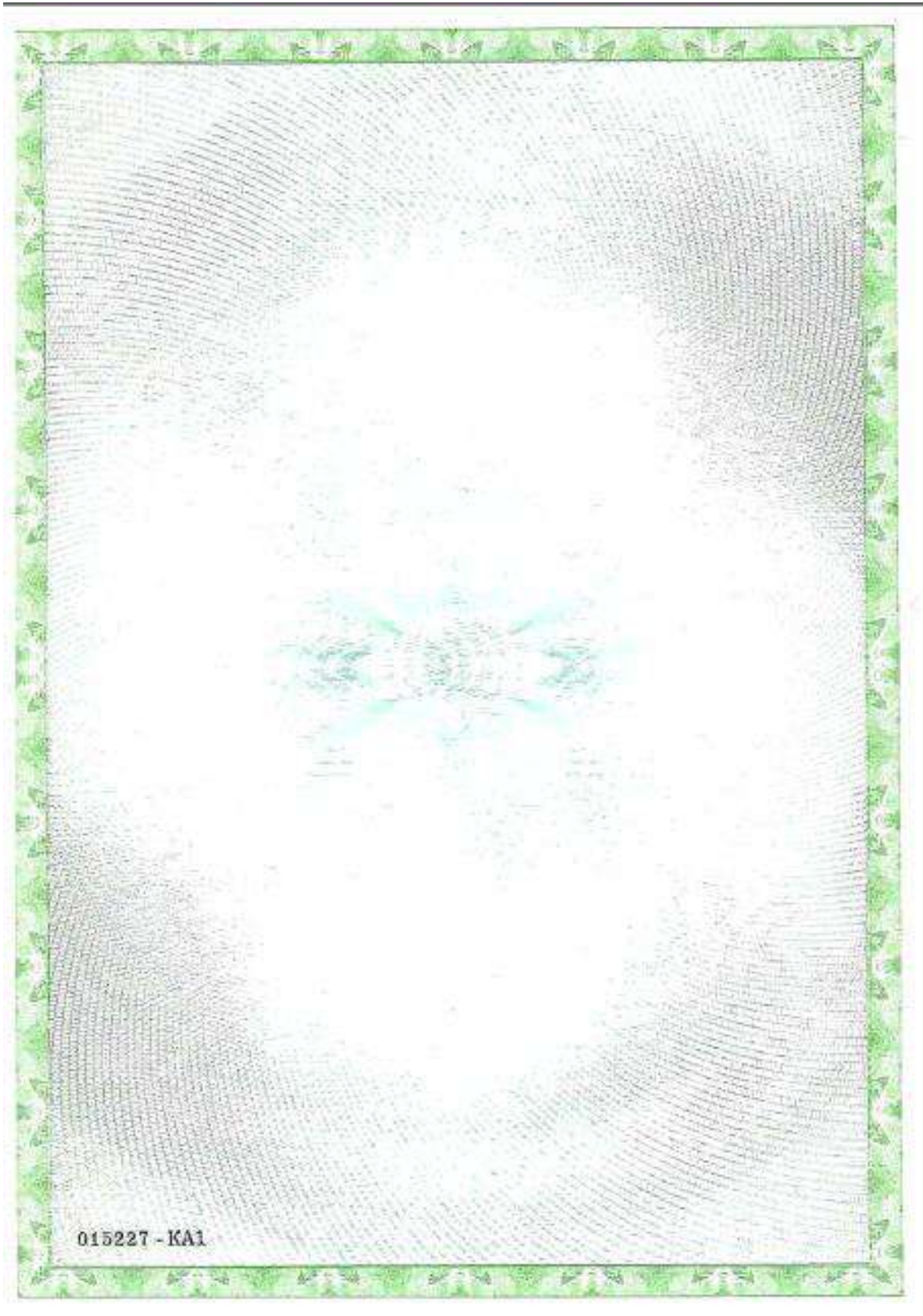
Страхователь  
М.П. *Анурова Мария Александровна*



Создано в информационном центре  
Аудиторской Фирмы «Аудит- Консалтинг» -РЕСО-Гарантия









САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**АССОЦИАЦИЯ**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
**RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
 125147, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru  
 Тел.: (495) 663-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциация член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки (IUCS)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО АФ "Аудит-Консалтинг"

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Аннупова Марина Александровна

(Ф.И.О. члена)

является членом РОО и включен(а) в реестр «19» марта 2010 г. за регистрационным номером 006435

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №001265-1 от 08.12.2017, Оценка недвижимости, действителен до 08.03.2021;
2. №001266-3 от 08.12.2017, Оценка бизнеса, действителен до 08.03.2021;
3. №017844-2 от 17.01.2020, Оценка движимого имущества, действителен до 17.01.2023

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 февраля 2021 г.

Дата составления выписки 03 февраля 2021 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков  
(подпись)

В.В. Зюриков





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



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

### ПОЛИС

#### к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2075863808

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Ганюшка, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 ноября 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «24» ноября 2021г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	<p>Наименование организации / <b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «АУДИТ-КОНСАЛТИНГ»</b></p> <p>Юридический адрес: 350058, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, дом 45 корп.2 ОГРН 1022603620368 ИНН 2631024053 КПП 230901001</p>
---------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 04.12.2021г. по 24 часа 00 минут 03.12.2022г.
2. Объект страхования:	<p>2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 04.12.2021 года.</p>
3. Страховой случай:	<p>3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.</p> <p>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.</p>
4. Страховая сумма:	500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	57667,00 (пятьдесят семь тысяч шестьсот шестьдесят семь) рублей 00 копеек
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2075863808 от 24.11.2021г. - Правила страхования.

Представитель страховщика: Сиротенко Елена Геннадьевна	Код 26218772
--	--------------

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



/С.А.Денисова/



/А.А.Гондарев/

По Доверенности № РГ-Д-11406/21 от 24.11.2021г.



Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

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

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

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АУДИТОРСКАЯ ФИРМА  
"АУДИТ-КОНСАЛТИНГ"**

(вставить наименование российской организации и соответствующие с уведомительным документацией)

ОГРН 

1	0	2	2	6	0	3	6	2	0	3	6	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации **08.09.2016**  
ГМСО, МНСО, ОКНУ

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой  
службы №3 по г. Краснодару**

2	3	0	9
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен  
ИНН/КПП 

2	6	3	1	0	2	4	0	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

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

Специалист I разряда отдела ведения реестров и  
обработки данных Межрайонной инспекции  
Федеральной налоговой службы № 16 по  
Краснодарскому краю

  
Липатникова

  
серия 23 №010023962





Форма № 

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

**Министерство Российской Федерации по налогам и сборам**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

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

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма "Аудит-Консалтинг"  
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО АФ "Аудит-Консалтинг"  
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

27 июля 2002 за основным государственным регистрационным номером  
(дата) (месяц прописью) (год)

1	0	2	2	6	0	3	6	2	0	3	6	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №8 по Ставропольскому краю  
(Наименование регистрирующего органа)

Руководитель межрайонной инспекции МНС России

  
Ю.В. Коробейников  
(подпись, ФИО)

серия 26 № 001220011