

Общество с ограниченной ответственностью  
«Информационно – консультационная фирма Вес»  
153000, г. Иваново, ул. Степанова д. 5, оф. 409. ИНН/КПП 3702033637/370201001  
р/сч 40702810938120000231 в Ивановском РФ ОАО «Россельхозбанк»  
e-mail: icf\_ves@mail.ru, тел. 8-910-668-01-07

# Отчёт №89

об оценке стоимости земельного участка кад. ном. 50:10:0020402:294  
с жилым домом кад. ном. 50:10:0000000:2298 и  
хозяйственным строением кад. ном. 50:10:0020402:1981, по адресу:  
Московская обл., г. Химки, квартал Ивакино, д. 294

Заказчик:	Лозина Надежда Леонидовна
Оценочная компания:	ООО «Информационно-консультационная фирма «Вес»
Дата оценки:	01.08.2022 г.
Дата составления Отчёта:	03.08.2022 г.

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

**Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:** Договор № 2007/22/1 от «20» июля 2022 г.

**Общая информация, идентифицирующая объект оценки:** земельный участок кад. ном. 50:10:0020402:294 с расположенными на нем жилым домом кад. ном. 50:10:0000000:2298 и хозяйственным строением кад. ном. 50:10:0020402:1981, расположенный по адресу: Московская обл., г. Химки, квартал Ивакино, д. 294.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица 1. Стоимости, полученные в результате применения различных подходов

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость сравнительным подходом, руб.
1	Земельный участок кад. ном. 50:10:0020402:294 с расположенными на нем жилым домом кад. ном. 50:10:0000000:2298 и хозяйственным строением кад. ном. 50:10:0020402:1981	Не применялся	Не применялся	29 121 000

### Итоговая величина стоимости Объекта оценки:

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость земельного участка кад. ном. 50:10:0020402:294 с расположенными на нем жилым домом кад. ном. 50:10:0000000:2298 и хозяйственным строением кад. ном. 50:10:0020402:1981, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, квартал Ивакино, д. 294 по состоянию на «1» августа 2022г. с учетом НДС составляет:

**29 121 000** (Двадцать девять миллионов сто двадцать одна тысяча) **рублей**

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Выводы об итоговой величине стоимости действительны только для Объекта оценки.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- Отчет по оценке отражает профессиональное мнение Оценщиков относительно той цены, по которой могла бы совершиться сделка, соответствующая цели оценки, а также принятым допущениям и ограничениям, но никакое мнение, очевидно, не может являться гарантией проведения реальной сделки именно по этой цене.
- Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете, предполагаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
- Ответственность за некачественную документацию несёт Заказчик.
- По информации Заказчика предполагаемое использование результатов оценки – для принятия управленческих решений.
- Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 12, рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

# СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	2
Содержание .....	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	4
1.1. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	4
1.2. Задание на оценку .....	5
1.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	6
1.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика .....	7
1.5. Заявление о соответствии (сертификат качества) .....	7
1.6. Применяемые стандарты оценки .....	8
1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	8
1.8. Обоснование видов оцениваемой стоимости .....	10
1.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	11
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	12
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	12
2.3. Физические свойства объекта оценки, износ, устаревания .....	14
2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки .....	14
2.5. Иные факторы и характеристики, существенно влияющие на его стоимость .....	14
2.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....	14
3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки .....	17
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	17
3.2. Рынок загородной недвижимости Московского региона .....	32
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	36
4.1. Порядок проведения оценочных работ .....	36
4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке .....	36
4.2.1. Доходный подход .....	36
4.2.2. Сравнительный подход .....	37
4.2.3. Затратный подход .....	37
4.2.4. Согласование результатов .....	38
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА <sup>39</sup> .....	39
5.1. Определение стоимости методом сравнения продаж <sup>39</sup> Описание и расчет корректировок приведено ниже .....	42
5.2. Определение стоимости методом сравнения продаж .....	50
5.3. Согласование полученных результатов в рамках сравнительного подхода .....	57
5.4. Проверка полученных результатов расчета .....	58
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	61
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ .....	62
8. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	63

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 2. Данные о Заказчике

ФИО	Лозина Надежда Леонидовна
Почтовый адрес	
Паспортные данные	

Таблица 3. Данные об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес»
Сокращенное наименование	ООО «Фирма «Вес»
Юридический адрес	153000, г. Иваново, ул. Степанова, д. 5, оф. 409
ИНН/КПП	3702033637 / 370201001
ОГРН	1023700561444 от 20.12.2002г.
Директор	Пелевин Андрей Витальевич
Телефон, факс	8-910-668-01-07
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценочной компании	Договор страхования ответственности фирмы СПАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 5 000 000 рублей фирмы № 433-561-096315/21, выдан «28» сентября 2021 года

Таблица 4. Сведения об Оценщике

Оценщик	Пелевин Андрей Витальевич
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №278355 от 05.07.2002г. выданный Международной академией оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 544
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (место нахождения: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 06.02.2008 г. за №003527
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимого имущества» № 025795-1 от 22 июля 2021 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность застрахована СПАО «Ингосстрах» на страховую сумму в 30 000 000 рублей (Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-561-006453/21 от 06.01.2021 года). Срок действия договора страхования с 30.01.2021 г. по 29.01.2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2008 года
Местонахождение Оценщика	153000, г. Иваново, ул. Степанова, д. 5, оф. 409
Адрес электронной почты Оценщика	icf_ves@mail.ru
Номер контактного телефона	8-910-668-01-07

## 1.2. Задание на оценку

Таблица 5. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок кад. ном. 50:10:0020402:294 с расположенными на нем жилым домом кад. ном. 50:10:0000000:2298 и хозяйственным строение кад. ном. 50:10:0020402:1981, расположенный по адресу: Московская обл., г. Химки, квартал Ивакино, д. 294.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Наличие ограничений (обременений) прав на Объект оценки	<p>Ограничения (обременения) прав на Объект оценки –  <u>Земельный участок кад. ном. 50:10:0020402:294</u>          Запрещение регистрации № 50:10:0020402:294-50/215/2020-6 отсутствует          Арест № 50:10:0020402:294-50/215/2020-7 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0020402:294-24/095/2020-8 от 22.09.2020          Запрещение регистрации № 50:10:0020402:294-30/129/2020-9 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0020402:294-50/215/2020-10 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0020402:294-50/215/2021-11 отсутствует</p> <p><u>Жилой дом кад. ном. 50:10:0000000:2298</u>          Общая долевая собственность № 50:10:0000000:2298-50/009/2020-8 от 15.01.2020          Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-50/215/2020-9 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-24/095/2020-10 от 22.09.2020          Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-30/129/2020-11 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-50/215/2020-12 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-50/215/2021-13 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-50/150/2021-14 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-50/144/2021-15 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-50/123/2021-16 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-50/215/2022-17 отсутствует</p> <p><u>Хозяйственное строение кад. ном. 50:10:0020402:1981</u>          Общая долевая собственность № 50-50-10/031/2008-340 от 03.09.2008          Общая долевая собственность № 50-50-10/031/2008-340 от 03.09.2008          Запрещение регистрации № 50:10:0020402:1981-50/001/2019-3 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0020402:1981-50/010/2017-1 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0020402:1981-50/010/2018-2 отсутствует          Арест № 50:10:0020402:1981-50/215/2020-4 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0020402:1981-24/095/2020-5 от 22.09.2020          Запрещение регистрации № 50:10:0020402:1981-50/215/2020-6 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0020402:1981-50/215/2021-7 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0020402:1981-50/150/2021-8 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0020402:1981-50/144/2021-9 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0020402:1981-50/123/2021-10 отсутствует          Запрещение регистрации № 50:10:0020402:1981-50/215/2022-11 отсутствует</p> <p>(см. PrtSc страницы <a href="https://lk.rosreestr.ru">https://lk.rosreestr.ru</a>, Приложение 2 к Отчету)</p>
Правообладатель	Сведения о правообладателе содержится в выписке из ЕГРН (см. Приложение 2 к Отчет)
Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат, полученный в процессе оценки, будет использован для актуализации рыночной стоимости имущества без цели продажи и внесения в залог
Требования к предоставлению итоговой величины стоимости объекта оценки в Отчете	Итоговая величина стоимости Объекта оценки в Отчете об оценке должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления (без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость)
Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	<p>Предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки достоверен исключительно в соответствии с целями проведения данной оценки, установленными заданием на выполнение работ по определению рыночной стоимости объекта в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Кроме этого техническим заданием на оценку введены следующие ограничения:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.</li> <li>2. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.</li> <li>3. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.</li> <li>4. Отчет достоверен лишь в указанных в нем целях.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку или указанным в отчете предполагаемым использованием результатов оценки.</li> <li>6. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки.</li> <li>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном</li> </ol>

	рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. Прочие ограничения будут указаны по тексту Отчета об оценке.
Дата оценки (дата определения стоимости)	«1» августа 2022 г.
Период проведения оценки	«20» июля - «3» августа 2022 г.
Дата составления отчета	«3» августа 2022 г.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не привлекались
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Использование Отчета возможно исключительно для вышеназванных целей и задач.</li> <li>• Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения оцениваемого имущества, влияющих на оценку, и не несет ответственности в случае выявления таковых.</li> <li>• Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>• Мнение Оценщиков относительно стоимости является на дату проведения оценки.</li> <li>• Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.</li> <li>• Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> </ul> <p>Кроме этого техническим заданием на оценку введены следующие допущения:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. В рамках проведения оценки юридическое описание прав на Объект оценки считается достоверным.</li> <li>2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>3. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны наибольшей степенью использования его знаний Исполнителем и умений.</li> <li>4. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.</li> <li>5. В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом.</li> <li>6. Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям.</li> <li>7. Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно.</li> <li>8. Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика.</li> </ol>
Валюта, в которой определяется стоимость объекта оценки	Российский рубль
Требования к проведению оценки	Оценка должна быть проведена с обязательным применением Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в посл. ред.), Федеральных стандартов оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297), ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298), ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299); ФСО №7 «Оценка недвижимости» (Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611), а также с обязательным использованием Стандартов саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик

### 1.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Не привлекались.

#### 1.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика<sup>1</sup>

Таблица 6. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</li> <li>•Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика;</li> <li>•Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li> </ul>
<p>Сведения о независимости Оценщика, подписавшего отчет:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Настоящим оценщик Пелевин А.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке;</li> <li>•Оценщик Пелевин А.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес к объекту оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;</li> <li>•Оценщик Пелевин А.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;</li> <li>•Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li> </ul>

#### 1.5. Заявление о соответствии (сертификат качества)

Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключениями;
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору о проведении оценки и к Отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;
- Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами Объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку;
- Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Никто кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета;
- Результаты оценки признаются действительными на дату оценки;
- Цены, установленные в случае осуществления реальных сделок, могут отличаться от величин, определенных в ходе оценки в рамках настоящего Отчета, вследствие таких факторов, как, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы;
- Итоговые величины при оценке Объекта оценки, указанные в настоящем Отчете, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, могут быть признаны для целей осуществления реальных сделок,

<sup>1</sup> В соответствии со ст. 16 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)

если с даты составления Отчета до даты осуществления таких сделок прошло не более 6 месяцев;

- Оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет по оценке имущества составлен в соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития и торговли (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), а также стандартами СРО.

### **1.6. Применяемые стандарты оценки**

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применял следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и Требования к отчету об оценке (ФСО №1)», утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 №611.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки проводилась в соответствии с действующими нормативными документами: Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ.

Отчет выполнен в соответствии со стандартами саморегулируемых организаций оценщиков:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Ассоциация «Российское общество оценщиков».

В Отчете использовалась также терминология, указанная и в других стандартах, в частности в Международных стандартах оценки (МСО-2017), которые определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работы по оценке.

Работа выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

### **Обоснование использования указанных выше стандартов оценки**

Обязательное условие применения Федеральных стандартов оценки и Стандартов СРО при осуществлении оценочной деятельности отражено в статье 15 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, а также в Федеральных стандартах оценки.

### **1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

*При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:*

- Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
- Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической



политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

- Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

- Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

*Допущения в отношении оцениваемых прав:*

- Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
- Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
- Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений

*Допущения в отношении используемых методов расчета*

- Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.
- В виду относительной сопоставимости корректировок для удельных цен и арендных ставок, а так же в виду отсутствия данных о корректировках для арендных ставок за жилые дома, оценщик допускает применение корректировок по цене.

*Допущения к источникам информации, использованным в отчете*

- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления имуществом. Ответственность за такого рода отчетность несет Заказчик, управляющий данным имуществом.
- Оценщиками не проводилась инвентаризация имущества, идентификация объектов проводилась по информации Заказчика и совместно с ним.
- Ответственность за некачественную документацию несёт Заказчик.
- Принимая к расчетам площадь жилого дома кад. ном. 50:10:0000000:2298 равняется 400 кв.м. (фактическая) как указано в определении суда по делу № А40-288869/21-88-706 «Ф» от 26 мая 2022 г. несмотря на зарегистрированную площадь 256,7 кв.м. В указанном выше документе отмечено, что финансовый управляющий будет заключать договор с кадастровым инженером и вносить изменения в ЕГРН.
- В распоряжение оценщика предоставлены старые фотоматериалы, т.к. нет возможности текущего осмотра. В связи с чем, физическое состояние принимается как хорошее с определением физического износа в размере максимального значения соответствующего диапазона исходя из предполагаемого года постройки (реконструкции) 2004г. Качество отделки внутренних помещений - современный ремонт (на основе фотографий из архива [https://\\_\\_img.avito.st/](https://__img.avito.st/)).

- Стоимость хозяйственного строения кад. ном. 50:10:0020402:1981 учитывается в том числе в общей стоимости домовладения с земельным участком путем введения корректировки к ценам аналогов (в случае необходимости) на наличие типовых построек (сарай, бани и пр.).  
*Допущения и ограничивающие условия к результату оценки*
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
- Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта, но не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан по рассчитанной стоимости.
- При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались, значительно более точные числовые данные.  
*Ограничивающие условия использования полученных результатов*
- Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.
- Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
- От Оценщиков не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектами оценки или имущественными правами, с объектами, если только не будут заключены иные соглашения, иначе как по официальному вызову суда.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 12, рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

### **1.8. Обоснование видов оцениваемой стоимости**

Для целей настоящего Отчета понятие «рыночная стоимость» соответствует определению, данному в ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», где под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции и когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

- объект оценки представлен на продажу в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### **1.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки №1, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета определяется рыночная стоимость земельного участка кад. ном. 50:10:0020402:294 с расположенными на нем жилым домом кад. ном. 50:10:0000000:2298 и хозяйственным строением кад. ном. 50:10:0020402:1981, расположенный по адресу: Московская обл., г. Химки, квартал Ивакино, д. 294.

### 2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки составлено на основании документов и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком:

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих право собственности и определяющих технические характеристики объектов оценки:

- Копия выписки из ЕГРН от 28 и 29 июля 2021г.;
- Копия страниц инвентаризационной карточки жилого дома от 16 июня 2008г.;
- Копия определения суда по делу № А40-288869/21-88-706 «Ф» от 26 мая 2022г.;
- Копия ответа на адвокатский запрос №5 от 4.10.2021г. Исх. К-21/26376 от 6.10.2021г.;
- Информация с сайта <https://lk.rosreestr.ru>.

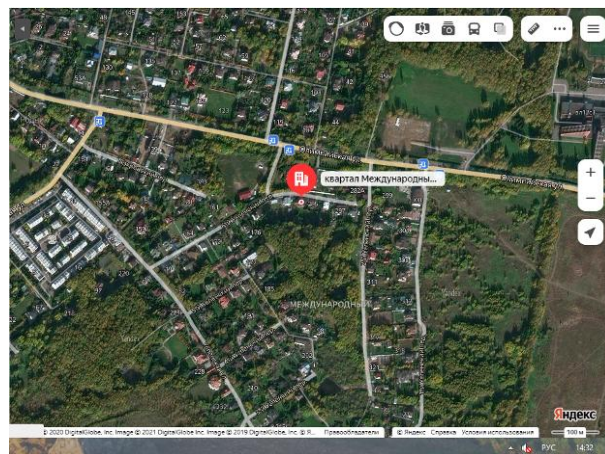
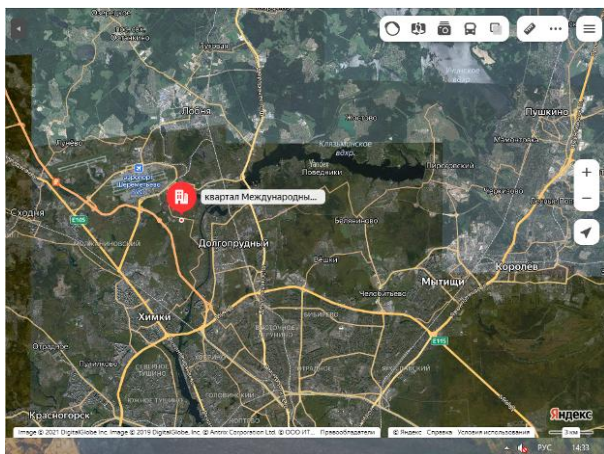
Все документы, предоставленные Заказчиком в виде скан-копий, представлены в Приложении к отчёту. Таким образом, в результате проведенного анализа, оценщики считают собранную об объекте оценки информацию достаточной для проведения оценки и достоверной.

### Прочие источники информации

Дополнительная информация, использованная в данном Отчете, получена из ряда других источников (базы данных, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

### 2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оцениваемое домовладение расположено в Московской области, г. Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Ивакино. Месторасположение объекта оценки характеризуется высоким уровнем развития инфраструктуры, транспортная доступность хорошая.



<https://yandex.ru/maps/>

На основе материалов с <https://ru.wikipedia.org/wiki/Клязьма-Старбеево>

Клязьма-Старбеево — микрорайон в составе города Химки Московской области.

До 2004 года составлял дачный посёлок (посёлок городского типа) Старбеево и 7 деревень Клязьминского сельского округа<sup>[2]</sup> в составе Химкинского района. Микрорайон находится на правом берегу канала имени Москвы. На востоке Клязьма-Старбеево примыкает к границе области с Москвой.

Деревня Клязьма в разные времена называлась по-разному: Строево, Выползово, Клязьма. С XVIII века она принадлежала стольникам Траханиотовым, с 1755 года — А. М. Еропкину. В 1884

году в деревне — мельница, две лавки, два постоянных двора, две кузницы, две сапожные мастерские. Деревня превращалась в торгово-промышленное село. После Октябрьской революции 1917 года Клязьма вместе с окружающими деревнями вошла в состав Коммунистической волости Московского уезда. Затем с 1929 года в составе Клязьминского сельсовета входила в Коммунистический район, с 1939 года — в Краснополянский район Московской области, с 1959 года — в Химкинский район.

Располагавшееся южнее село Старбеево (Стербеево, Тарбеево) возникло в XVI веке, первыми владельцами которого и были Стербеевы. В 1974 году населённый пункт Старбеево Химкинского района получил статус посёлка городского типа (дачного посёлка).

Канал Москва-Волга канал имени Москвы прошёл по краю посёлка и восточная часть его территории — церковь и село Гнилуши на левом берегу канала — позднее вошли в состав города Долгопрудный.

В июле 2004 года дачный посёлок (посёлок городского типа) Старбеево и деревня Вашутино Клязьминского сельского округа были включены в городскую черту г. Химки; деревни Яковлево, Трахонеево, Свистуха Клязьминского сельского округа были включены в состав деревни Клязьма, а деревня Терехово Клязьминского сельского округа была включена в состав деревни Ивакино. В августе 2004 года объединённые деревни Ивакино и Клязьма были включены в городскую черту г. Химки.

В 2005 году в составе города был образован объединённый микрорайон Клязьма-Старбеево.

В рамках администрации городского округа Химки образовано территориальное управление микрорайона Клязьма-Старбеево.

Микрорайон Клязьма-Старбеево, составленный из бывших деревень и посёлка, был соответственно разделён на одноимённые бывшим населённым пунктам кварталы

- квартал «Клязьма»
- квартал «Старбеево»
- квартал «Ивакино»
- квартал «Трахонеево»
- квартал «Свистуха», ранее деревня Свистуха
- квартал «Вашутино»
- квартал «Терехово»
- квартал «Яковлево», ранее деревня Яковлева
- квартал «Международный»

#### КЛЯЗЬМА-СТАРБЕЕВО. ГОРОД В ЦИФРАХ

*Химки*



<https://www.admhimki.ru/territorialnye-upravleniya/territorialnoe-upravlenie-mikrorajonov-klyazma-starbeevo/>

#### Имущественные права

Оценивается рыночная стоимость земельного участка кад. ном. 50:10:0020402:294 с расположенными на нем жилым домом кад. ном. 50:10:0000000:2298 и хозяйственным строением кад. ном. 50:10:0020402:1981, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, квартал Ивакино, д. 294.

### **Обременения, связанные с объектом оценки**

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

С учетом предполагаемого использования результатов работы – оценка проводилась без учета обременений.

### **2.3. Физические свойства объекта оценки, износ, устаревания**

Физические свойства, износ, устаревания отдельных объектов, описаны в соответствующих разделах отчета. Фотографии объекта оценки и техническая документация приведены в Приложении 1 и 2 к настоящему Отчету.

### **2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки**

На базе оцениваемого домовладения предположительно размещается жилой объект.

### **2.5. Иные факторы и характеристики, существенно влияющие на его стоимость**

При изучении предоставленных заказчиком документов объектов оценки иных факторов и характеристик, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

### **2.6. 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 наилучшим и наиболее эффективным.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимого имущества - это его разумное, вероятное и разрешенное использование, т.е. такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит:

- К наивысшей стоимости земли, как свободной;
- К наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наилучшем и наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наилучшем и наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) больше стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Приведенное выше определение ННЭИ указывает на наличие двух основных типов ННЭИ. Первый тип - ННЭИ участка земли, как вакантного. Второй тип - ННЭИ объекта недвижимости, как улучшенного. Каждый тип требует отдельного анализа. Однако из этого же определения видно, что общим для них являются следующие критерии определения ННЭИ:

1. Юридическая (законодательная) разрешенность.
2. Физическая возможность.
3. Экономическая целесообразность.
4. Максимальная доходность.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последова-

тельности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования.

#### **а) Юридическая (законодательная) разрешенность:**

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое. Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, т.е. связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

#### **б) Физическая возможность:**

Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

#### **в) Экономическая целесообразность:**

По сути экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде. Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

Факторы влияния на спрос.

- Темпы и направление роста (сокращения) общины.
- Размеры домашних хозяйств.
- Половозрастная структура населения.
- Этническая структура населения.
- Уровень доходов населения.

Факторы, влияющие на предложение.

- Количество конкурирующих объектов.
- Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

Основные характеристики конкурирующих объектов:

- Объемно-планировочное решение.
- Этажность.
- Эксплуатационная загруженность.
- Дифференцированность использования.
- Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.
- Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.

Выбор целевого рынка.

• Определение круга потенциальных пользователей объекта.  
• Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования. Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:

- Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).
- Качество предлагаемых площадей.
- Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

Подобный анализ позволяет выявить и «разумно возможный», обоснованный (оправданный), т.е. экономически целесообразный вариант (варианты) использования.

#### **г) Максимальная эффективность (доходность):**

Итоговым критерием ННЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

**Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом.**

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием (строением) и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

**Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом.**

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации.

Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшения. ННЭИ будет вариант максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа ННЭИ земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается ННЭИ. Однако по нашему мнению в некоторых ситуациях в рамках анализа ННЭИ недвижимости как улучшенной существует неиспользуемый потенциал максимизации ее стоимости. Это относится прежде всего к эксплуатационно недозагруженной недвижимости, ННЭИ которой может быть достигнута путем ее многофункционального использования. Такое использование наиболее характерно для объектов недвижимости, находящихся на стадии зрелости или упадка жизненного цикла. Этим стадиям, как правило, присуще дифференциальное и селективное использование соответственно. При этом анализ ННЭИ недвижимости как улучшенной проводится путем покомпонентного анализа площадей.

**Вывод:** Объект оценки юридически разрешено использовать только как жилое. Из этого следует, что наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемого объекта – это продолжение его использования в настоящем виде.

На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилого дома.



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

Для анализа рынка объекта оценки, а также анализа других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, приводится следующая информация, содержащая данные по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержащая обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов:

- информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

В случае если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов, информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, содержится в разделе анализа макроэкономики и анализа рынка объекта оценки.

#### 3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки<sup>2</sup>

##### Анализ социально экономического развития РФ

В настоящем отчете освещены глобальные тенденции развития экономики РФ и как текущая ситуация влияет на выбор активов. Рассмотрено влияние геополитической ситуации и других факторов на рост ВВП, рынок труда, инфляцию, денежно-кредитную и фискальную политику. Выделены отрасли и компании с устойчивым финансовым положением во времена неопределенности.



##### Ключевые выводы

Ожидается восстановление темпа роста ВВП к 2024 году, уровень безработицы и инфляция стабилизируются к концу 2023 года. Снижение иностранных инвестиций в российские компании

<sup>2</sup> Источник: <https://smart-lab.ru/company/renaissance-credit/blog/802125.php?ysclid=15b8os8ctu582302409>

не превысит 2% от ВВП в 2022 году. В условиях ограничений на движение капитала влияние нерезидентов лимитировано. Временная структура доходностей ОФЗ показывает ожидания восстановления до уровней 2021 года на периоде до 2 лет. Ожидается рост кредитной нагрузки компаний и населения. В данный момент основную озабоченность вызывает рост инфляции, вызванный дефицитом предложения. ЦБ придерживается политики инфляционного таргетирования (цель 4%). Для восстановления экономики, необходимо переориентировать экспорт на новые рынки. Финансирование дефицита бюджета будет осуществляться за счет отступления от бюджетных правил. Добыча нефти в РФ снизилась на ~700 тыс. баррелей в сутки (~7%), снижение может достичь в среднем 1,5-3 млн (~15-30%) баррелей в сутки в мае-июне на фоне уменьшения спроса на российскую нефть и сокращения производства нефтеперерабатывающих заводов.

### Тенденции

Разрыв логистических цепочек окажет значительное инфляционное давление, вызванное снижением предложения. Высокий уровень инфляции приведет к снижению располагаемых доходов населения, увеличению сбережений и перераспределению потребления в пользу товаров первой необходимости. Снижается как импорт, так и экспорт. Ожидается дефицит бюджета на фоне увеличения мер поддержки экономики и снижения налоговых доходов государства. Компании-экспортеры ищут альтернативные рынки сбыта. Наблюдается тенденция к редомициляции.

### На какие активы обратить внимание?

В условиях инфляционного давления наиболее надежно выглядят компании со стабильным денежным потоком. Отрасли с возможным негативным влиянием: строительство, гостиницы и рестораны, торговля товарами выборочного спроса, транспорт, металлургия. Отрасли-бенефициары: сельское хозяйство, потребительский сектор, химия и нефтехимия. Лучше остальных выглядят компании с минимальным участием иностранных инвесторов в структуре капитала и получающими основной объем выручки на внутреннем рынке РФ.

Страна	Рост ВВП	Безработица	Ключевая ставка	Инфляция	Госдолг, % ВВП	Платежный баланс, % ВВП	Платежный баланс, % ВВП	Бюджет, % ВВП
США1	3.3%	3.5%	1.8%	6.2%	137.2%	-3.6%		-5.1%
Китай1	4.8%	4%	2.8%	2.2%	66.8%	1.5%		-4.7%
Евросоюз1	3.9%	6.5%	0.24%	4.9%	95.6%	2.6%		-3.5%
Россия 2	-12%	8.2%	13%	12%	17.8%	6.7%		0.4%

### ВВП

Валовой внутренний продукт (ВВП) – показатель, отражающий рыночную стоимость всех произведенных в стране товаров и услуг во всех секторах экономики. ВВП позволяет оценить уровень развития промышленности, сферы услуг, производства, сельского хозяйства страны и уровень благосостояния ее жителей.

ВВП России и мировой ВВП. Темпы роста ВВП России ниже мировых в среднем на 20-50%. Особенно сильно разница в показателях заметна в 2014-2015 гг., в период кризиса ВВП России снизился на 2% г/г, а мировой ВВП увеличился на 3,42% за тот же период. В 2021 году темпы роста ВВП в России составили 4,7% против 5,9% прироста мирового ВВП. Таким образом, с 2012 года рост мирового ВВП составил 30,14%, а ВВП РФ 13,2%.



Прогноз ВВП России. По нашему прогнозу, с учетом текущей рыночной конъюнктуры и введенных санкций, ВВП России снизится в 2022 году на 12%, в 2023 на 1%. На основе анализа величин в 2024 году. Международный валютный фонд прогнозирует падение ВВП России в 2022 году на 8,5%, в 2023 году снижение, по оценке фонда, замедлится до 2,3%. По данным макроэкономического опроса ЦБ ожидается более существенное снижение ВВП России в 2022 году до 9,2%. кризиса 2014 г., мы ожидаем восстановление темпов роста ВВП до положительных



ВВП по отраслям. Основную долю ВВП в 2021 году составили производственная отрасль (15,8%), оптовая и розничная торговля (13,4%) и добыча полезных ископаемых (12,9%). По данным Минэкономразвития, после пандемии вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на 2,1% годом ранее). Объем строительных работ по итогам 2021 года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (в 2020 г. снижение на 4,7%). Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (снижение на 0,9% в 2021 году после роста на 1,3% в 2020 году).



Сравнение уровня безработицы. По итогам 2021 года наименьший уровень безработицы продемонстрировала Россия (4.83%), наибольший – наблюдался в странах ЕС (7.72%). Отдельного внимания заслуживает Китай: на протяжении периода с 2013 по 2019 годы, уровень безработицы постепенно снижался до 3.62%. Затем тренд изменился, и мы наблюдаем рост уровня безработицы в Китае – на конец февраля 2022 года показатель ускорился до 5.5%. По прогнозу Bloomberg, по итогам 4 квартала 2023 года, уровень безработицы в РФ составит 8.4%, в США – 3.4%, Китае – 3.94% и ЕС – 6.39%.



Занятость по видам деятельности и доходы. Наибольшую долю занятости населения РФ показывает сфера оптовой и розничной торговли. Так, с 2010 по 2020 годы доля занятых увеличилась с 17.5% до 18.4%. Следом идет обрабатывающее производство, доля которого снизилась с 14.7% до 14%. Тенденцию снижения показали также такие виды экономической деятельности как образование, сельское хозяйство и рыболовство, научная деятельность. Положительную динамику продемонстрировали оптовая и розничная торговля, строительство, транспортировка и хранение, административная деятельность и гостиничный бизнес. Согласно Росстату, рост среднедушевых номинальных денежных доходов населения в 4 квартале 2021 года на 9,7% г/г до 47 694 рублей в месяц.



### Инфляция и потребление

Индекс потребительских цен (CPI) – показатель изменения стоимости набора определенных товаров и услуг. Индекс цен производителей (PPI) – показатель среднего уровня изменения цен на сырьё, материалы и товары промежуточного потребления. PPI, как правило, считается опережающим индикатором, т.к. производители зачастую переключаются на повышение затрат на конечного потребителя. В марте 2022 г. уровень инфляции в РФ составил 16.7% в годовом исчислении, а за неделю по 22 апреля инфляция выросла до 17.7%. Ускорение инфляции наблюдается по всему миру. В марте индекс потребительских цен в США составил 8,5% г/г и 1,2% м/м. Это максимальный показатель с декабря 1981 года. Показатели мартовской инфляции обновили рекорд февраля 2022 года, когда рост цен достиг 7,9%. Наиболее высокая инфляция наблюдалась в сегменте энергоносителей – 32%. Инфляция в Германии в марте 2022 г. обновила рекорд с момента объединения ФРГ и ГДР в 1990 году, рост цен составил 7,3% г/г. Индекс продовольственных цен ФАО (FFPI) в марте достиг исторического максимума – 159.3. Наибольший вклад внес рост цен на зерновые и растительные масла (+17% м/м). По данным Продовольственной и сельскохозяйст-

венной ООН, на Россию и Украину приходится >25% мировой торговли пшеницей, >60% мирового экспорта подсолнечного масла и ~30% мирового экспорта ячменя.



Согласно макроэкономическому опросу ЦБ (апрель 2022 г.), аналитики прогнозируют инфляцию на уровне 22% к концу 2022 года, 7.6% — к концу 2023 года и 5% к концу 2024 года. В нашем базовом прогнозе, мы ожидаем, что инфляция достигнет ~20% по итогам 2 кв. 2022 г., затем постепенно скорректируется 12% по итогам 4 кв. этого года. Основным драйвером инфляционного давления будет дефицит предложения. Целью ДКП ЦБ по-прежнему остается таргетирование инфляции. (см. раздел «Денежно-кредитная политика»), но при этом Банк России заявил, что не будет любыми методами снижать инфляцию. ЦБ рассчитывает вернуться к целевому уровню инфляции 4% к 2024 году.



Динамика розничной торговли отличается сезонностью, здесь мы наблюдаем корреляцию с динамикой доходов населения (см. раздел «Рынок труда»). Как правило, пик роста розничной торговли приходится на декабрь, который сменяется резким падением уже к концу января. За основу прогноза мы берем динамику кризиса 2014-2015 года, при этом внося корректировки на фоне действия новых факторов — ухода ряда компаний с российского рынка, снижения располагаемых доходов. Динамика структуры расходов свидетельствует о том, что в кризисные времена доля расходов на продукты питания увеличивается за счет снижения доли расходов на транспорт, отдых, одежду и обувь, при этом расходы на ЖКУ и связь остаются на прежнем уровне, а расходы на алкоголь и табак увеличиваются. Можно ожидать подобную динамику потребления в текущем году. В конце 2021 года значительно увеличилась доля расходов на образование и связь. Начиная с 2016 года наблюдается рост доли расходов населения на обязательные платежи – в 3 квартале 2021 года доля составила 15.3%.



Рост инфляции по всему миру приведет к снижению реальных располагаемых доходов населения и перераспределению потребления в пользу продуктов питания, а также к увеличению сбережений за счет снижения потребления. Как правило, в период кризиса доля дохода, которую население направляет на сбережения и инвестиции, увеличивается.



Потребительские расходы, %	2013	2014	2015	2019	2020	3к2021*
продукты питания	29.8	30.6	34.1	29.7	33.2	31.0
транспорт	17.1	17.2	13.9	16.1	14.9	14.3
ЖКУ, газ и др. виды топлива	10.1	10.0	10.7	10.8	11.9	10.2
одежда и обувь	9.2	8.6	8.8	8.2	6.9	8.6
др. товары и услуги	6.6	6.6	6.9	7.1	7.1	7.0
отдых и культура	7.0	6.9	6.4	8.4	5.8	6.8
предметы домашнего обихода	6.5	6.1	5.3	5.3	6.3	5.8
связь	3.3	3.3	3.2	3.1	3.4	4.5
здравоохранение	3.5	3.5	3.5	3.8	4.0	4.2
гостиницы, кафе и рестораны	3.5	3.5	3.4	3.5	2.4	3.2
алкоголь, табак	2.5	2.7	2.9	3.0	3.3	2.9
образование	0.9	1.0	0.9	0.9	0.9	1.5

\* Последние данные Росстата

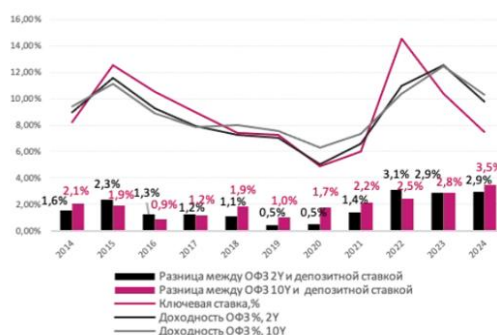
### Денежно-кредитная политика

Основная цель денежно-кредитной политики Банка России – поддержание ценовой стабильности, то есть стабильно низкой инфляции. Таргет по инфляции Банка России составляет 4% – по прогнозу ЦБ будет достигнут в 2024 году. Выбор таргета продиктован необходимостью минимизации рисков возникновения дефляционных тенденций (продолжительного снижения цен) и недостаточной развитостью рыночных механизмов. Дефляция влечет за собой склонность населения откладывать потребление на будущее, что негативно отражается на динамике экономического роста (ВВП).

По апрельскому макро опросу ЦБ, средний уровень ключевой ставки в 2022 году составит 14,5% (наш прогноз 13%), 10,4% в 2023 году. От ее величины зависят ставки по кредитам, депозитам и доходность по ОФЗ. Исторически, доходность ОФЗ превышает доходность по депозитам на 0,9-2,3%, доходность по ОФЗ может превысить ставку по депозитам на 2,5-3,5% в 2022-2024 гг.

Прогноз ставок по ключевой ставке, кредитам и депозитам

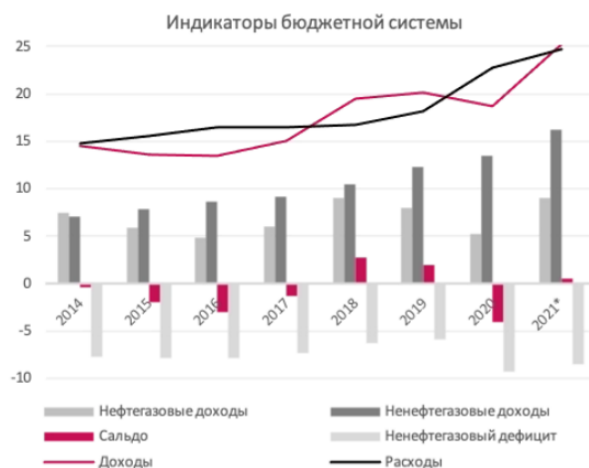
### Прогноз доходности ОФЗ





### Фискальная политика

Фискальная политика направлена на регулирование экономики с помощью налогов и политики прибыли и затрат. Объем расходов бюджета (бюджетное правило в 2019–2024 г.) задается формулой: Расходы = нефтегазовые доходы + Ненефтегазовые доходы + расходы на обслуживание госдолга + первичный структурный дефицит. В условиях зарубежных санкций были приняты меры поддержки населения и бизнеса. Для граждан – снизился уровень пени (1/300 вместо 1/150 ставки рефинансирования), не облагаются НДФЛ проценты по вкладам, полученные в 2021–2023 годах, введено ускоренное возмещение НДС. Для компаний – мораторий на банкротство, максимальный размер субсидированного кредита – 30 млрд руб. (вместо 10 млрд руб.), отсрочка уплаты налогов. Среди бенефициаров мер поддержки: ИТ компании – в апреле 2022 года правительство утвердило выделение 14 млрд руб. на поддержку компаний отрасли, были приостановлены выездные налоговые проверки и установлен нулевой налог на прибыль в 2022–2024 годах вместо 3%.) ИТ-компании смогут получить льготный кредит по ставке 3% при условии сохранения рабочих мест. Гостинично-туристический бизнес – на 5 лет установлена ставка 0% по НДС. Международные холдинговые компании – нулевой налог на прибыль. Таможенные пошлины – установлены нулевые ставки ввозных таможенных пошлин в отношении отдельных видов товаров. По данным Минфина доходы бюджета за 1 квартал 2022 года составили ~7,2трлн руб (+35% г/г), из которых нефтегазовые доходы (налог на добычу полезных ископаемых/НДПИ) выросли на 84% г/г, а ненефтегазовые – на 14% г/г. Расходы в 1 квартале увеличились на 20% г/г и составили 6 трлн руб.



Что происходит сейчас? Мы наблюдаем – увеличение расходов на меры поддержки экономики, снижение (или отсрочка уплаты) налогов, за исключением – 1) увеличения акцизы на алкоголь и табак на 4%, 2) увеличения НДС на коксующийся уголь, калийные соли и железную руду). Вероятное сокращение нефте/газодобычи на фоне эффекта от введенных санкций приведет к снижению нефтегазовых доходов. Таким образом, мы ожидаем снижения налоговых поступлений в бюджет на периоде до 2 лет, при увеличении государственных расходов на поддержание экономики. Дефицит бюджета будет финансироваться при помощи государственных заимствований и использования нефтегазовых доходов за счет отступления от бюджетных правил.

### Цены на энергоресурсы и курс национальной валюты

Курс рубля: прогноз. Можно выделить несколько факторов, влияющих на спрос на рубль: ключевая ставка, цены на нефть, объемы экспорта и импорта, геополитическая напряженность. По макроэкономическому опросу ЦБ, в 2022 году ожидается курс в среднем за год на уровне 85 рублей за доллар США, в 2023 году – 90 рублей и 96 рублей в 2024 году.



Цены на нефть. На фоне геополитической напряженности, медленных темпов наращивания добычи нефти со стороны ОПЕК+ и недофинансирования нефтегазовой отрасли, МЭА ожидает цены на нефть в 2022 году на уровне 100,3 долл/баррель. Более низкие ожидания спроса, возможная рецессия в развитых странах, устойчивый рост добычи в странах-членах ОПЕК+ и не входящих в ОПЕК+, а также массовое освобождение запасов в странах-членах МЭА должны предотвратить развитие резкого дефицита и снизить цены на нефть в 2П2022-2024 гг.

Дисконт нефти марки Urals к эталонной Brent исторически составляет \$1-3, но с 25 февраля наблюдается значительное увеличение дисконта. Так, в начале марта 2022 года, дисконт составлял порядка \$13, увеличившись до \$31-34 в середине апреля. При снижении цен на нефть Brent возможно сохранение дисконта нефти марки Urals в абсолютном значении (\$31-34).





Спрос и предложение на рынке нефти. По апрельской оценке МЭА, мировой спрос на нефть ожидается в среднем на уровне 99,4 млн баррелей в сутки в 2022 году, что на 1,9 млн баррелей в сутки больше, чем в 2021. Мировые поставки нефти выросли в марте на 450 тыс. баррелей в сутки до 99,1 млн баррелей в сутки, в первую очередь за счет стран, не входящих в ОПЕК+.

По данным МЭА, в апреле добыча нефти в РФ снизилась на ~700 тыс. баррелей в сутки (~7%). Снижение может достичь в среднем 5-3 млн баррелей в сутки (~15-30%) в мае-июне на фоне уменьшения спроса на российскую нефть и сокращения производства нефтеперерабатывающих заводов. Когда Россия переориентирует предложение нефти с Европейского рынка на страны Азии и внутренний спрос, мы ожидаем постепенное восстановление добычи нефти к прежним уровням к 2024 г.



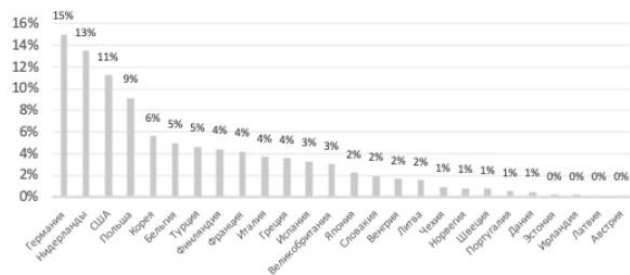
Распечатывание стратегических резервов. С целью снижения цен на энергоресурсы страны продолжают высвобождать стратегические резервы: страны МЭА планируют распечатать из запасов 120 млн баррелей нефти в течение следующих 6 месяцев, из которых 60 млн баррелей придутся на США. Помимо этого, Соединенные Штаты Америки дополнительно поставят на рынок еще 120 млн баррелей из своих резервов. Общим счетом, в течение полугодия на рынок планируется поставить 240 млн баррелей нефти из стратегических резервов, что эквивалентно более 1 млн. баррелей/день.

Газ. Мировое потребление природного газа увеличилось на 4,6% в 2021 году. В 2021 году наблюдались рекордно высокие цены на природный газ на основных рынках импорта в Европе и Азии (см. график «Цены на нефть Brent и природный газ»).

Россия – второй по величине производитель природного газа в мире после США и обладает крупнейшими в мире запасами газа. По данным МЭА, в 2021 году страна произвела 762 млрд кубометров природного газа и экспортировала по трубопроводу около 210 млрд кубометров.

Газпром и НОВАТЭК – основные производители газа в России. В 2021 году на «Газпром» приходилось 68% добычи газа в России. Правительство Германии не одобрило сертификацию завершеного в 2021 году газопровода Газпрома «Северный поток-2» из-за ситуации вокруг Украины.

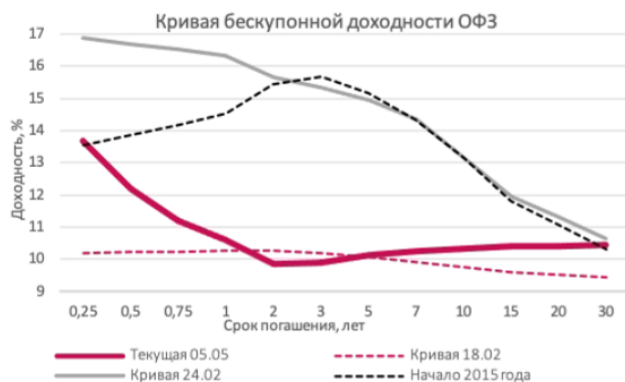
## Экспорт Нефти из России по странам, ноябрь 2021 год



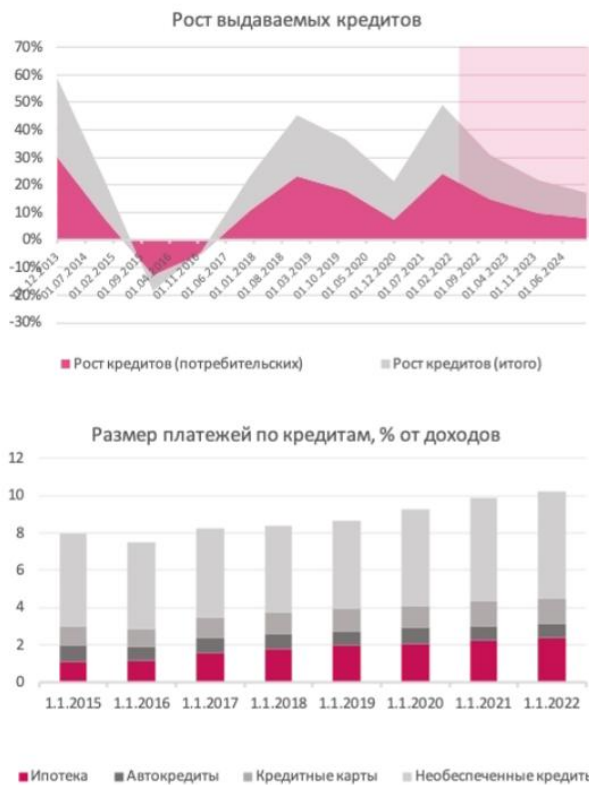
Риски для рынка энергоресурсов: при неблагоприятных геополитических обстоятельствах высокий дисконт Urals по отношению к Brent; снижение доли РФ в поставках нефти и газа; высокая себестоимость добычи по сравнению с конкурентами; рост стоимости импорта технологий, особенно в части шельфовых проектов; рост транзакционных издержек.

### Закредитованность

Временная структура процентных ставок описывает взаимосвязь доходности бумаги с фиксированным процентом и числом лет до погашения. Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на структуру ставок, являются ожидания по их изменению. В настоящий момент, мы наблюдаем инвертированную кривую по всей длине, т.е. краткосрочные бумаги приносят более высокий доход, чем долгосрочные. Таким образом, инвесторы ожидают снижение ставок в будущем. Как правило, инвертированная кривая считается предвестником рецессии в экономике. На графике мы сравниваем кривые доходностей для нескольких дат – текущий момент, начало 2015 года – период после повышения ставки с 10,5% до 17%, также на 18 и 25 февраля текущего года (18.02 – признание ДНР и ЛНР, 24 февраля – первая приостановка торгов на Московской и СПБ Биржах). В 2015 году пик кривой приходится на срок до погашения 3 года, что показывает неуверенность инвесторов в быстром снижении ставок. 24 февраля мы наблюдали резкое повышение по всей кривой на фоне продаж ОФЗ широким кругом инвесторов, но, по мере появления определенности, кривая стремится к структуре, близкой к состоянию на 18 февраля. Таким образом, мы наблюдаем позитивный настрой инвесторов и ожидания восстановления на сроке до 2 лет.



Доступность кредитов снизилась на фоне высоких ставок. Мы ожидаем постепенное снижение темпов роста выдаваемых кредитов до 2024 года. Долговая нагрузка населения по итогам 2021 года увеличилась с 9,8 до 10,6% от располагаемых доходов, согласно данным ЦБ. При этом, риски домохозяйств могут быть усугублены ростом безработицы (см. раздел «Рынок труда»). Реализация рисков в нефинансовом секторе может привести к тому, что банки столкнутся с серьезными потерями в портфелях по кредитам, сокращением запасов капитала и ограничением способности предоставлять новые кредиты, что будет сдерживать восстановление экономики.



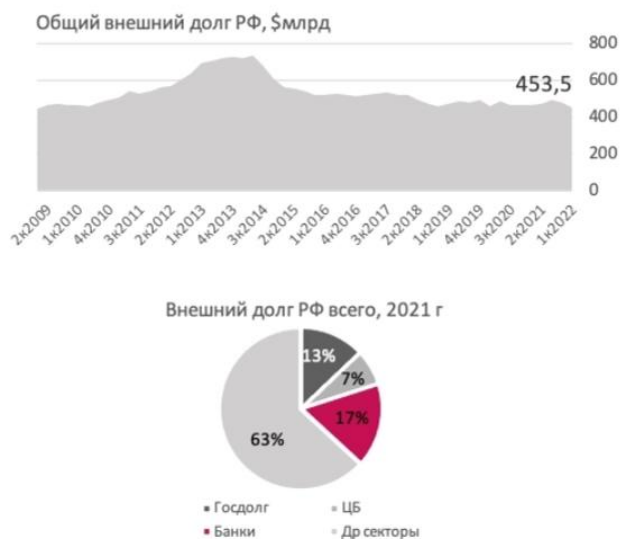
Корпоративный долг нефинансового сектора экономики увеличился на 4,5% г/г в 2021 году (против +13% годом ранее) и достиг 69.5 трлн рублей, что составило ~53% от ВВП. Фактором роста корпоративного долга может выступить программа льготного кредитования для системообразующих предприятий. Мы ожидаем повышение долговой нагрузки ( $Net\ Debt/EBITDA$ ) публичных компаний за счет снижения EBITDA.



Уровень государственного долга в 2020-2021 годах заметно увеличился в основном за счет привлечения средств на внутреннем рынке на фоне финансовой поддержки, которую правительство оказывало экономике.

Общий внешний долг РФ почти на \$250 млрд ниже уровня 2014 года. В 1 квартале 2022 года объем внешнего долга снизился до \$453,5 млрд, минимального значения за 13 лет.

Уровень госдолга РФ к ВВП (18%) по-прежнему остается самым низким среди стран «G-20» (Показатель для США - 137.5%, Канады - 117%, Бразилии - 88% Китая - 66.8%, Австралии - 24.8%).



Внешний госдолг по состоянию на 1.04.2022 составил 13% от общего внешнего долга РФ или \$57 млрд, 65% из которого составляют еврооблигации.



### О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике<sup>3</sup>.

1. В апреле на фоне беспрецедентного санкционного давления, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на -3,0% г/г после роста на 1,3% г/г в марте.

2. Основными факторами снижения ВВП в апреле стали транспортно-логистические ограничения, а также сокращение внутреннего спроса. Из базовых отраслей экономики существенный спад продемонстрировали оптовая торговля (-11,9% г/г в апреле после -0,3% г/г месяцем ранее) и грузовой транспорт (-5,9% г/г после +3,6% г/г). Объем промышленного производства по итогам апреля снизился на -1,6% г/г (после +3,0% г/г в марте). При этом в добывающих отраслях наблюдалось существенное ухудшение годовой динамики (-1,6% г/г после роста на 7,8% г/г в марте) за счет добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности зафиксирован умеренный спад на -2,1% г/г (-0,3% г/г месяцем ранее). Вместе с тем ситуация по обрабатывающим отраслям складывалась неравномерно: с одной стороны, наблюдался существенный спад в отраслях машиностроительного комплекса (в первую очередь, автомобилестроении), нефтепереработке и ряде других отраслей. С другой стороны, продолжился рост выпуска фармацевтической отрасли, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции. Значимый вклад в снижение ВВП в апреле также внесло сокращение потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного

<sup>3</sup> 20220601.pdf (economy.gov.ru)

питания и платных услуг, по оценке Минэкономразвития России, сократился на -6,7% г/г в апреле (в марте – рост на +3,3% г/г), в первую очередь, за счет розничного товарооборота.

3. Вместе с тем в строительной отрасли и сельском хозяйстве в апреле годовая динамика улучшилась. Объем строительных работ в апреле вырос на 7,9% г/г после роста на 5,9% г/г в марте. В сельском хозяйстве в апреле рост ускорился до 3,2% г/г после 3,0% г/г в марте.

4. Несмотря на снижение экономической активности, ситуация на рынке труда в апреле оставалась стабильной. Уровень безработицы в апреле обновил исторический минимум (4,0% от рабочей силы после 4,1% месяцем ранее), как и численность безработных (3,0 млн человек).

5. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 1 кв. 2022 г. выросли на 12,8% г/г, что стало максимальным темпом роста с 2012 года. По данным крупных и средних предприятий, рост инвестиционной активности наблюдался практически во всех отраслях, при этом основным источником финансирования стали собственные средства компаний.

6. В апреле продолжилось снижение кредитной активности. Кредит экономике в апреле, по предварительным данным, снизился на -0,3% м/м после -0,2% м/м в марте (в годовом выражении – замедление до 13,5% г/г после 16,9% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте потребительского кредитования (-1,8% м/м в апреле). При этом в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования (-0,03% м/м и -0,1% м/м соответственно) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

7. Расходы бюджетной системы за январь–апрель 2022 г. выше аналогичного периода предыдущего года (прирост составил 14,6% или +2 011 млрд рублей). Одновременно растут доходы бюджетной системы (прирост к январю–апрелю 2021 г. 28,3% или +4 101 млрд рублей, в том числе нефтегазовые доходы выросли к 2021 г. на 90,6% или +2 275 млрд рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–апрель 2022 г. профицит бюджетной системы составил 2 822 млрд рублей, что выше показателя за аналогичный период 2021 г., когда бюджетная система была исполнена с профицитом 733 млрд рублей.

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апрель 2022	январь-апрель 2022 / январь-апрель 2020	апрель 2022	апрель 2022 / апрель 2020	кв22	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021	IV кв 2021	III кв 2021	II кв 2021	I кв 2021	2020
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП<sup>1</sup></b>	1,7	4,0	-3,0	7,2	3,5	1,3	4,1	5,6	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3	-2,7
Сельское хозяйство	2,3	2,2	3,2	2,9	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0	1,3
Строительство	5,6	10,7	7,9	18,2	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9	0,7
Розничная торговля	0,1	7,0	-9,7	23,1	3,6	2,2	5,7	3,2	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8	-3,2
Платные услуги населению	9,1	14,4	3,1	60,2	11,2	7,5	11,8	14,8	14,1	10,5	14,0	48,9	-6,0	-14,6
Общественное питание	2,6	18,8	-6,4	110,6	5,9	-0,1	8,9	9,4	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7	-22,4
Грузооборот транспорта	1,6	3,5	-5,9	0,0	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5	-4,9
Инвестиции в основной капитал	12,8 <sup>2</sup>	16,5 <sup>2</sup>			12,8				7,7	7,6	7,9	11,0	3,3	-0,5
Промышленное производство	3,9	4,5	-1,6	5,4	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	5,9	-0,2	-1,6	-3,4	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0	-6,5
Обрабатывающие производства	3,2	7,3	-2,1	11,7	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7	1,3
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1 <sup>2</sup>	4,7 <sup>2</sup>	-	-	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5 <sup>3</sup>	2,8	2,0	5,5	1,6	3,8
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	15,0 <sup>2</sup>	23,3 <sup>2</sup>	-	-	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5 <sup>3</sup>	11,3	9,0	11,8	7,2	7,3
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0 <sup>2</sup>	-4,8 <sup>2</sup>	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8	-1,4
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2 <sup>2</sup>	-5,2 <sup>2</sup>	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0	-2,0
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,3	0,5	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4	-0,6
млн чел.	74,7	-	74,9	-	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0	74,9
млн чел. (SA)	75,2	-	75,1	-	75,2	75,0	75,3	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апр.22	январь-апр.22 / январь-апр.20	апр.22	апр.22 / апр.20	I кв.22	март.22	фев.22	январь.22	2021	IV кв.21	III кв.21	II кв.21	I кв.21	2020
<b>Численность занятых</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,9	2,3	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6	-1,9
млн чел.	71,6	-	71,9	-	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6
млн чел. (SA)	72,1	-	72,2	-	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4	-
<b>Численность безработных</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-24,6	-15,2	-22,9	-29,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4	24,7
млн чел.	3,1	-	3,0	-	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2	4,3
млн чел. (SA)	3,1	-	3,0	-	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1	-
<b>Уровень занятости</b>														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,0	-	60,2	-	60,0	60,0	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9	-
<b>Уровень безработицы</b>														
в % к рабочей силе	4,2	-	4,0	-	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8
SA	4,1	-	4,0	-	4,1	4,0	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России

<sup>2</sup> Данные за январь-март 2022 г.

<sup>2</sup> Уточненные данные за 2021 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апр.22	январь-апр.22 / январь-апр.20	апр.22	апр.22 / апр.20	I кв.22	март.22	фев.22	январь.22	2021	IV кв.21	III кв.21	II кв.21	I кв.21	2020
<b>Промышленное производство</b>	<b>3,9</b>	<b>4,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>5,4</b>	<b>5,9</b>	<b>3,0</b>	<b>6,3</b>	<b>8,6</b>	<b>5,3</b>	<b>7,1</b>	<b>6,0</b>	<b>9,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-2,1</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>5,9</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,6</b>	<b>-3,4</b>	<b>8,5</b>	<b>7,8</b>	<b>8,7</b>	<b>9,1</b>	<b>4,8</b>	<b>10,5</b>	<b>9,0</b>	<b>7,5</b>	<b>-7,0</b>	<b>-6,5</b>
добыча угля	-1,9	6,8	-6,5	0,9	-0,3	-4,7	1,6	2,7	7,6	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,6	-4,3	-3,6	-9,3	7,4	7,0	7,9	7,4	2,7	8,4	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,2	0,1	-1,5	-1,8	0,7	-1,0	1,2	2,2	0,9	2,2	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	4,1	22,6	6,0	106,8	3,4	11,4	-7,2	7,5	10,8	-10,6	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	16,4	14,5	7,1	13,4	20,0	15,7	19,0	27	17,6	39,4	19,5	12,3	-4,2	4,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>3,2</b>	<b>7,3</b>	<b>-2,1</b>	<b>11,7</b>	<b>5,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>6,9</b>	<b>10,1</b>	<b>5,0</b>	<b>5,2</b>	<b>3,6</b>	<b>10,8</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>
пищевая промышленность	2,8	4,4	-0,9	3,3	4,1	1,9	4,5	6,3	3,9	6,3	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.														
пищевые продукты	1,9	2,4	-2,0	1,9	3,2	1,1	3,9	5,0	3,2	5,4	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	11,9	17,5	10,6	11,5	12,5	11,7	9,8	16,9	8,6	13,5	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	-10,8	-1,3	-18,5	-0,6	-8,0	-16,3	-0,9	-5,1	1,9	-0,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	-1,1	10,6	-7,6	29,9	1,2	0,8	-0,5	4,0	6,0	2,2	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.														
текстильные изделия	-2,5	11,1	-6,5	13,0	-1,4	-4,4	-4,2	5,7	7,5	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	-1,3	9,7	-9,4	29,8	1,9	3,6	-0,1	2,2	3,0	-0,8	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	1,9	12,4	-4,8	63,3	4,5	2,9	5,4	5,9	11,4	10,6	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	5,2	10,9	0,1	15,9	7,0	2,6	8,5	10,7	8,7	9,3	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	1,8	11,1	-3,9	22,4	3,8	-0,2	7,3	5,0	7,9	4,8	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	4,2	10,2	-2,9	8,6	6,8	0,4	8,1	12,9	9,2	10,5	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,8	11,2	21,3	18,1	16,5	18,0	13,1	18,6	9,1	17,2	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,2	-4,0	-10,0	-5,2	3,0	-5,2	5,8	9,2	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6	-5,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апрель 2022	январь-апрель 2022 / январь-апрель 2020	апрель 2022	апрель 2022 / апрель 2020	кв22	мар.22	фев.22	январь.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	5,6	16,3	0,2	10,0	7,5	7,3	10,8	4,8	7,1	5,4	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	1,0	7,3	-6,1	1,3	3,4	-0,5	7,5	3,6	6,0	5,1	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	28,2	61,7	31,9	28,3	27,0	46,8	27,7	6,8	11,5	9,5	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,3	18,6	-0,9	26,1	7,6	5,4	10,0	7,8	7,7	3,5	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,1	13,7	4,8	25,6	12,3	9,2	15,4	13,2	7,5	9,7	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	5,3	4,2	3,6	14,5	6,0	1,3	3,3	17,6	2,0	3,3	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.														
металлургия	3,1	1,6	2,9	5,0	3,2	2,1	4,0	3,5	1,5	4,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	12,1	12,4	5,9	44,8	14,7	-1,1	1,2	60,9	3,4	0,4	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	0,4	22,0	-6,5	48,1	3,1	-7,6	8,8	15,6	9,7	4,7	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	14,4	32,0	20,3	73,0	12,2	14,5	5,8	16,3	7,9	11,4	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	-2,6	10,5	-8,2	26,6	-0,6	-11,0	1,3	13,8	6,3	5,5	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	17,4	28,1	12,6	44,6	19,4	14,4	19,2	27,5	13,8	16,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-27,6	-1,1	-61,5	-2,3	-14,0	-45,5	2,2	15,7	13,8	-7,5	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	-3,1	23,3	-6,6	31,7	-1,6	-14,1	11,8	9,7	7,9	-0,2	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	4,1	15,3	2,9	36,5	4,5	-2,8	7,3	13,9	2,2	-4,8	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.														
мебель	8,1	42,9	6,8	91,8	8,6	5,7	16,6	3,3	14,1	-2,5	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	6,3	28,0	-1,4	56,2	9,1	7,6	5,9	15,3	4,2	-0,9	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,8	7,5	2,7	21,4	2,9	-6,3	5,5	16,0	-0,7	-5,9	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	7,9	2,0	7,5	-0,2	1,5	-4,2	2,0	6,8	4,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,3	18,5	-8,0	19,6	4,9	7,2	6,9	0,4	15,8	8,9	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	январь.22	2021	IVкв21	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	72,9	80,0	81,7	71,2	67,2	60,0	41,4
Курс доллара (в среднем за период)	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,7	72,6	71,5	73,5	74,2	74,3	71,9
Ключевая ставка (на конец периода)	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,50	7,50	7,50	6,75	5,50	4,50	4,25
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	-	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,9	8,5	8,7	8,1	7,3	7,1	7,6
По рублевым жилищным кредитам	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,2	7,2	7,8
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	-	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	7,4	6,5	6,1	5,6	4,6	4,2	4,6
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)														
Кредит экономике	13,5	17,2	16,9	18,2	16,5	12,9	15,5	16,2	15,2	15,1	14,1	12,5	9,4	8,2
Кредиты организациям	11,2	14,4	14,7	15,3	13,1	9,6	12,1	12,7	11,8	11,7	10,1	8,9	7,1	5,0
Жилищные кредиты	23,4	27,2	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	26,5	25,0	25,2	27,6	27,2	22,4	17,9
Потребительские кредиты	11,7	18,3	15,4	19,9	19,6	14,3	18,9	19,4	19,0	18,3	16,9	13,7	7,5	12,0
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	14,4	3,7	-8,3	3,6	108,5	43,2	51,0

Классификация рынка недвижимости (источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)  
20 Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, разме-

рам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

**Вывод:** влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки несущественно. На стоимость недвижимости продолжают оказывать влияние рост стоимости строительства и изменение арендных ставок на коммерческую недвижимость.

### 3.2. Рынок загородной недвижимости Московского региона<sup>4</sup>

#### Основные выводы

Долгожданное оживление рынка элитной загородной недвижимости: старт продаж земельных участков в КП VISION, анонс выхода новых проектов. Рост объема предложения на 50%.

Снижение цен на вторичном рынке – от -5 до -15% за полугодие в зависимости от формата в основном за счет влияния валютных колебаний.

Спрос на первичном рынке реализуется преимущественно в проектах-новинках.

Основные показатели				
Предложение	Вторичный рынок		Первичный рынок	
	Значение	Изменение за полугодие*	Значение	Изменение за полугодие*
<b>Общий объем предложения, шт.</b>	1 627	-3%	483	50%
<b>Коттеджи</b>				
Объем предложения, шт.	1 305	-5%	202	45%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	290	-15%	285	-0,3%
Средняя площадь коттеджа, м <sup>2</sup>	795	-2%	898	10%
<b>Таунхаусы</b>				
Объем предложения, шт.	91	8%	72	-19%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	82	-5%	65	6%
Средняя площадь таунхауса, м <sup>2</sup>	383	-6%	329	-11%
<b>Земельные участки</b>				
Объем предложения, шт.	231	-1%	311	231%
Средняя цена сотки, млн руб.	3,0	-7%	4	-17%
Средняя площадь участка, сотки	64	-2%	27,0	-35%

\* II кв. 2022 г. / IV кв. 2021 г.  
Источник: Knight Frank Research, 2022

#### Предложение

По итогам I полугодия 2022 г. на рынке элитной загородной недвижимости Подмосковья экспонировалось около 2 110 лотов (-1% за полугодие и +12% за квартал). Большая часть предложения, 77% всех лотов, приходилась на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 483 млрд руб. (-14% за полугодие и -28% за квартал), из которых 420 млрд руб. приходилось на вторичный рынок (-16% за полугодие и -30% за квартал), а 63 млрд руб. – на первичный (+3% за полугодие и -3% за квартал).

<sup>4</sup> На основе материалов с <https://kf.expert/publish/rynok-zagorodnoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona>



За I полугодие 2022 г. количество лотов на вторичном высокобюджетном рынке сократилось на 3% (+5% за квартал) – до 1 627 шт. (коттеджи от 50 млн руб., таунхаусы от 30 млн руб. и участки от 600 тыс. руб./сотка).

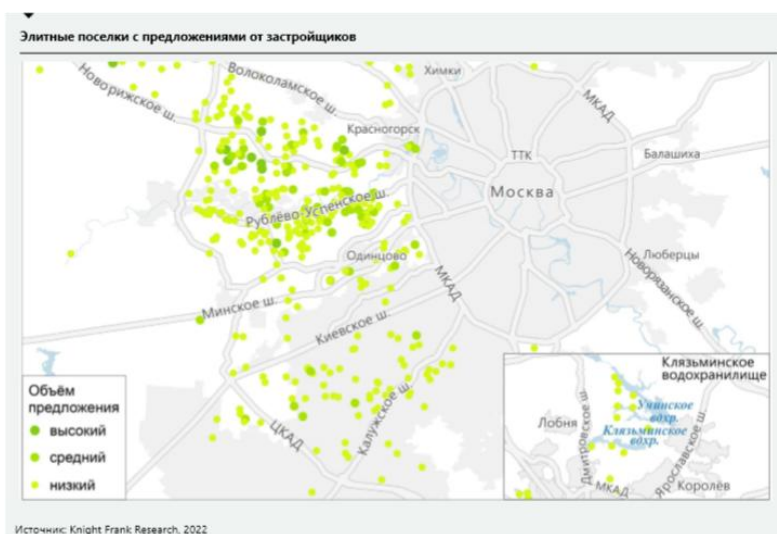
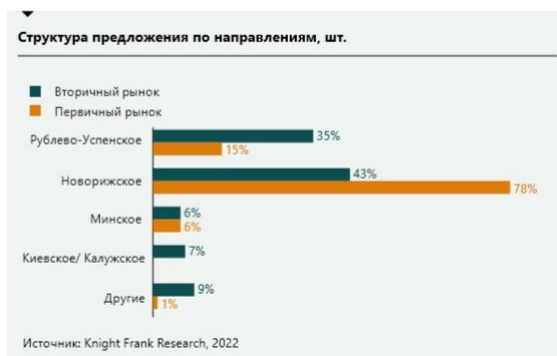
На первичном рынке за полугодие объем предложения вырос почти на 50% (+12% за квартал) – до 483 коттеджей, таунхаусов и участков в 18 поселках. Во II квартале 2022 года завершились первичные продажи лотов в КП «Лазурный берег». Наконец, спустя почти 5 лет стагнации, объем предложения на первичном рынке начал расти.

С выходом новых земельных участков в двух коттеджных поселках структура первичного рынка изменилась: 64% лотов представлено в формате участков. Вторичный рынок в большей степени представлен форматом коттеджей: 80% лотов.

На вторичном рынке 60% лотов экспонируется в рублях и 40% – в иностранной валюте (37% в долларах и 3% в евро). На первичном рынке основная валюта номинирования – рубли (71%). В долларах представлено 29% лотов.

Основной объем предложения традиционно сосредоточен на западных направлениях. На Рублево-Успенское и Новорижское шоссе суммарно приходится 78% лотов на вторичном рынке и 93% – на первичном.

На вторичном рынке основное предложение коттеджей и таунхаусов представлено лотами с отделкой – 70%. На первичном рынке преобладает предложение без отделки – 96% коттеджей и таунхаусов.



### Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам I полугодия 2022 г. составил 1 305 шт. на вторичном рынке (-5% за полугодие) и 202шт. – на первичном (+45% за полугодие).

Средний бюджет предложения – 290 млн руб. на вторичном рынке (-15% за полугодие) и 285 млн руб. на первичном (-0,3% за полугодие).

На вторичном рынке отмечается существенное снижение средних цен предложения коттеджей (-34% за квартал). Такой рост средних показателей отмечается по всем форматам, не только по коттеджам, и связан преимущественно с колебаниями курса валют: на вторичном рынке 40% лотов экспонируется в евро или долларах.

Больше всего предложений коттеджей сосредоточено на Рублево-Успенском направлении: 77% лотов на вторичном рынке и 75% – на первичном.

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Минском шоссе – 395 млн руб. (+26% за полугодие и -13% за квартал). На первичном рынке наиболее дорогие коттеджи представлены на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях. Однако из-за предложений в более бюджетных поселках на данных направлениях верхняя граница показателя средней цены фиксируется на Минском направлении, где первичные продажи ведутся всего в одном дорогом поселке. Средний бюджет на Рублевке и Новой Риге по итогам I полугодия 2022 года составлял 414 и 223 млн руб., +93% и -42% за полугодие соответственно. Существенный рост на Рублево-Успенском направлении обусловлен ростом цен в ряде поселков. Коттеджи от застройщиков на Минском шоссе в среднем экспонировались за 299 млн руб. (-32% за полугодие).

Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 м<sup>2</sup> с бюджетом 50–200 млн руб. (29,5%).

На первичном рынке сохраняется достаточно высокая доля лотов площадью 1 000–1 500 м<sup>2</sup> с бюджетом от 100 до 200 млн руб. (11%) и площадью 400–1 000 м<sup>2</sup> с бюджетом более 300 млн руб. (суммарно 18% предложений).



**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	9,9%	5,5%	1,2%	0,2%	16,8%
400–700	13,0%	16,5%	6,8%	2,8%	39,1%
700–1 000	2,7%	5,7%	5,1%	7,4%	20,9%
1 000–1 500	0,6%	2,7%	3,3%	7,2%	13,8%
1 500–3 000	0,2%	0,5%	1,1%	6,5%	8,3%
более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	1,1%
<b>ИТОГО</b>	<b>26,4%</b>	<b>30,9%</b>	<b>17,5%</b>	<b>25,2%</b>	<b>100</b>

Источники: 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	1,0%	6,0%	9,0%	1,0%	0,0%	17,0%
400–700	4,0%	8,0%	7,0%	4,0%	9,0%	32,0%
700–1 000	0,0%	1,0%	7,0%	1,1%	9,0%	18,1%
1 000–1 500	0,0%	1,0%	11,0%	1,9%	5,0%	18,9%
1 500–3 000	0,0%	0,0%	1,0%	0,0%	12,0%	13,0%
более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%
<b>ИТОГО</b>	<b>5,0%</b>	<b>16,0%</b>	<b>35,0%</b>	<b>8,0%</b>	<b>36,0%</b>	<b>100</b>

Источники: Knight Frank Research, 2022

## Земельные участки

По итогам I полугодия 2022 г. на вторичном элитном загородном рынке был представлен 231 земельный участок (-1% за полугодие).

На первичном рынке экспонировалось 311 земельных участков, объем предложения увеличился за полугодие более чем в два раза.

Большая часть предложения земельных участков вторичного сегмента представлена на Новорижском направлении (58%), где средняя цена сотки составляет 2,5 млн руб. На Рублево-Успенское приходится 26% лотов, средняя цена здесь – 2,9 млн руб./сотка.

На первичном элитном рынке участки реализуются только на Рублево-Успенском (5% лотов) и Новорижском (95%) направлениях, где средняя цена 1 сотки земли составляет 3,4 и 4,2 млн руб. соответственно.



## Спрос

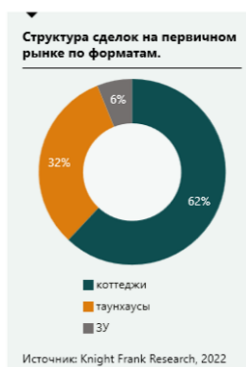
Объем сделок за I полугодие 2022 г. на первичном загородном элитном рынке составил 70 шт. Относительно I полугодия 2021 г. показатель снизился на 24%, снижение обусловлено минимальным объемом ликвидного предложения. Количество ушедших лотов на вторичном рынке высокобюджетного загородного жилья за I полугодие 2022 г. на 24% выше показателя аналогичного периода 2021 г.

Дальнейшее развитие рынка будет зависеть от структуры предложения: первичный рынок наконец-то активизируется после 5-летней стагнации, ожидается скорый выход новых проектов и рост количества сделок.

В I полугодии 2022 г. наибольшая доля сделок на первичном рынке проходила на двух направлениях: на РублевоУспенском – 74% и Новорижском направлении – 16%.

Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате коттеджей – 62% от общего объема спроса. Наиболее востребованы были дома площадью 400–700 м<sup>2</sup> и бюджетом 50–100 млн руб. (55% проданных коттеджей). Основной спрос был направлен на Рублево-Успенское направление – 74% ушедших лотов.

Наибольшим спросом у покупателей на вторичном элитном загородном рынке пользуются дома площадью 400– 1 000 м<sup>2</sup> с бюджетом 100–200 млн руб. (35% ушедших лотов). Основной спрос был направлен на Новорижское направление – 45% ушедших лотов.



## 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 4.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:

- Определение объекта оценки, цели и задачи оценки и даты определения стоимости;
- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки;
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и передача заказчику отчета об оценке.

### 4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

#### 4.2.1. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владени-

ем объектом оценки. Так же следует отметить, что несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчетов по данному объекту оценки.

#### **4.2.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты (ВРМ) основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

В рамках сравнительного подхода к оценке применен метод сравнения продаж (предложений) и метод ВРМ.

#### **4.2.3. Затратный подход**

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затратный подход предполагает расчет восстановительной стоимости или стоимости замещения конкретного здания или строения с учетом фундамента, наружных стен, внутренних перегородок, межэтажных перекрытий, кровли, коммуникаций и прочих взаимно связывающих элементов. В связи с чем, расценка восстановительной стоимости (замещения) предлагается за 1

куб.м. или 1 кв.м. за конкретный целиковый объект. В настоящее время затраты на строительство не отражают рыночную ситуацию.

В связи с чем, оценщиком было принято решение отказаться от расчетов стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

#### **4.2.4. 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 оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух 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.

## 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода произведен расчет рыночной стоимости объекта оценки методами сравнения продаж и валового рентного мультипликатора с последующим согласованием результатов.

### 5.1. Определение стоимости методом сравнения продаж

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

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

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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

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

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

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

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам.

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Анализ НЭИ<sup>5</sup> показал, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности является использование объекта оценки по прямому назначению. Таким образом, стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода рассчитывается с учетом данного факта.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

В процессе отбора аналогов производилось, в том числе телефонное интервьюирование.

---

<sup>5</sup> См. п. 5.7 «Анализ наиболее эффективного использования» настоящего отчета.

Краткая характеристика подобранных предложений<sup>6</sup> представлена в следующей таблице:

Таблица 7. Аналоги для расчета стоимости объекта оценки

Параметр	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12	Аналог №13
Местоположение	Московская обл., г. Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Ивакино, 294	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Международный Дмитровское шоссе, 7 км	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Международный	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Ивакино, 6К	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, пер. 6-й Успенский	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Успенская	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, пер. 5-й Успенский	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, 229	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Ивакино квартал, 15К	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Международный, 128	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Трахонеево, 45Б	Московская область, Химки, коттеджный пос. Северная Пальмира, 1	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Трахонеево квартал, 138
Статус населенного пункта	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра
Площадь земельного участка, сот.	15	11,05	16	16	15	15,5	15	26,4	12	22	12	20	32,8	15
Расположение в коттеджном поселке	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	да	да
Близость к остановкам общественного транспорта	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в удалении	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в удалении	в удалении	в удалении	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в удалении	в непосредственной близости
Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости	нет	нет	водоём	нет	нет	нет	нет	лесополоса, водоём	водоём	нет	нет	лесополоса, водоём	лесополоса, водоём	нет
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт
Качество подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

<sup>6</sup> Информация о ценах предложений к продаже приведена в Приложении 3



Параметр	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12	Аналог №13
Наличие ландшафтного дизайна	да	нет	нет	да	нет	да	да	нет	да	нет	да	да	нет	да
Наличие типовых построек	да	нет	нет	да	нет	да	да	да	нет	да	да	да	нет	да
Общая площадь строения, кв. м.	400	290	480	448	356	497	400	535	290	850	284	429	445	350
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	каркасно-деревянный	кирпич
Физическое состояние жилого дома целом	хорошее (20%)	хорошее (5%)	хорошее (5%)	хорошее (20%)	хорошее (5%)	хорошее (10%)	хорошее (20%)	хорошее (5%)	хорошее (10%)	хорошее (20%)	хорошее (10%)	хорошее (10%)	хорошее (5%)	хорошее (10%)
Качество отделки внутренних помещений	современный	без ремонта	строительная отделка	современный	строительная отделка	элитный	комфортный	без ремонта	современный	строительная отделка	комфортный	элитный	строительная отделка	элитный
Инженерные системы	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	не выполнена разводка коммуникаций	не выполнена разводка коммуникаций	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	не выполнена разводка коммуникаций	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	не выполнена разводка коммуникаций	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	выполнена разводка коммуникаций, не подключена	электро-снабжение, водоснабжение, отопление
Дата обновления	-	12.07.2022	21.07.2022	11.07.2022	27.07.2022	27.07.2022	25.07.2022	05.07.2022	01.08.2022	30.07.2022	25.07.2022	20.07.2022	29.07.2022	31.07.2022
Продажа объекта руб.	-	20 000 000	24 000 000	27 900 000	19 500 000	70 000 000	38 000 000	45 000 000	28 000 000	31 100 000	29 500 000	60 000 000	26 722 920	45 000 000
Продажа руб./кв. м.	-	68 966	50 000	62 277	54 775	140 845	95 000	84 112	96 552	36 588	103 873	139 860	60 052	128 571
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_290m_na_uchastke_11s_ot_2204174169">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_290m_na_uchastke_11s_ot_2204174169</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_480m_na_uchastke_16_sot_1931463947">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_480m_na_uchastke_16_sot_1931463947</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_448m_na_uchastke_16_sot_2319802362">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_448m_na_uchastke_16_sot_2319802362</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/220522981/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/220522981/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/276097751/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/276097751/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/269724753/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/269724753/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/238369155/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/238369155/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/267017906/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/267017906/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/270625334/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/270625334/</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_284m_na_uchastke_12_sot_2246495217">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_284m_na_uchastke_12_sot_2246495217</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_429m_na_uchastke_20s_ot_2493078417">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_429m_na_uchastke_20s_ot_2493078417</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_445m_na_uchastke_328sot_2176601269">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_445m_na_uchastke_328sot_2176601269</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/269287889/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/269287889/</a>

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости в ставки аренды аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- на передаваемые права;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на статус населенного пункта;
- на площадь земельного участка;
- на расположение в коттеджном поселке;
- на близость к остановкам общественного транспорта;
- на близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости;
- на близость к объектам, нарушающим экологию местности;
- на качество подъездных путей;
- на наличие ландшафтного дизайна;
- на наличие типовых построек;
- на общую площадь строения;
- на материал стен;
- на физическое состояние жилого дома целом;
- на качество отделки внутренних помещений;
- на инженерные системы;

Описание и расчет корректировок приведено ниже.

В случае отсутствия, каких либо достоверных характеристик об аналогах, принималась условное сопоставимость с показателями объектов оценки или условное соответствие распространенным параметрам (пример: отсутствие данных об этаже – принимался 1 этаж).

#### Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 1, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

#### Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору составляет 1.

#### Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору составляет 1.

#### Корректировка на дату предложения

Корректировка составляет 1, т.к. дата объявлений не превышает 6 месяцев до даты оценки.

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Исходной информацией принятой в расчетах выступают предложения к продаже, а не цены реальной сделки. В связи с чем, предусмотрен торг. Диапазон скидки описан в разделе анализ рынка Скидка на цену предложения (торг).

Стоимость того или иного объекта находится в определенной зависимости с выгодами которые возможно получить от эксплуатации одного. Наличие большого числа предлагаемых к

продаже объектов при низком спросе (что косвенно подтверждается длительностью публикации отдельных объявлений)

Учитывая особенности планировочно - конструктивных решений объекта оценки, ограниченное количество предложений к продаже подобных объектов, но при том за частую длительный срок экспозиции. Оценщик допускает применение скидки на торг в размере среднего значения 8,9% (корректировка 0,911) согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 245 табл. 134).

#### Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих величину арендной ставки для объектов недвижимости. Аналоги, как и объект оценки расположены в Московской обл., г. Химки, в связи с чем корректировка составляет 1.

Так же в рамках данной корректировки рассматривается местонахождение в пределах города (рассматривается исключительно локальное местоположение относительно промышленной зоны - жилого массива - деловой части города). Аналоги, как и объект оценки расположены в одном микрорайоне Клязьма-Старбеево, корректировка составляет 1.

#### Корректировка на статус населенного пункта

Корректировка составляет 1, т.к. аналоги и объект оценки расположены в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра

#### Корректировка на площадь земельного участка

В результате анализа рынка определена зависимость величины стоимости от площади земельного участка.

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание и земельный участок.

В вычислениях будет использоваться данные из Справочника оценщика недвижимости 2020 (Земельные участки, Часть 2) под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2020г. Корректировку на площадь целесообразно определять следующим образом: (площ. объекта оценки / площ. аналога) <sup>^</sup> коэффиц. торможения.

В качестве коэффициента торможения применяется показатель: -0,131 (Лейф., зем.уч.Ч2., 2020, стр. 126 рис. 40) умноженного на долю стоимости земельного участка в стоимости единого объекта  $0,3 + 0,7 * 1$  (Сборник корректировок, сегмент "Земельные участки", 2017г. , стр. 9 табл. 10-ВРИ 2,4).

#### Корректировка на расположение в коттеджном поселке

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 121 табл. 38).

- Отношение удельной цены коттеджа / таунхауса, расположенного в коттеджном поселке, к удельной цене такого же обособленного объекта, может составлять в среднем значении 1,03. И наоборот:  $1 / 1,03 = 0,97$ .

#### Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 126 табл. 41).

- Отношение удельной цены жилого дома, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от остановок, может составлять в среднем значении 1,07.

#### Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 130 табл. 44).

- Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом объектами повышающими стоимость объекта (водоем, лес итд.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них, может составлять в среднем значении 1,14. И наоборот:  $1 / 1,14 = 0,88$ .

#### Корректировка на близость к объектам, нарушающим экологию местности

Корректировка составляет 1, т.к. аналоги и объект оценки расположены в одинаковой уда-

ленности от аэропорта.

#### Корректировка на качество подъездных путей

Корректировка составляет 1, т.к. к аналогам и объекту оценки хорошие подъездные пути.

#### Корректировка на наличие ландшафтного дизайна

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 141 табл. 53).

- Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком, может составлять в среднем значении 1,09.

#### Корректировка на наличие типовых построек

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 145 табл. 56).

- Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня и т.д.), к удельной цене такого же дома на придомовой территории которого нет хозпостроек, может составлять в среднем значении 1,13.

#### Корректировка на общую площадь строения

В результате анализа рынка определена зависимость величины стоимости от площади объекта.

В вычислениях будет использоваться данные из Справочника оценщика недвижимости (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018). Корректировку на площадь целесообразно определять следующим образом: (площ. объекта оценки / площ. аналога) ^ коэффиц. торможения.

В качестве коэффициента торможения применяется показатель: -0,17 (Лейф., жил.дом., 2018, стр. 155 рис.38).

#### Корректировка на материал стен

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 162 табл. 68).

- Отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома, к удельной цене такого же кирпичного жилого дома, может составлять в среднем значении 0,75. И наоборот:  $1 / 0,75 = 1,33$ .

#### Корректировка на физическое состояние жилого дома целом

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 172 табл. 77).

- Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии, к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии, может находиться в диапазоне 1,14 - 1,31 (среднее значение 1,22).

Для целей настоящих расчетов применяется следующая градация:

Характеристика хорошего состояния (согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 171 табл. 75)): Повреждений нет. Имеются отдельные,устраняемые притекущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может проводится местами. Физический износ от 0% до 20%.

- отношение цены объекта в хорошем состоянии с условным значением физического износа в 20%, к цене объекта в хорошем состоянии с условным значением физического износа в 10%, может составлять:  $1 / 1,22 = 0,82$ .

- отношение цены объекта в хорошем состоянии с условным значением физического износа в 20%, к цене объекта в хорошем состоянии с условным значением физического износа в 5%, может составлять:  $1 / 1,31 = 0,76$ .

#### Корректировка на качество отделки внутренних помещений

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 183 табл. 84)

стоимость ремонта принимает следующие значения, приведенные ниже:

Уровень отделки (вид ремонта)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Бюджетный	2 926	1 449	4 376
Современный	4 779	2 367	7 146
Комфортный	7 417	3 674	11 092
Элитный	10 370	5 137	15 507

отметить отсутствие возможности применения стоимостей ремонта на дату оценки без предварительной проверки (т.к. с момента публикации справочника прошло около 4 лет). Таким образом, вышеприведенные значения использованы для расчета корректировок:

- отношение цены объекта с современным ремонтом, к цене объекта с комфортным ремонтом, может составлять:  $7\,146 / 11\,092 = 0,64$ ;

- отношение цены объекта с современным ремонтом, к цене объекта с элитным ремонтом, может составлять:  $7\,146 / 15\,507 = 0,46$ ;

- условное отношение цены объекта с современным ремонтом, к цене объекта без ремонта, может составлять:  $7\,146 / \text{цена } 1 \text{ кв.м. скорректированного аналога к моменту внесения данной корректировки} + 1$ ;

- условное отношение цены объекта с современным ремонтом, к цене объекта со строительной отделкой, может составлять:  $(7\,146 - 2\,926 \text{ (стоимость косметического ремонта руб./кв.м. (Лейф., жил.дом., 2018, стр. 185 табл. 87))) / \text{цена } 1 \text{ кв.м. скорректированного аналога к моменту внесения данной корректировки} + 1$ .

#### Корректировка на инженерные системы

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 190 табл. 89).

- Отношение удельной цены жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок), к удельной цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций, может составлять в диапазоне: 0,77 - 0,89 (среднее значение 0,83).

Для целей настоящей работы корректировки принимают следующие значения:

- отношение удельной цены жилого дома с подключенными коммуникациями, к удельной цене такого же дома с невыполненной разводкой коммуникаций, может составлять:  $1 / 0,77 = 1,3$ ;

- отношение удельной цены жилого дома с подключенными коммуникациями, к удельной цене такого же дома с выполненной разводкой и не подключенными коммуникациями, может составлять:  $1 / 0,83 = 1,2$ .

Согласование полученных результатов скорректированных аналогов и определение итоговой средней величины арендной ставки проводилось на основе суммарной корректировки по конкретному аналогу. Объекты с суммарной корректировкой свыше 35%+ (не учитывая корректировку на торг) исключались из согласования за редким исключением с учетом малой выборки. Так же не принимали участия в последующем согласовании аналоги, скорректированные цены которых отличались более чем на 35%+ от усредненной выборки (за единичным исключением в виду малой выборки).

Расчет рыночной стоимости представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 8. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12	Аналог №13
Цена 1 кв. м., руб.		68 966	50 000	62 277	54 775	140 845	95 000	84 112	96 552	36 588	103 873	139 860	60 052	128 571
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		68 966	50 000	62 277	54 775	140 845	95 000	84 112	96 552	36 588	103 873	139 860	60 052	128 571
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		68 966	50 000	62 277	54 775	140 845	95 000	84 112	96 552	36 588	103 873	139 860	60 052	128 571
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		68 966	50 000	62 277	54 775	140 845	95 000	84 112	96 552	36 588	103 873	139 860	60 052	128 571
Дата оценки/публикации		12.07.2022	21.07.2022	11.07.2022	27.07.2022	27.07.2022	25.07.2022	05.07.2022	01.08.2022	30.07.2022	25.07.2022	20.07.2022	29.07.2022	31.07.2022
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		68 966	50 000	62 277	54 775	140 845	95 000	84 112	96 552	36 588	103 873	139 860	60 052	128 571
Снижение цены в процессе торгов		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,911	0,911	0,911	0,911	0,911	0,911	0,911	0,911	0,911	0,911	0,911	0,911	0,911
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		62 828	45 550	56 734	49 900	128 310	86 545	76 626	87 959	33 332	94 628	127 412	54 707	117 128
Местоположение	Московская обл., г. Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Ивакино, 294	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Международный Дмитровское шоссе, 7 км	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Международный	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Ивакино, 6К	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, пер. 6-й Успенский	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Успенская	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, пер. 5-й Успенский	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, 229	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, 15К	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, 128	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Трахонеево, 45Б	Московская область, Химки, коттеджный пос. Северная Пальмира, 1	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, квартал, 138	
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		62 828	45 550	56 734	49 900	128 310	86 545	76 626	87 959	33 332	94 628	127 412	54 707	117 128

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12	Аналог №13
м., руб.														
Статус населенного пункта	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		62 828	45 550	56 734	49 900	128 310	86 545	76 626	87 959	33 332	94 628	127 412	54 707	117 128
Земельный участок, площадь, сот.	15	11,05	16	16	15	16	15	26	12	22	12	20	32,80	15
Корректировка		0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	0,99	1,02	0,99	1,01	1,03	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		62 200	45 550	56 734	49 900	128 310	86 545	78 159	87 079	33 999	93 682	128 686	56 348	117 128
Расположение в коттеджном поселке	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	да	да
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0,97	0,97
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		62 200	45 550	56 734	49 900	128 310	86 545	78 159	87 079	33 999	93 682	128 686	54 658	113 614
Близость к остановкам общественного транспорта	нет	в непосредственной близости	в удалении	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в удалении	в удалении	в удалении	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в удалении	в непосредственной близости
Корректировка		1	1,07	1	1	1,07	1,07	1,07	1	1	1	1	1,07	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		62 200	48 739	56 734	49 900	137 292	92 603	83 630	87 079	33 999	93 682	128 686	58 484	113 614
Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости	нет	нет	водоем	нет	нет	нет	нет	лесополоса, водоем	водоем	нет	нет	лесополоса, водоем	лесополоса, водоем	нет
Корректировка		1	0,88	1	1	1	1	0,88	0,88	1	1	0,88	0,88	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		62 200	42 890	56 734	49 900	137 292	92 603	73 594	76 630	33 999	93 682	113 244	51 466	113 614
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		62 200	42 890	56 734	49 900	137 292	92 603	73 594	76 630	33 999	93 682	113 244	51 466	113 614
Качество подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		62 200	42 890	56 734	49 900	137 292	92 603	73 594	76 630	33 999	93 682	113 244	51 466	113 614
Наличие ландшафтного дизайна	да	нет	нет	да	нет	да	да	нет	да	нет	да	да	нет	да

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12	Аналог №13
Корректировка		1,09	1,09	1	1,09	1	1	1,09	1	1,09	1	1	1,09	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		67 798	46 750	56 734	54 391	137 292	92 603	80 217	76 630	37 059	93 682	113 244	56 098	113 614
Наличие типовых построек	да	нет	нет	да	нет	да	да	да	нет	да	да	да	нет	да
Корректировка		1,13	1,13	1	1,13	1	1	1	1,13	1	1	1	1,13	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		76 612	52 828	56 734	61 462	137 292	92 603	80 217	86 592	37 059	93 682	113 244	63 391	113 614
Общая площадь строения, кв. м.	400	290	480	448	356	497	400	535	290	850	284	429	445	350
Корректировка		0,95	1,03	1,02	0,98	1,04	1,00	1,05	0,95	1,14	0,94	1,01	1,02	0,98
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		72 781	54 413	57 869	60 233	142 784	92 603	84 228	82 262	42 247	88 061	114 376	64 659	111 342
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	каркасно-деревянный	кирпич
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1,33	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		72 781	54 413	57 869	60 233	142 784	92 603	84 228	82 262	42 247	88 061	114 376	85 996	111 342
Физическое состояние жилого дома в целом	хорошее (20%)	хорошее (5%)	хорошее (5%)	хорошее (20%)	хорошее (5%)	хорошее (10%)	хорошее (20%)	хорошее (5%)	хорошее (10%)	хорошее (20%)	хорошее (10%)	хорошее (10%)	хорошее (5%)	хорошее (10%)
Корректировка		0,76	0,76	1	0,76	0,82	1	0,76	0,82	1	0,82	0,82	0,76	0,82
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		55 314	41 354	57 869	45 777	117 083	92 603	64 013	67 455	42 247	72 210	93 788	65 357	91 300
Качество отделки внутренних помещений	современный	без ремонта	строительная отделка	современный	строительная отделка	элитный	комфортный	без ремонта	современный	строительная отделка	комфортный	элитный	строительная отделка	элитный
Корректировка		1,13	1,12	1	1,11	0,46	0,64	1,11	1	1,12	0,64	0,46	1,07	0,46
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		62 505	46 316	57 869	50 812	53 858	59 266	71 054	67 455	47 317	46 214	43 142	69 932	41 998
Инженерные системы	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	не выполнена разводка коммуникаций	не выполнена разводка коммуникаций	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	не выполнена разводка коммуникаций	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	не выполнена разводка коммуникаций	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	электро-снабжение, водоснабжение, отопление	выполнена разводка коммуникаций, не подключена	электро-снабжение, водоснабжение, отопление
Корректировка		1,30	1,30	1	1	1	1	1	1	1,30	1	1	1,20	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		81 257	60 211	57 869	50 812	53 858	59 266	71 054	67 455	61 512	46 214	43 142	83 918	41 998
Модуль валовой коррекции		0,26	0,29	-0,07	-0,02	-0,70	-0,38	-0,11	-0,32	0,58	-0,70	-0,91	0,46	-0,86
Участие в расчетах		участвует	участвует	участвует	не участвует, минимальное значение	не участвует, велика суммарная корректировка	участвует	участвует	участвует	не участвует, велика суммарная корректировка	не участвует, велика суммарная корректировка	не участвует, велика суммарная корректировка	участвует	не участвует, велика суммарная корректировка



Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12	Аналог №13
Весовой коэффициент	1,0000	0,177	0,181	0,130	-	-	0,087	0,125	0,095	-	-	-	0,205	-
Общий вклад в стоимость		14 382	10 898	7 523	-	-	5 156	8 882	6 408	-	-	-	17 203	-
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.	70 452													
Стоимость объекта, руб.	28 180 800													

## 5.2. Определение стоимости методом сравнения продаж

Валовый рентный мультипликатор (ВРМ) - отношение рыночной стоимости к годовой арендной ставке на текущий момент. По смыслу напоминает период окупаемости объекта недвижимости, измеренный в годах.

Этот показатель по характеру информации, содержащейся в нем, близок к показателю - текущая доходность (текущая отдача). В качестве текущей отдачи понимается отношение ожидаемого в последующий период чистого арендного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости на текущий момент, взятое в процентах.

$$\text{ВРМ} = \text{Рыночная стоимость объекта} / \text{Годовая арендная ставка, в свою очередь}$$

$$\text{Рыночная стоимость} = \text{Годовая арендная ставка} * \text{ВРМ}$$

Следует отметить, что расчет рыночной стоимости с помощью ВРМ не учитывает некоторые особенности оцениваемого объекта недвижимости, а именно, требуемые затраты на эксплуатацию, ожидаемый уровень загрузки и т.п.

Арендная ставка была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

В результате анализа рынка предложений к сдаче в аренду объектов недвижимого имущества и учитывая диапазоны цен, были проанализированы объявления и установлено, что величины арендных ставок относятся к единице общей площади не включающие себя коммунальные услуги.

Согласно анализу наилучшего наиболее эффективного использования оцениваемого имущества соответствующему текущему назначению объекта оценки.

При подборе конечных аналогов подбирали объекты наиболее сопоставимые по местоположению, а так же исключались крайние отклоняющиеся значения.

Аналоги для объектов оценки<sup>7</sup> приведены в нижеследующих таблицах:

Таблица 9. Аналоги для расчета арендной ставки объекта оценки

Параметр	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Московская обл., г. Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Ивакино, 294	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Международный, 167	Московская область, Химки, коттеджный пос. Северная Пальмира, 17	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Международный, 171	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево
Статус населенного пункта	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра
Площадь земельного участка, сот.	15	15	10	15	7
Расположение в коттеджном поселке	нет	нет	да	нет	нет
Близость к станциям общественного транспорта	в непосредственной близости	в удалении	в удалении	в удалении	в непосредственной близости
Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости	нет	нет	лесополоса, водоем	нет	нет
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт
Качество подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие ландшафтного	да	да	да	да	нет

<sup>7</sup> Принт-скрин объявлений приведен в Приложении 3

Параметр	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
дизайна					
Наличие типовых построек	да	да	да	нет	нет
Общая площадь строения, кв. м.	400	380	250	98	253
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	пеноблоки	кирпич
Физическое состояние жилого дома целом	хорошее (20%)	хорошее (10%)	хорошее (10%)	хорошее (10%)	хорошее (20%)
Качество отделки внутренних помещений	современный	комфортный	современный	элитный	современный
Инженерные системы	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление
Дата обновления	-	30.07.2022	13.07.2022	26.07.2022	29.07.2022
Аренда объекта, руб./мес.	-	390 000	145 000	150 000	110 000
Аренда, руб./кв. м./мес.	-	1 026	580	1 531	435
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_380_m_na_uchastke_15_sot._1948683124">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_380_m_na_uchastke_15_sot._1948683124</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_250m_na_uchastke_10sot._2483671452">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_250m_na_uchastke_10sot._2483671452</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_98m_na_uchastke_15sot._2398761941">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_98m_na_uchastke_15sot._2398761941</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/rent/suburban/270422031/">https://khimki.cian.ru/rent/suburban/270422031/</a>

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости в ставки аренды аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- на передаваемые права;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на статус населенного пункта;
- на площадь земельного участка;
- на расположение в коттеджном поселке;
- на близость к остановкам общественного транспорта;
- на близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости;
- на близость к объектам, нарушающим экологию местности;
- на качество подъездных путей;
- на наличие ландшафтного дизайна;
- на наличие типовых построек;
- на общую площадь строения;
- на материал стен;
- на физическое состояние жилого дома целом;
- на качество отделки внутренних помещений;
- на инженерные системы;

Описание и расчет корректировок приведено ниже.

Отдельно следует отметить, что в рамках расчета арендной ставки корректировки принимались как для цен предложений в виду отсутствия иной информации для жилой недвижимости, а так же сопоставимости значений корректирующих коэффициентов для ставок аренды и цен предложений по другим сегментам рынка недвижимости (офисно-торговая и производственно-складская недвижимость).

В случае отсутствия, каких либо достоверных характеристик об аналогах, принималась условное сопоставимость с показателями объектов оценки или условное соответствие распространенным параметрам (пример: отсутствие данных об этаже – принимался 1 этаж).

#### Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 1, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в аренду.

#### Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору составляет 1.

#### Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору составляет 1.

#### Корректировка на дату предложения

Корректировка составляет 1, т.к. дата объявлений не превышает 6 месяцев до даты оценки.

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Исходной информацией принятой в расчетах выступают предложения к продаже, а не цены реальной сделки. В связи с чем, предусмотрен торг. Диапазон скидки описан в разделе анализ рынка Скидка на цену предложения (торг).

Стоимость того или иного объекта находится в определенной зависимости с выгодами которые возможно получить от эксплуатации оного. Наличие большого числа предлагаемых к продаже объектов при низком спросе (что косвенно подтверждается длительностью публикации отдельных объявлений)

Учитывая особенности планировочно - конструктивных решений объекта оценки, ограниченное количество предложений к продаже подобных объектов, но при том за частую длительный срок экспозиции. Оценщик допускает применение скидки на торг в размере среднего значения 8,9% (корректировка 0,911) согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 245 табл. 134).

#### Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих величину арендной ставки для объектов недвижимости. Аналоги, как и объект оценки расположены в Московской обл., г. Химки, в связи с чем корректировка составляет 1.

Так же в рамках данной корректировки рассматривается местонахождение в пределах города (рассматривается исключительно локальное местоположение относительно промышленной зоны – жилого массива – деловой части города). Аналоги, как и объект оценки расположены в одном микрорайоне Клязьма-Старбеево, корректировка составляет 1.

#### Корректировка на статус населенного пункта

Корректировка составляет 1, т.к. аналоги и объект оценки расположены в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра

#### Корректировка на площадь земельного участка

В результате анализа рынка определена зависимость величины стоимости от площади земельного участка.

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание и земельный участок.

В вычислениях будет использоваться данные из Справочника оценщика недвижимости 2020 (Земельные участки, Часть 2) под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2020г. Корректировку на площадь целесообразно определять следующим образом: (площ. объекта оценки / площ. аналога) <sup>α</sup> коэффиц. торможения.

В качестве коэффициента торможения применяется показатель: -0,131 (Лейф., зем.уч.Ч2., 2020, стр. 126 рис. 40) умноженного на долю стоимости земельного участка в стоимости единого

объекта  $0,3 + 0,7 * 1$  (Сборник корректировок, сегмент "Земельные участки", 2017г. , стр. 9 табл. 10-ВРИ 2,4).

#### Корректировка на расположение в коттеджном поселке

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 121 табл. 38).

- Отношение удельной цены (читай ставки аренды) коттеджа / таунхауса, расположенного в коттеджном поселке, к удельной цене (читай ставки аренды) такого же обособленного объекта, может составлять в среднем значении 1,03. И наоборот:  $1 / 1,03 = 0,97$ .

#### Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 126 табл. 41).

- Отношение удельной цены (читай ставки аренды) жилого дома, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене (читай ставки аренды) такого же дома, расположенного на удалении от остановок, может составлять в среднем значении 1,07.

#### Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 130 табл. 44).

- Отношение удельной цены (читай ставки аренды) жилого дома, расположенного рядом объектами повышающими стоимость объекта (водоем, лес итд.), к удельной цене (читай ставки аренды) такого же дома, расположенного на удалении от них, может составлять в среднем значении 1,14. И наоборот:  $1 / 1,14 = 0,88$ .

#### Корректировка на близость к объектам, нарушающим экологию местности

Корректировка составляет 1, т.к. аналоги и объект оценки расположены в одинаковой удаленности от аэропорта.

#### Корректировка на качество подъездных путей

Корректировка составляет 1, т.к. к аналогам и объекту оценки хорошие подъездные пути.

#### Корректировка на наличие ландшафтного дизайна

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 141 табл. 53).

- Отношение цены (читай ставки аренды) жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене (читай ставки аренды) такого же дома с неоформленным участком, может составлять в среднем значении 1,09.

#### Корректировка на наличие типовых построек

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 145 табл. 56).

- Отношение удельной цены (читай ставки аренды) жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня и т.д.), к удельной цене (читай ставки аренды) такого же дома на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, может составлять в среднем значении 1,13.

#### Корректировка на общую площадь строения

В результате анализа рынка определена зависимость величины стоимости от площади объекта.

В вычислениях будет использоваться данные из Справочника оценщика недвижимости (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018). Корректировку на площадь целесообразно определять следующим образом:  $(\text{площ. объекта оценки} / \text{площ. аналога}) ^ \wedge \text{коэффициц. торможения}$ .

В качестве коэффициента торможения применяется показатель: -0,17 (Лейф., жил.дом., 2018, стр. 155 рис.38).

#### Корректировка на материал стен

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 162 табл. 68).

- Отношение удельной цены (читай ставки аренды) каркасного деревянного жилого дома, к удельной цене (читай ставки аренды) такого же кирпичного жилого дома, может составлять в среднем значении 0,75. И наоборот:  $1 / 0,75 = 1,33$ .

#### Корректировка на физическое состояние жилого дома целом

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 172 табл. 77).

- Отношение удельной цены (читай ставки аренды) жилого дома в хорошем состоянии, к удельной цене (читай ставки аренды) такого же дома в удовлетворительном состоянии, может находиться в диапазоне 1,14 - 1,31 (среднее значение 1,22).

Для целей настоящих расчетов применяется следующая градация:

Характеристика хорошего состояния (согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 171 табл. 75)): Повреждений нет. Имеются отдельные,устраняемые притекущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может проводится местами. Физический износ от 0% до 20%.

- отношение цены (читай ставки аренды) объекта в хорошем состоянии с условным значением физического износа в 20%, к цене (читай ставки аренды) объекта в хорошем состоянии с условным значением физического износа в 10%, может составлять:  $1 / 1,22 = 0,82$ .

- отношение цены (читай ставки аренды) объекта в хорошем состоянии с условным значением физического износа в 20%, к цене (читай ставки аренды) объекта в хорошем состоянии с условным значением физического износа в 5%, может составлять:  $1 / 1,31 = 0,76$ .

#### Корректировка на качество отделки внутренних помещений

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 183 табл. 84) стоимость ремонта принимает следующие значения, приведенные ниже:

Уровень отделки (вид ремонта)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Бюджетный	2 926	1 449	4 376
Современный	4 779	2 367	7 146
Комфортный	7 417	3 674	11 092
Элитный	10 370	5 137	15 507

следует отметить отсутствие возможности применение стоимостей ремонта на дату оценки без предварительной проверки (т.к. с момента публикации справочника прошло около 4 лет). Таким образом, вышеприведенные значения использованы для расчета корректировок:

- отношение цены (читай ставки аренды) объекта с современным ремонтом, к цене (читай ставки аренды) объекта с комфортным ремонтом, может составлять:  $7 146 / 11 092 = 0,64$ ;

- отношение цены (читай ставки аренды) объекта с современным ремонтом, к цене (читай ставки аренды) объекта с элитным ремонтом, может составлять:  $7 146 / 15 507 = 0,46$ ;

- условное отношение цены (читай ставки аренды) объекта с современным ремонтом, к цене (читай ставки аренды) объекта без ремонта, может составлять:  $7 146 / \text{цена 1 кв.м. скорректированного аналога к моменту внесения данной корректировки} + 1$ ;

- условное отношение (читай ставки аренды) цены объекта с современным ремонтом, к цене (читай ставки аренды) объекта со строительной отделкой, может составлять:  $(7 146 - 2 926 (\text{стоимость косметического ремонта руб./кв.м. (Лейф., жил.дом., 2018, стр. 185 табл. 87)})) / \text{цена 1 кв.м. скорректированного аналога к моменту внесения данной корректировки} + 1$ .

#### Корректировка на инженерные системы

Согласно справочнику оценщика (Жилые дома под ред. Лейфера Л.А., 2018, стр. 190 табл. 89).

- Отношение удельной цены (читай ставки аренды) жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок), к удельной цене (читай ставки аренды) такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций, может составлять в диапазоне: 0,77 - 0,89 (среднее значение 0,83).

Для целей настоящей работы корректировки принимают следующие значения:

- отношение удельной цены (читай ставки аренды) жилого дома с подключенными коммуникациями, к удельной цене (читай ставки аренды) такого же дома с невыполненной разводкой коммуникаций, может составлять:  $1 / 0,77 = 1,3$ ;

- отношение удельной цены (читай ставки аренды) жилого дома с подключенными коммуникациями, к удельной цене (читай ставки аренды) такого же дома с выполненной разводкой и не подключенными коммуникациями, может составлять:  $1 / 0,83 = 1,2$ .

Согласование полученных результатов скорректированных аналогов и определение итоговой средней величины арендной ставки проводилось на основе суммарной корректировки по конкретному аналогу. Объекты с суммарной корректировкой свыше 35%+ (не учитывая корректировку на торг) исключались из согласования за редким исключением с учетом малой выборки. Так же не принимали участия в последующем согласовании аналоги, скорректированные цены которых отличались более чем на 35%+ от усредненной выборки (за единичным исключением в виду малой выборки).

Отдельно следует отметить, что предлагаемые к сдаче в аренду аналоги мебелированы. Согласно сведениям с [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_217405/ae56245809c15bf4d0aef211a05c6bfeaab71b33/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/ae56245809c15bf4d0aef211a05c6bfeaab71b33/) доля стоимости мебелировки может составлять 20%. Данное значение будет использовано в последующих расчетах после корректирования арендных ставок аналогов.

Расчет рыночной ставки аренды представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 10. Расчет арендной ставки объекта оценки

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена 1 кв. м./мес., руб.		1 026	580	1 531	435
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		1 026	580	1 531	435
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		1 026	580	1 531	435
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		1 026	580	1 531	435
Дата оценки/публикации		30.07.2022	13.07.2022	26.07.2022	29.07.2022
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		1 026	580	1 531	435
Снижение цены в процессе торгов		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,911	0,911	0,911	0,911
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		935	528	1 395	396
Местоположение	Московская обл., г. Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Ивакино, 294	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Международный, 167	Московская область, Химки, коттеджный пос. Северная Пальмира, 17	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Международный, 171	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		935	528	1 395	396
Статус населенного пункта	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		935	528	1 395	396
Земельный участок, площадь, сот.	15	15	10	15	7
Корректировка		1,00	0,98	1,00	0,97
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		935	517	1 395	384

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расположение в коттеджном поселке	нет	нет	да	нет	нет
Корректировка		1	0,97	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		935	501	1 395	384
Близость к остановкам общественного транспорта	нет	в удалении	в удалении	в удалении	в непосредственной близости
Корректировка		1,07	1,07	1,07	1
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		1 000	536	1 493	384
Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости	нет	нет	лесополоса, водоем	нет	нет
Корректировка		1	0,88	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		1 000	472	1 493	384
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		1 000	472	1 493	384
Качество подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		1 000	472	1 493	384
Наличие ландшафтного дизайна	да	да	да	да	нет
Корректировка		1	1	1	1,09
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		1 000	472	1 493	419
Наличие типовых построек	да	да	да	нет	нет
Корректировка		1	1	1,13	1,13
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		1 000	472	1 687	473
Общая площадь строения, кв. м.	400	380	250	98	253
Корректировка		0,99	0,92	0,79	0,93
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		990	434	1 333	440
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	пеноблоки	кирпич
Корректировка		1	1	1,12	1
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		990	434	1 493	440
Физическое состояние жилого дома целом	хорошее (20%)	хорошее (10%)	хорошее (10%)	хорошее (10%)	хорошее (20%)
Корректировка		0,82	0,82	0,82	1
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		812	356	1 224	440
Качество отделки внутренних помещений	современный	комфортный	современный	элитный	современный
Корректировка		0,64	1	0,46	1
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		520	356	563	440
Инженерные системы	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м./мес., руб.		520	356	563	440
Модуль валовой коррекции		-0,57	-0,45	-0,70	0,03
Участие в расчетах		участвует	участвует	участвует	участвует
Весовой коэффициент	1,0000	0,186	0,238	0,130	0,446
Общий вклад в стоимость		97	85	73	196
Средняя стоимость за 1 кв.м./мес., руб.	451				
Ориентировочная доля стоимости мебелировки	20%				
Средняя стоимость аренды объекта в месяц без учета мебелировки, руб.	451 * (1 - 20%) * 400 = 144 320				

Значение ВРМ определено на основе предложения к продаже и сдаче в аренду одного и того же жилого объекта, приведенного ниже:

Параметр	Пара №1	
Местоположение	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Международный,	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Международный,
Дата обновления	31.07.2022	03.07.2022



Параметр	Пара №1	
Продажа / Аренда объекта, руб.	27 500 000	130 000
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/taun_haus_195m_na_uchastke_1sot._2354060312">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/taun_haus_195m_na_uchastke_1sot._2354060312</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/taun_haus_1606_m_na_uchastke_49_sot._2451023935">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/taun_haus_1606_m_na_uchastke_49_sot._2451023935</a>
ВРМ	$27\,500\,000 / (130\,000 * 12) = 17,63$	

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная методом валового рентного мультипликатора, составила:  $144\,320 * 12 * 17,63 = 30\,532\,339$  рублей.

### 5.3. Согласование полученных результатов в рамках сравнительного подхода

При оценке объекта недвижимости были применен сравнительный подход к оценке. В условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

При оценке объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода были применены два метода. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из методов.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из двух методов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценщик принял во внимание следующие факторы:

Показатели	Методы сравнительного подхода	
	Метод сравнения продаж	Метод ВРМ
Достоверность и полнота информации	50	50
Допущения, принятые в расчетах	70	30
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	70	30
Способность учитывать конъюнктуру рынка	60	40
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	50	50
<b>Итого:</b>	<b>60</b>	<b>40</b>

Итоговое значение стоимости в рамках сравнительного подхода приведено в таблице ниже:

Таблица 11. Итоговое значение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование оцениваемого имущества	Результаты расчетов методом сравнения продаж, руб.	Удельный вес	Результаты расчетов методом ВРМ, руб.	Удельный вес	Согласованная стоимость объекта, руб.
1	2	3	4	5	6
					(2)*(3)+(4)*(5)
Земельный участок кад. ном. 50:10:0020402:294 с расположенными на нем жилым домом кад. ном. 50:10:0000000:2298 и хозяйственным строением кад. ном. 50:10:0020402:1981	28 180 800	60%	30 532 339	40%	29 121 000

Таким образом, в результате невозможности применения доходного и затратного подходов сравнительному присваивается весовой коэффициент 100%.

#### 5.4. Проверка полученных результатов расчета

В результате анализа рынка выявлены предложения к продаже земельных участков под ИЖС в ближайшем окружении объекта оценки, представленные в таблице ниже:

Таблица 12. Предложения к продаже земельных участков

Параметр	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Московская обл., г. Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Ивакино, 294	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Ивакино квартал	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Золотая Арка	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Трахонеево, 11	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево Дмитровское шоссе, 7 км
Статус населенного пункта	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра
Площадь земельного участка, сот.	15	35	35	13,3	10
Расположение в коттеджном поселке	нет	нет	да	нет	нет
Близость к остановам общественного транспорта	в непосредственной близости	в удалении	в удалении	в удалении	в непосредственной близости
Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости	нет	лесополоса, водоем	лесополоса	лесополоса, водоем	нет
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт
Качество подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие ландшафтного дизайна	условно нет	нет	нет	нет	нет
Наличие типовых построек	условно нет	нет	нет	нет	нет
Инженерные системы	по участку	по участку	по участку	по участку	по участку
Дата обновления	-	31.07.2022	01.08.2022	21.07.2022	12.07.2022
Продажа объекта руб.	-	36 479 509	38 625 363	11 900 000	7 300 000
Продажа руб./сот.	-	1 042 272	1 103 582	894 737	730 000
Источник информации	-	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/271257008/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/271257008/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/229217822/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/229217822/</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_133_sot._izhs_1595159873">https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_133_sot._izhs_1595159873</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._sn_t_dnp_2362288395">https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._sn_t_dnp_2362288395</a>

Описание и введение корректировок произведено согласно расчетам в рамках сравнительного подхода. Расчетная таблица представлена ниже:

Таблица 13. Расчет стоимости условно свободного земельного участка методом сравнения продаж

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена 1 кв. м., руб.		1 042 272	1 103 582	894 737	730 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		1 042 272	1 103 582	894 737	730 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		1 042 272	1 103 582	894 737	730 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		1 042 272	1 103 582	894 737	730 000
Дата оценки/публикации		31.07.2022	01.08.2022	21.07.2022	12.07.2022
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		1 042 272	1 103 582	894 737	730 000
Снижение цены в процессе торгов		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,903	0,911	0,911	0,903
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		941 172	1 005 363	815 105	659 190
Местоположение	Московская обл., г. Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Ивакино, 294	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Ивакино квартал	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Золотая Арка	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Трахонеево, 11	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево Дмитровское шоссе, 7 км
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		941 172	1 005 363	815 105	659 190
Статус населенного пункта	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		941 172	1 005 363	815 105	659 190
Расположение в коттеджном поселке	нет	нет	да	нет	нет
Корректировка		1	0,97	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		941 172	975 202	815 105	659 190
Близость к остановкам общественного транспорта	в непосредственной близости	в удалении	в удалении	в удалении	в непосредственной близости
Корректировка		1,07	1,07	1,07	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		1 007 054	1 043 466	872 162	659 190
Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости	нет	лесополоса, водоем	лесополоса	лесополоса, водоем	нет
Корректировка		0,88	0,88	0,88	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		886 208	918 250	767 503	659 190
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт	аэропорт
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		886 208	918 250	767 503	659 190
Качество подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		886 208	918 250	767 503	659 190
Наличие ландшафтного дизайна	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		886 208	918 250	767 503	659 190
Наличие типовых построек	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		886 208	918 250	767 503	659 190
Земельный участок, площадь, сот.	15	35	35	13	10
Корректировка		1,12	1,12	0,98	0,95
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		992 553	1 028 440	752 153	626 231
Инженерные системы	по участку	по участку	по участку	по участку	по участку

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		992 553	1 028 440	752 153	626 231
Модуль валовой коррекции		-0,03	-0,05	-0,16	-0,15
Участие в расчетах		участвует	участвует	участвует	не участвует, минимальное значение
Весовой коэффициент	1,0000	0,352	0,344	0,304	-
Общий вклад в стоимость		349 379	353 783	228 655	-
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.	931 817				
Стоимость объекта, руб.	13 977 255				

Согласно сборнику корректировок, сегмент "Земельные участки", 2017г. , стр. 9 табл. 10-ВРИ 2,4) доля стоимости земельного участка составляет 30%. Таким образом, можно предположить стоимость единого объекта недвижимого имущества земельный участок и строение составляет округленно в среднем значении:  $13\,977\,255 / ((0,3 + 0,7) / 2) = 27\,955\,000$  рублей.

Таким образом, результаты проверочных условных вычислений согласуется с результатами расчетов в рамках сравнительного подхода и позволяет признать их верными.

## 6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 2007/22/1 от «20» июля 2022 г., в рамках настоящего отчета была выполнена оценка рыночной стоимости земельного участка кад. ном. 50:10:0020402:294 с расположенными на нем жилым домом кад. ном. 50:10:0000000:2298 и хозяйственным строением кад. ном. 50:10:0020402:1981, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, квартал Ивакино, д. 294.

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов рыночная стоимость объекта оценки, определенная по состоянию на «1» августа 2022 г., составляет:

**29 121 000 (Двадцать девять миллионов сто двадцать одна тысяча) рублей**

Оценщик,  
Директор  
ООО «Информационно-  
консультационная фирма «Вес»:

\_\_\_\_\_ А.В. Пелевин

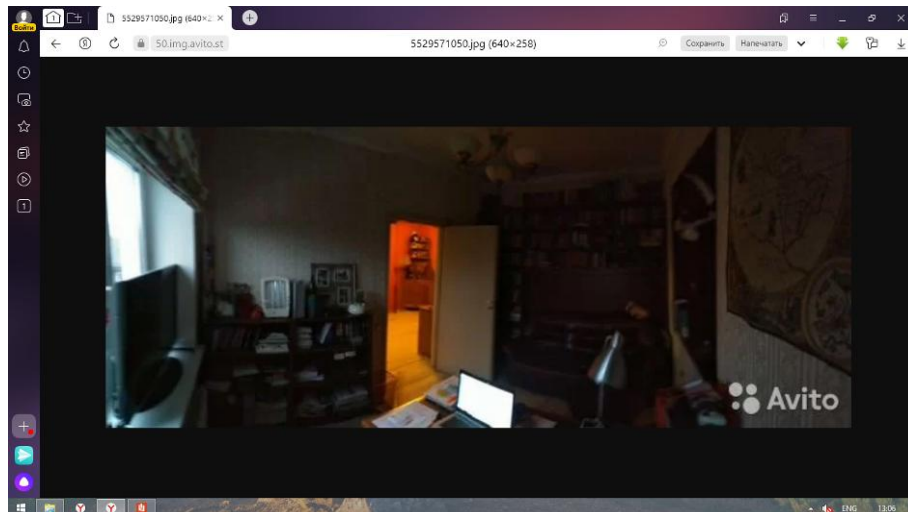
Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

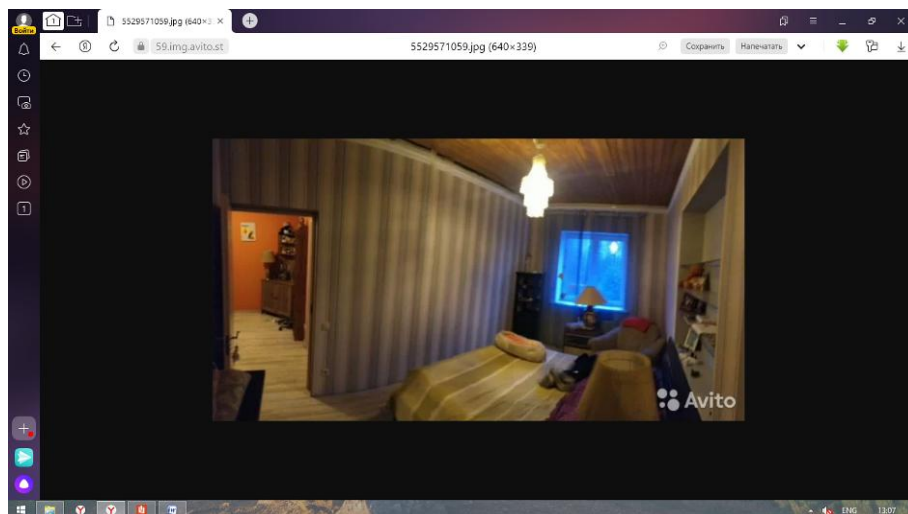
1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и Требования к отчету об оценке (ФСО №1)», утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 №611;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков»;
7. Международные стандарты оценки, 2017;
8. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М.: Издво «Дело», 1995.
9. Данные из других открытых источников информации: <https://rosreestr.ru>, <https://pkk5.rosreestr.ru/>, <https://yandex.ru/>, <https://statrielt.ru/>, <https://ocenschiki-i-eksperty.ru>, <https://zдание.info/> и др.

## 8. ПРИЛОЖЕНИЯ

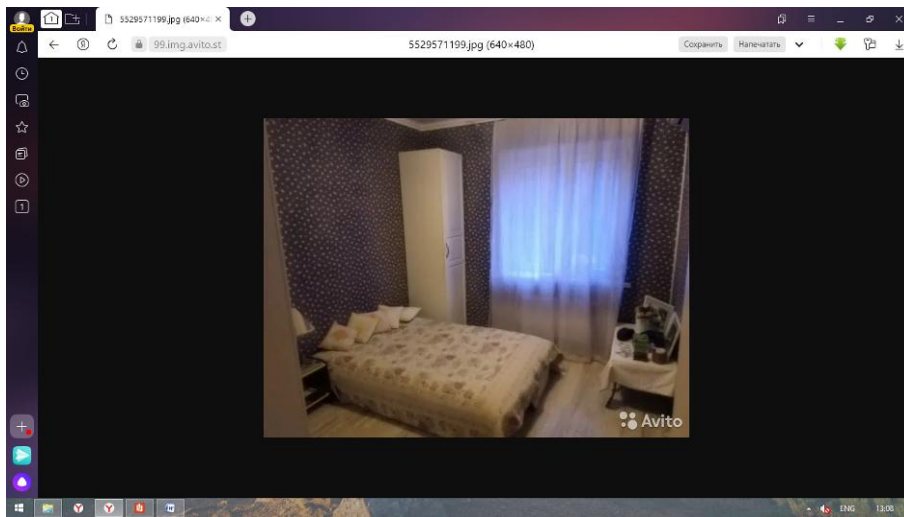
### Приложение 1. Фотографии объекта



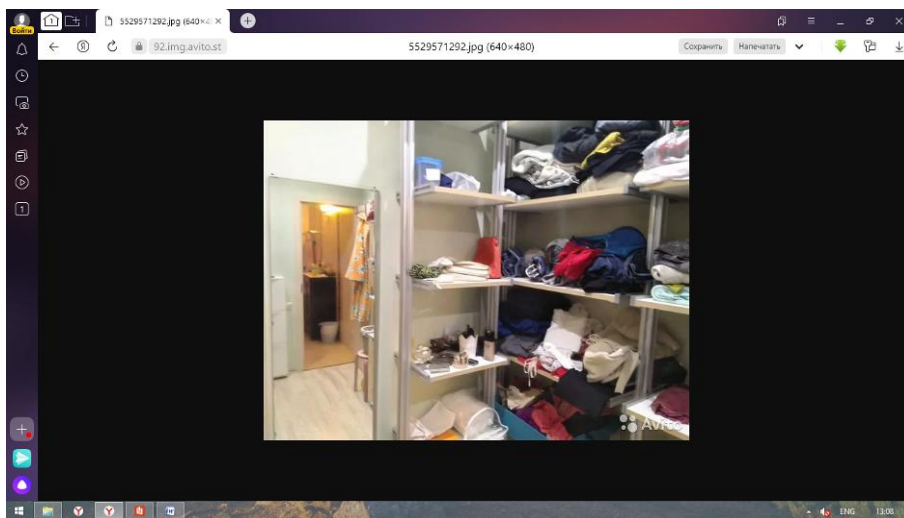
<https://50.img.avito.st/640x480/5529571050.jpg>



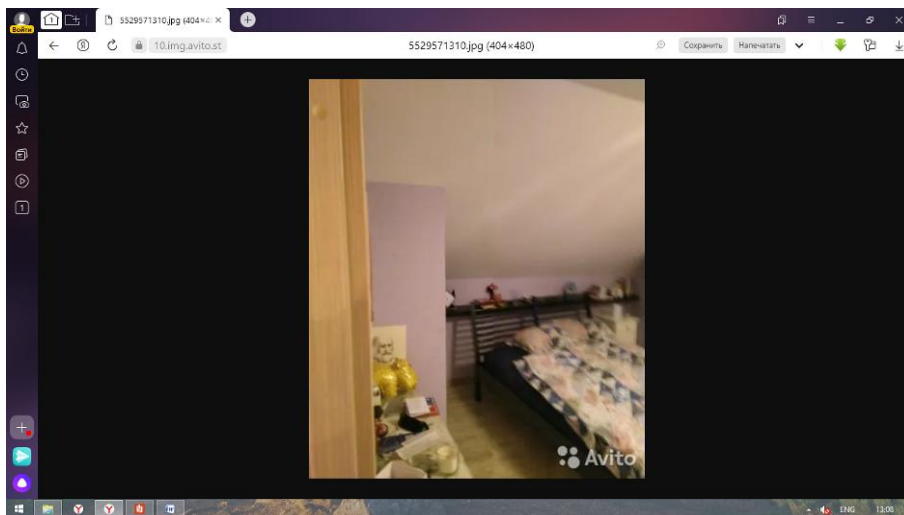
<https://59.img.avito.st/640x480/5529571059.jpg>



<https://99.img.avito.st/640x480/5529571199.jpg>

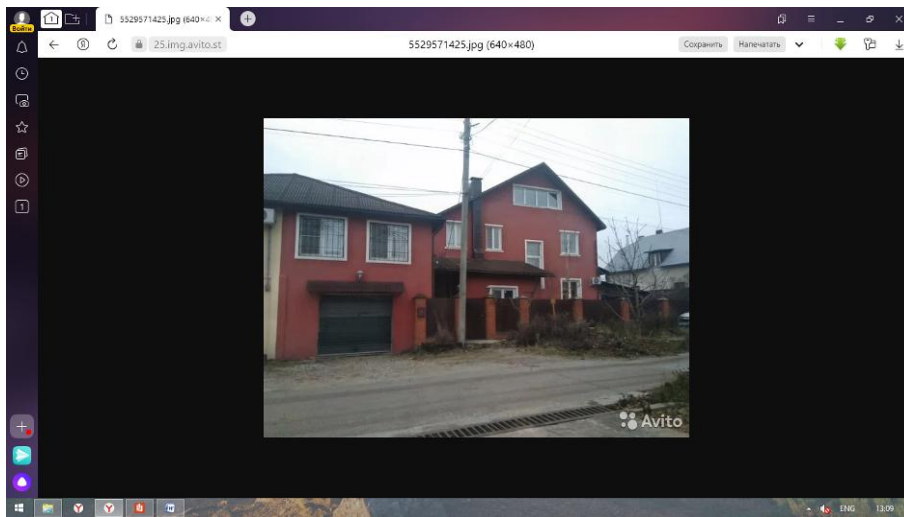


<https://92.img.avito.st/640x480/5529571292.jpg>

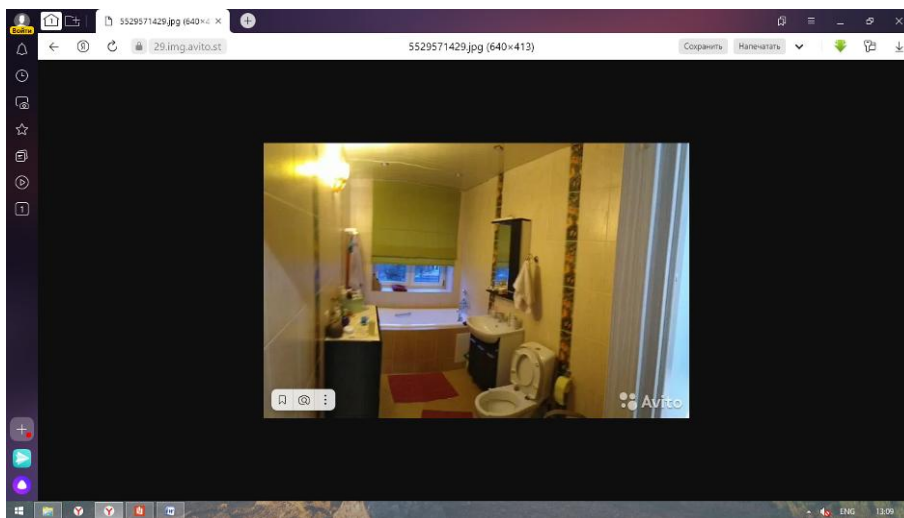


<https://10.img.avito.st/640x480/5529571310.jpg>

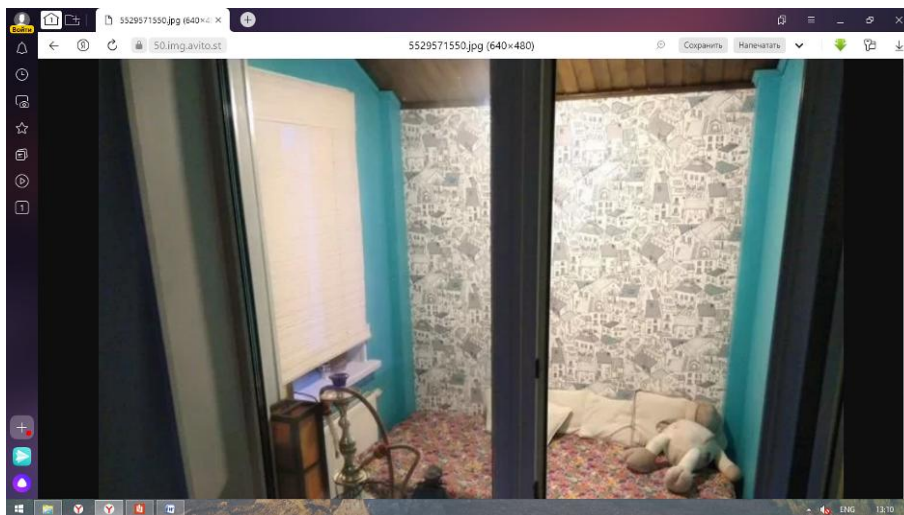




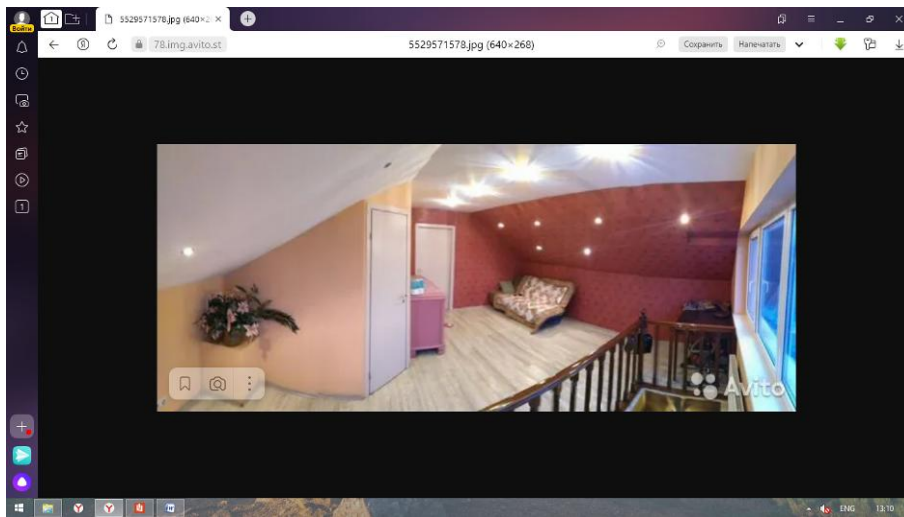
<https://25.img.avito.st/640x480/5529571425.jpg>



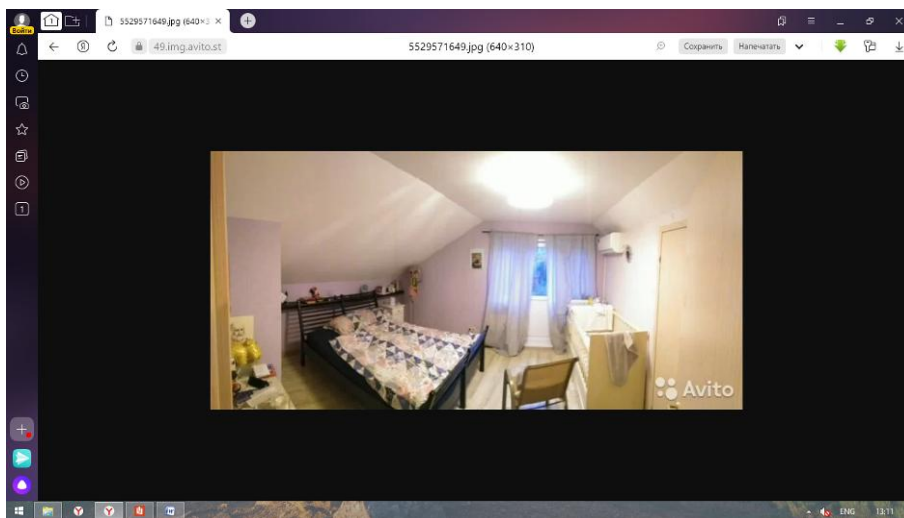
<https://29.img.avito.st/640x480/5529571429.jpg>



<https://50.img.avito.st/640x480/5529571550.jpg>



<https://78.img.avito.st/640x480/5529571578.jpg>



<https://49.img.avito.st/640x480/5529571649.jpg>



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор	подпись	ФИАС ЕПРН
полное наименование должности		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 3.2 Всего листов раздела 3.2 Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 29.07.2021 № 99/2021/407831560  
 Кадастровый номер: 50:10:0020402:294

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Зона № \_\_\_\_\_ Система координат: МСК-73

Номер точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	480707.43	2186159.04	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480700.77	2186155.03	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	480700.39	2186123.69	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	480752.26	2186143.44	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	480703.17	2186135.71	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор \_\_\_\_\_  
 полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 4 Всего листов раздела 4 Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 29.07.2021 № 99/2021/407831560  
 Кадастровый номер: 50:10:0020402:294

План (чертёж, схема) части земельного участка \_\_\_\_\_ Учётный номер части: 50:10:0020402:294/4

Масштаб 1: данные отсутствуют Условные обозначения: \_\_\_\_\_

Государственный регистратор \_\_\_\_\_  
 полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 4 Всего листов раздела 4 Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 29.07.2021 № 99/2021/407831560  
 Кадастровый номер: 50:10:0020402:294

План (чертёж, схема) части земельного участка \_\_\_\_\_ Учётный номер части: 50:10:0020402:294/2

Масштаб 1: данные отсутствуют Условные обозначения: \_\_\_\_\_

Государственный регистратор \_\_\_\_\_  
 полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

номер государственной регистрации \_\_\_\_\_  
 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости \_\_\_\_\_  
 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости \_\_\_\_\_  
 основание государственной регистрации \_\_\_\_\_

Государственный регистратор \_\_\_\_\_  
 полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 3 Всего листов раздела 3 Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 29.07.2021 № 99/2021/407831560  
 Кадастровый номер: 50:10:0020402:294

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Зона № \_\_\_\_\_ Система координат: МСК-73

Номер точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	480707.43	2186159.04	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480700.77	2186155.03	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	480700.39	2186123.69	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	480752.26	2186143.44	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	480703.17	2186135.71	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор \_\_\_\_\_  
 полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 3 Всего листов раздела 3 Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 29.07.2021 № 99/2021/407831560  
 Кадастровый номер: 50:10:0020402:294

План (чертёж, схема) части земельного участка \_\_\_\_\_ Учётный номер части: 50:10:0020402:294/3

Масштаб 1: данные отсутствуют Условные обозначения: \_\_\_\_\_

Государственный регистратор \_\_\_\_\_  
 полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 3 Всего листов раздела 3 Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 29.07.2021 № 99/2021/407831560  
 Кадастровый номер: 50:10:0020402:294

План (чертёж, схема) части земельного участка \_\_\_\_\_ Учётный номер части: 50:10:0020402:294/1

Масштаб 1: данные отсутствуют Условные обозначения: \_\_\_\_\_

Государственный регистратор \_\_\_\_\_  
 полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

13	490755.41	2186123.82	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
14	490753.45	2186135.35	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
15	490719.13	2186116.5	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
16	490716.01	2186116.56	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
17	490715.84	2186113.51	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
18	490716.05	2186113.45	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют

Государственный регистратор  
полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_  
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 4.2. Всего листов раздела 4.2. \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер: 50.10.0020402.294  
 Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка  
 Учетный номер части: 2  
 Система координат: МСК-73

Номер точки	Координаты, м			Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1					5
3					4
4	490757.26	2186143.44	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	
6	490746.55	2186142.2	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	
7	490746.52	2186136.13	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	
8	490758.18	2186137.68	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	
9	490750.59	2186135.1	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	

ФГИС ЕГРН  
полное наименование органа регистрации недвижимости  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 29.07.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 4.1. Всего листов раздела 4.1. \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер: 50.10.0020402.294

Номер кадастрового квартала: 50.10.0020402  
 Дата присвоения кадастрового номера: 30.10.2013  
 Район присвоения государственного кадастрового номера: Истринский район Московской области, Истринский район, Истринское городское поселение, с/пос. Истра  
 Адрес: Московская область, Истринский район, Истринское городское поселение, с/пос. Истра, д. Истра, д. 79  
 Основная характеристика (для сооружений): тип: здание, назначение: административное здание  
 Назначение: Нежилое  
 Наименование: Нежилое строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного назначения)  
 Количество этажей, в том числе подземные этажи: 2  
 Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: Данные отсутствуют  
 Год завершения строительства: Данные отсутствуют  
 Кадастровая стоимость, руб.: 329526.88  
 Государственный регистратор: полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_  
 М.П.

полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_  
 М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 4.1. Всего листов раздела 4.1. \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер: 50.10.0020402.294

План (чертеж, схема) части земельного участка  
Учетный номер части: 30.10.0020402.294.3

Масштаб: 1: данные отсутствуют  
Основные обозначения: \_\_\_\_\_

Государственный регистратор  
полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_  
 М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 4.1. Всего листов раздела 4.1. \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер: 50.10.0020402.294

Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости
1		
2		
3		

1		62.71
2		100.68
3		9.5

Государственный регистратор  
полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_  
 М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 4.2. Всего листов раздела 4.2. \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер: 50.10.0020402.294  
 Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка  
 Учетный номер части: 1  
 Система координат: МСК-73

Номер точки	Координаты, м			Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1					5
2					4
3					
4	490757.26	2186143.44	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	
6	490746.55	2186142.2	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	
7	490749.52	2186136.13	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	
8	490758.18	2186137.68	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	
9	490750.59	2186135.1	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	
10	490751.06	2186132.6	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	
11	490743.86	2186133.4	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	
12	490746.55	2186122.15	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	

М.П.

Рядом 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 29.07.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № _____	Рядовая № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
29.07.2021 № 99/2021/407/829770		50.10.0020402.1981	
Кадастровый номер: _____			

Кадастровый номер или иные объекты недвижимости в пределах которых расположен объект недвижимости:	50.10.0020402.294
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 приоритетный как имущество:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав общего недвижимого имущества:	
Кадастровый номер земельного участка, если земельный участок не является объектом недвижимости, расположенным на этом земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "зачищенные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наличии, количестве этажей, в том числе подвальные этажи имеют статус "зачищенные, ранее учтенные". Информация об объекте недвижимости зарегистрирована на данный объект недвижимости с кадастровым номером 50.10.0020402.1981 в том числе подвальные этажи отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АКТИОН-ДИРИЖАЛТ" ИНН 7715675503
Государственный регистратор:	полное наименование должности _____
подпись _____	М.П. _____
инициалы, фамилия _____	

Рядом 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

На основании запроса от 29.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 29.07.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № _____	Рядовая № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
29.07.2021 № 99/2021/407/829770		50.10.0020402.1981	
Кадастровый номер: _____			

- Правообладатель (правообладатели):
  - 1.1. Бессарава Лана Вячеславовна
  - 1.2. Дочерняя собственность, № 50-50-100312008-340 от 03.09.2008, 3.1.12
- Вид, номер и дата государственной регистрации права:
  - 2.1. Вид: \_\_\_\_\_
  - 2.2. Номер: \_\_\_\_\_
  - 2.3. Дата: \_\_\_\_\_
- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
  - 3.1.1. дата государственной регистрации: 07.09.2020
  - 3.1.2. Вид: Аренд
  - 3.1.3. Номер государственной регистрации: 50.10.0020402.1981-50/15/2020-4

М.П.

Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

основание государственной регистрации:

Получатель выписки:

полное наименование должности \_\_\_\_\_

подпись \_\_\_\_\_

инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Лист № _____	Рядовая № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
29.07.2021 № 99/2021/407/829770		50.10.0020402.1981	
Кадастровый номер: _____			

- Правообладатель (правообладатели):
  - 1.1. Бессарава Лана Вячеславовна
  - 1.2. Дочерняя собственность, № 50-50-100312008-340 от 03.09.2008, 3.1.12
- Вид, номер и дата государственной регистрации права:
  - 2.1. Вид: Аренда
  - 2.2. Номер: 50.10.0020402.1981-50/15/2020-4
  - 2.3. Дата: 03.12.2018
- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
  - 3.1. Вид: Аренда
  - 3.2. Номер: 50.10.0020402.1981-50/15/2020-4
  - 3.3. Дата: 03.12.2018
- Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
  - 4.1. Вид: Аренда
  - 4.2. Номер: 50.10.0020402.1981-50/15/2020-4
  - 4.3. Дата: 03.12.2018
- Основание государственной регистрации:
  - 5.1. Вид: Аренда
  - 5.2. Номер: 50.10.0020402.1981-50/15/2020-4
  - 5.3. Дата: 03.12.2018
- Дата государственной регистрации: \_\_\_\_\_
- Номер государственной регистрации: \_\_\_\_\_
- Срок, на который установлено ограничение прав и обременение: \_\_\_\_\_

Объект недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
основание государственной регистрации:	основание государственной регистрации:
Государственный регистратор:	полное наименование должности _____
подпись _____	М.П. _____
инициалы, фамилия _____	

М.П.

Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

основание государственной регистрации:

Получатель выписки:

полное наименование должности \_\_\_\_\_

подпись \_\_\_\_\_

инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Лист № _____	Рядовая № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
29.07.2021 № 99/2021/407/829770		50.10.0020402.1981	
Кадастровый номер: _____			

- Правообладатель (правообладатели):
  - 1.1. Бессарава Лана Вячеславовна
  - 1.2. Дочерняя собственность, № 50-50-100312008-340 от 03.09.2008, 3.1.12
- Вид, номер и дата государственной регистрации права:
  - 2.1. Вид: Аренда
  - 2.2. Номер: 50.10.0020402.1981-50/15/2020-4
  - 2.3. Дата: 03.12.2018
- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
  - 3.1. Вид: Аренда
  - 3.2. Номер: 50.10.0020402.1981-50/15/2020-4
  - 3.3. Дата: 03.12.2018
- Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
  - 4.1. Вид: Аренда
  - 4.2. Номер: 50.10.0020402.1981-50/15/2020-4
  - 4.3. Дата: 03.12.2018
- Основание государственной регистрации:
  - 5.1. Вид: Аренда
  - 5.2. Номер: 50.10.0020402.1981-50/15/2020-4
  - 5.3. Дата: 03.12.2018
- Дата государственной регистрации: \_\_\_\_\_
- Номер государственной регистрации: \_\_\_\_\_
- Срок, на который установлено ограничение прав и обременение: \_\_\_\_\_



Инвентарный номер	311-090-8564
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Химкинский филиал

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ КАРТОЧКА**  
жильной дом

Адрес:

Область (край, республика)	Московская обл.
Район (учетный округ)	
Сельский округ	
Город (дп. поселение)	Химки <del>объект не зарегистрирован</del>
Улица	Св.л. Ибракимова
№ дома (садового участка)	294
Описание местоположения (при отсутствии адреса)	

Составлена по состоянию на 16 июня 2008 г.

Наименование  
Литеры и номера строений и сооружений,  
указанные ранее в документах, выданной  
МОИП, изменению не подлежат

Форма инвентаризационной карточки утверждена приказом  
Московского областного бюро технической инвентаризации от 19 мая  
1999г. №2-П с изменениями, внесенными приказами от 17 октября  
1999г. №5-П, от 29 октября 2003г. №41 и от 16 марта 2004г. №4

**1. Сведения о правообладании**

Дата записи в Едином государственном реестре недвижимости	Субъект права для граждан - физлица, имя, отчество, паспорт, для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности (выданы или получены), с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля (часть - литеры)
1	2	3	4
27.06.2008	Безысый Денис Борисович	Договор купли-продажи (супруги) земельного участка с жилым домом от 26.06.2007, дата регистрации 17.07.2007г., №50-50/01030/2007-088 от Московской области от 17.07.2007г., №50-50/01030/2007-088	1/2
27.06.2008	Безысый Лили Вячеславовна	Договор купли-продажи (супруги) земельного участка с жилым домом от 26.06.2007, дата регистрации 17.07.2007г., №50-50/01030/2007-088 от Московской области от 17.07.2007г., №50-50/01030/2007-088	1/2

15.05.09г. Безысый Д.Б. № 06-60/008/2009 от 26.04.09г.  
Безысый Л.В. № 20-50/01030/2008-345.

**2. Балансовая стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)**

В ценах шестого года	Индекс пере- оценки	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
		полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

**3. Общая инвентаризационная стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)**

В ценах шестого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1982	40663,00	40427,00	6794,00	6794,00	139,00	118,00	47596,00	47339,00

**4. Эквидикация площади земельного участка (кв.м)**

Наименование	Площадь
	2
по документам	1500,0
застроенная площадь	239,2

**8. Нежилые здания и помещения**

Наименование помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	испомогательная
хотбаюк	79,0		79,0
Всего:	79,0		79,0



9. Благоустройство площадок квартир жилого здания,строенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод	176,8
канализация	176,8
отопл. от АГВ	333,7
электрообл.сетями	145,6
электричество	333,7

10. Исчисление площадей и объемов зданий и сооружений, расположенных на земельном участке

Литера или № по плану	Наименование	Формула для подсчета площади по наружным измерениям	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
A	Основное строение-1-Эт.	9.30*6.0	55.8	6.18	373
A2	пристройка	2.40*2.98	7.2	6.00	43
A3	пристройка	4.39*2.09	15.6	3.89	30
A4	высверло	8.31*2.7*2.12*0.40	61.3	4.64	284
A5	высверло	6.43*0.0	64.3	2.22	143
A6	добавок 2 этаже	5.25*6.40	49.4	2.51	124
A7	добавок 2 этаже	5.84*6.40	54.9	2.51	115
A8	пристройка	3.81*1.32*0.83*2.40	7.0	3.69	25
A9	крыльцо	2.10*5.30	6.9		
A10	столбы	0.8*0.8*1.14	0.8	3.00	2
A11	забор	27.23*1.50	40.8		

11. Техническое описание конструктивных элементов и определение износа здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструктив, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и пр.)	Уд. вес по таблице	Циф. коэфф.	Циф. х ум.	Износ (%)
1	2	3	4	5	6	7	8

Литера A. Основное строение

Год постройки	2.004	Группа капитальности	Число этажей	2			
1	Фундаменты	Бетонные (монолитные)	16.0	1.10	24.00	0	
2	Стены	Объемные, газоблок, кирпич -135ммтолщ, в 2 яруса, 0.5Этажи, 1.5эдр.	31.0	0.84	26.04	0	
3	Перегородки кирпичные		2.0	1.17	2.34	0	
4	Перегородки межкомнатные	ж/бетонные плиты	4.0	3.34	13.36	0	
5	Перегородки чердачные	Настил из досок по деревянным балкам, свинцовые листы	4.0	1.00	4.00	3	
6	Полы	Дощатые деревянные	6.0	1.00	6.00	3	
7	Крыши	ондулин по деревянным стропилам	6.0	3.33	27.18	0	
8	Проемы (окна)	деревянные	4.0	3.73	14.92	0	
9	Проемы (двери)	Фанерчатые деревянные	2.0	1.00	2.00	0	
10	Лестницы	Деревянная конструкция с деревянным ограждением. Спираль подвесная лестница. Ограждение металлической краской	2.0	1.00	2.00	10	
11	Внутренняя отделка (стены)	Мелкая штукатурка	6.0	1.00	6.00	0	
12	Внутренняя отделка (потолок)	10% обшиты вагонкой, 84% штукатурка	2.0	1.10	2.20	0	
13	Канализация	подвесочная и гор. канализация	1.0	1.00	1.00	0	
14	Отопление	Сист. водяного отопления	2.0			0	
15	Водопровод	От городской сети, разводится из водо-газопроводных труб Д до 25 мм, разводится, замасливаются (по Дшт.)	1.0	1.00	1.00	0	
16	Газоснабжение		3.0			0	
17	Отделка наружная	штукатурено	4.0	1.00	4.00	0	
18	Защитнооблицовочные	Скрытие за проводом, подвесные карты, розетки, выключатели, счетчик на щитке с предохранителем	2.0	1.00	2.00	0	
19	Радиофикация		1.0	1.00	1.00	0	
20	Прочие работы	Отштукатурены, покрашены асфальтом, кирпично-бетон	1.0	1.00	1.00	0	
% износа I							
				Итого	100	128.40	

Литера A2. пристройка

Год постройки	2.004	Группа капитальности	Число этажей	2		
1	Фундамент	бетонные балки	16.0	1.10	17.60	0
2	Стены	Объемные, газоблок, кирпич толщ. в 1.5 кирпича	11.0	0.55	11.55	0
3	Перегородки		2.0			0
4	Перегородки межкомнатные	ж/бетонные	4.0	3.34	13.36	0
5	Перегородки чердачные	Настил из досок по деревянным балкам, свинцовые листы	4.0	1.00	4.00	0

Техническое описание стр. 1 из 1

1	2	3	4	5	6	7
6	Полы	ламинат		6,0	1,00	6,00
7	Крыша	обушка по деревянным стропилам		8,0	3,53	28,18
8	Проемы (окна)	стеклопакет		4,0	3,57	14,28
9	Проемы (двери)	Фанельчатые откосы		2,0	1,00	2,00
10	Потолки			2,0		0
11	Внутренняя отделка (стены)	Мокрая штукатурка, обои		5,9	1,00	6,00
12	Внутренняя отделка (потолок)	натяжной		2,9	1,00	2,90
13	Внутренняя отделка (полы)	ламинировано		4,0	0,73	2,92
14	Основами			2,0		0
15	Водострой			1,0		0
16	Канализация			1,0		0
17	Газоснабжение			3,0		0
18	Электрообеспечение	Скрытая эл. проводка (40%) - открытая эл. проводка - 60%; подвесные патроны, розетки, выключатели, 3 счетчика на входе с преддвериями		2,0	1,00	2,00
19	Радиофикация			1,0		0
20	Прочие работы			1,0		0
% износа $\theta$				Итого	100	104,39

Литера Д1. **вспомогательная**

Год постройки	2 008	Группа капитальности	Число этажей	1	
1	Фундамент	бетонный монолитный	22,0	0,63	
2	Стены	Объемно-стенное глиняное кирпичи молж. в 1/2 кирпича	24,0	0,33	
3	Перегородки		3,0		
4	Перегородки чердачные	Натан из вагонки по деревянным балкам, сланца, вагонка	16,0	1,00	
5	Полы	бетонные	6,0	0,68	
6	Крыша	обушка по деревянным стропилам	11,0	3,33	
7	Проемы (окна)	стеклопакет	5,0	2,57	
8	Проемы (двери)	деревянные	2,0	0,40	
9	Внутренняя отделка (стены)	штукатурка	6,0	0,30	
10	Внутренняя отделка (потолок)	натяжная побелка	1,0	1,00	
11	Внутренняя отделка (полы)	ламинировано	1,0	0,50	
12	Основами		3,0		
13	Газоснабжение		2,0		
14	Электрообеспечение	Открытая проводка, внутренние подвесы, выключатели, розетки, щиток со счетчиком	1,0	1,00	
15	Радиофикация		1,0		
16	Прочие работы	Оштукатурка	1,0	0,50	
% износа $\theta$				Итого	100

Литера Д4. **молотковая**

Год постройки	2 008	Группа капитальности	Число этажей	1
1	Стены	каркас газосиликатом 20%, кирпичи 71%	38,0	1,34
2	Перегородки		4,0	1,13
3	Перегородки чердачные	Положение вагонки по каркасу из бруса	6,0	1,00

Техническое описание стр. 2 из 3

1	2	3	4	5	6	7
4	Полы	Дощитые, окрашенные, лаги из досок по балкам металлокаркасного перекрытия		18,0	1,00	18,00
5	Проемы (окна)	стеклопакет		10,0	2,37	23,70
6	Проемы (двери)	Фанельчатые откосы массивной краской		3,0	1,00	3,00
7	Потолки	Деревянные, вагонка, без подвески сланца, окрашены масляной краской		9,0	1,00	9,00
8	Внутренняя отделка (стены)	обои моющиеся, окрашены масляной краской		3,0	1,40	4,20
9	Внутренняя отделка (потолок)	Масляная окраска		2,0	1,00	2,00
10	Внутренняя отделка (полы)			2,0		0
11	Основами			4,0		0
12	Электрообеспечение	Открытая проводка кабелями на сланца		1,0	1,00	1,00
% износа $\theta$				Итого	100	136,62

Литера Д1. **вспомогательная**

Год постройки	2 008	Группа капитальности	Число этажей	1	
1	Фундамент	бетонный монолитный	22,0	0,90	
2	Стены	Объемно-стенное глиняное кирпичи молж. в 1/2 кирпича	24,0	0,33	
3	Перегородки		2,0		
4	Перегородки чердачные	Натан из вагонки по деревянным балкам, сланца, вагонка	16,0	1,00	
5	Полы	бетонные	6,0	0,68	
6	Крыша	обушка по деревянным стропилам	11,0	3,33	
7	Проемы (окна)	стеклопакет	5,0	2,57	
8	Проемы (двери)	деревянные	2,0	0,40	
9	Внутренняя отделка (стены)	штукатурка	6,0	0,30	
10	Внутренняя отделка (потолок)	натяжная побелка	1,0	1,00	
11	Внутренняя отделка (полы)	ламинировано	1,0	0,50	
12	Основами		3,0		
13	Газоснабжение		2,0		
14	Электрообеспечение	Открытая проводка, внутренние подвесы, выключатели, розетки, щиток со счетчиком	1,0	1,00	
15	Радиофикация		1,0		
16	Прочие работы	Оштукатурка	1,0	0,50	
% износа $\theta$				Итого	100

Литера	Наименование	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5

Техническое описание стр. 3 из 3

12. Техническое описание нежилых пристроек, неотапливаемых подвалов, служебных построек

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Уд. вес по таблице	Цен. коэфф.	
1	2	3	4	5	
Год постройки 2 008					
1	Фундаменты	Литера Г. лозбоек	16,0	0,57	
2	Стены	Объем. глинян. кирпичи молж. в 1/2 кирпича	31,0	0,33	
3	Перегородки	карпичные 50%, 50% газосиликат	2,0	1,16	
4	Перегородки перегородочные	карпичные сланца	4,0	2,34	
5	Перегородки чердачные	Натан из досок по деревянным балкам, сланца, вагонка	4,0	1,00	
6	Полы	бетонные	6,0	0,68	
7	Крыша	обушка по деревянным стропилам	6,0	3,53	
8	Проемы (окна)	стеклопакет	4,0	2,57	
9	Проемы (двери)	фанельчатые, вагонка-металлические, вагонка-металлические	2,0	0,76	
10	Потолки		2,0		
11	Внутренняя отделка (стены)	Мокрая штукатурка	6,0	0,78	
12	Внутренняя отделка (потолок)	ламинат	2,0	1,00	
18	Электрообеспечение	Скрытая эл. проводка (40%) - открытая эл. проводка - 60%; подвесные патроны, розетки, выключатели, 3 счетчика на входе с преддвериями	2,0	1,00	
20	Прочие работы	Оштукатурка, покрытие асфальтом.	1,0	1,00	
% износа $\theta$				Итого	88

Год постройки	Литера ГГ. сланца	Число этажей
1	Основами	26,0
2	Двери	2,0
3	Стены	57,0
4	Перегородки	12,0
5	Прочие работы	3,0
% износа $\theta$		
Итого		

Литера	Наименование	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5

13. Техническое описание дворовых сооружений

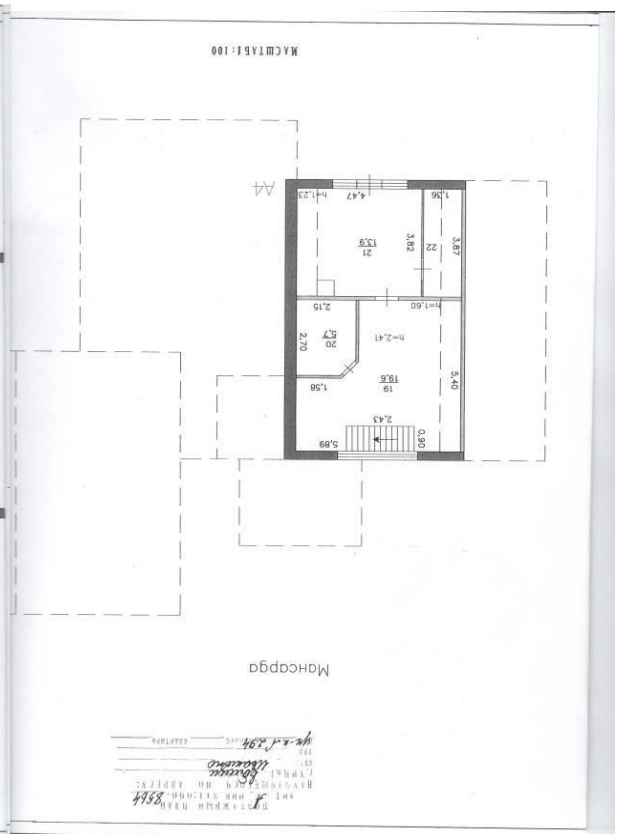
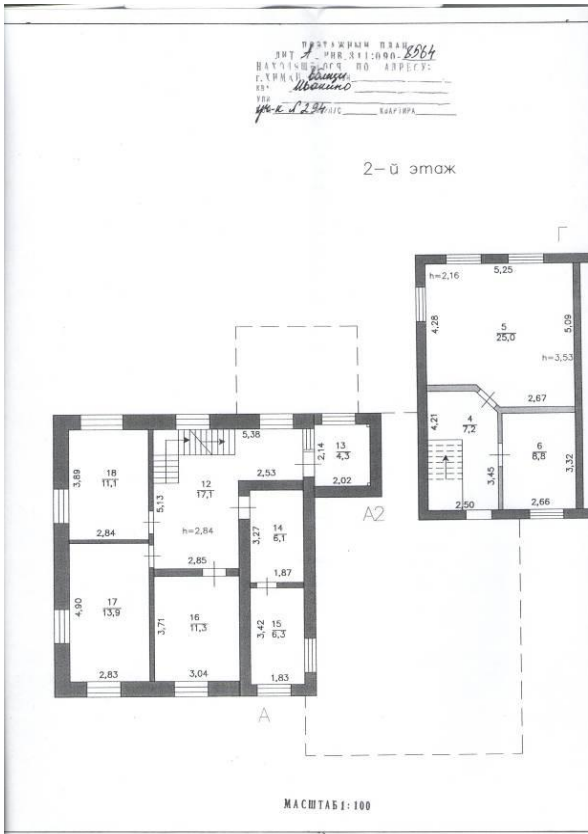
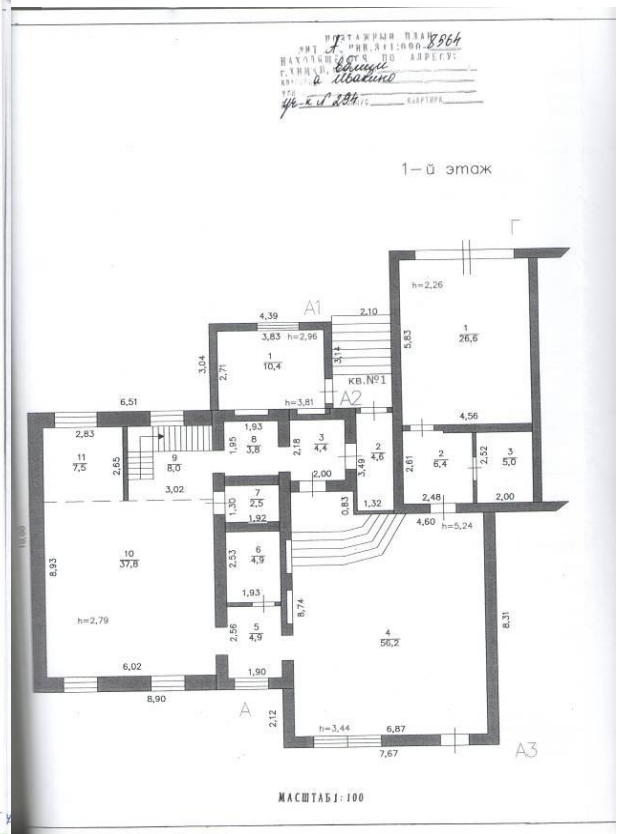
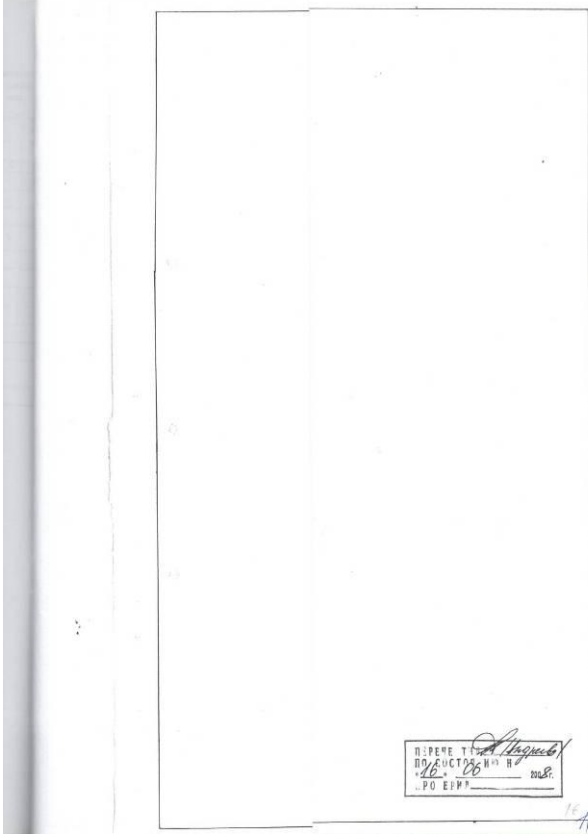
Литера	Наименование сооружений	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5
1	забор	Забор из неотапливаемых шпал	27,23	13

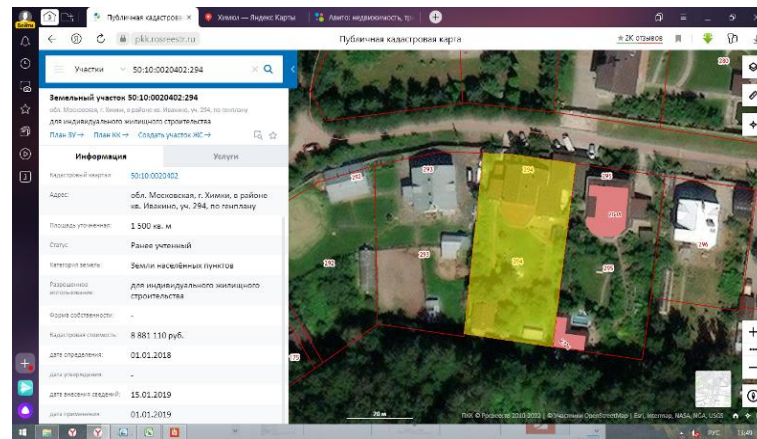
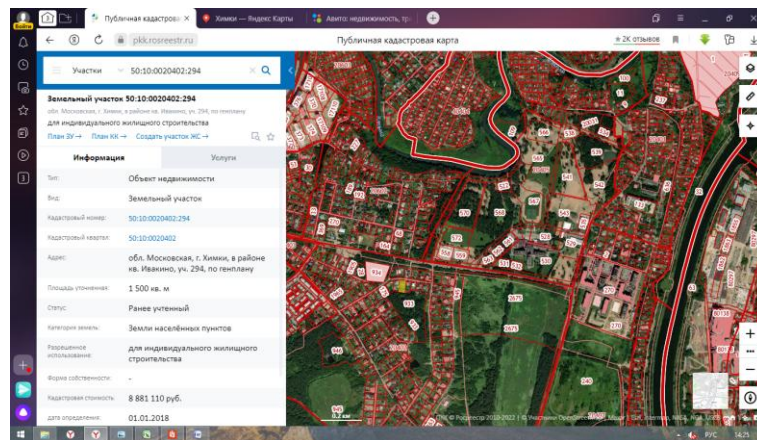
14. Исчисление инвентаризационной стоимости строений в сооружениях

Литера	Наименование строений в сооружениях	Сборные	№ табл.	Стоим. изм. по табл.	Цен. коэфф.	Стоим. изм. после прир-ч коэф.	Объем, площадь, м <sup>3</sup>	Востан. стоимость (руб.)	Износ %	Действ. стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	Основами строения	Сборные N 1 для Московской обл.	20	32,00	1,28	40,96	573куб.м	23352,00	1	23316,00
A1	пристройка	Сборные ИД	16	32,00	1,05	33,60	50куб.м	1680,00	0	1680,00
A2	пристройка	Сборные ИД	20	32,00	1,04	33,28	43куб.м	1431,00	0	1431,00
A3	пристройка	Сборные ИД	16	32,00	0,88	28,16	36куб.м	9396,00	0	9396,00
A4	мансарды	Сборные ИД	70	22,00	1,40	30,80	143куб.м	4474,00	0	4474,00
Итого:								46643,00		46427,00
Г	лозбоек	Сборные N 1 для Московской обл.	26	32,00	0,87	27,84	239куб.м	6654,00	0	6654,00
ГГ	сланца	Сборные ИД	33а	70,00	1,00	70,00	2куб.м	140,00	0	140,00
Итого:								6784,00		6784,00
Г	забор	Сборные ИД	12м	3,40	1,00	3,40	46,8куб.м	139,00	15	118,90
Итого:								47596,00		47339,00

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. составляет: 615407,00 руб.







<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.95061761633531,37.4590802951361/19/@2y1wvgu37?text=50%3A10%3A0020402%3A294&type=1&opened=50%3A10%3A20402%3A294>

Сведения об объекте

**Земельный участок**  
Дата обновления информации: 15.05.2022

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0020402:294
Дата присвоения кадастрового номера	06.04.2007

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	обл. Московская, г. Химки, в районе кв. Измайлово, уч. 294, по генплану
Площадь, кв.м	1500
Категория земель	Земли населенных пунктов

Сведения об объекте

**Адрес (местоположение)** обл. Московская, г. Химки, в районе кв. Измайлово, уч. 294, по генплану

**Площадь, кв.м** 1500

**Категория земель** Земли населенных пунктов

**Вид разрешенного использования** Для индивидуальной жилой застройки

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	888110.00
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	15.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	50:10:020402:0294
-------------------	-------------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

**Ограничение прав и обременение объекта недвижимости**

Запрещение регистрации № 50:10:0020402:294-50/215/2020-6	отсутствует
Арест № 50:10:0020402:294-50/215/2020-7	отсутствует
Запрещение регистрации № 50:10:0020402:294-24/095/2020-8	от 22.09.2020
Запрещение регистрации № 50:10:0020402:294-30/129/2020-9	отсутствует
Запрещение регистрации № 50:10:0020402:294-50/215/2020-10	отсутствует
Запрещение регистрации № 50:10:0020402:294-50/215/2021-11	отсутствует

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Сведения об объекте

**Здание**  
Дата обновления информации: 10.06.2020

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0000000:2298
Дата присвоения кадастрового номера	27.07.2012
Форма собственности	Частная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Химки, квартал Измайлово, д. 294
Площадь, кв.м	256.7

Личный кабинет

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г Химки, квартал Иважино, д 294
Площадь, кв.м	256.7
Назначение	Жилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	2004

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9208857.72
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	15.01.2019

### Ранее присвоенные номера

Личный кабинет

### Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-10/032/2008-325
Кадастровый номер	50:17:0021544:487
Инвентарный номер	311:090-8564

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 50:10:0000000:2298-50/004/2020-8 от 15.01.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-50/215/2020-9 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-24/095/2020-10 от 22.09.2020
	Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-30/129/2020-11 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-50/215/2020-12 отсутствует

Личный кабинет

	отсутствует
	Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-24/095/2020-10 от 22.09.2020
	Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-30/129/2020-11 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-50/215/2020-12 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-50/215/2021-13 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-150/2021-14 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-50/144/2021-15 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-50/123/2021-16 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50:10:0000000:2298-50/215/2022-17 отсутствует

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Личный кабинет

### Сведения об объекте

**Сооружение**  
Дата обновления информации: 29.06.2020

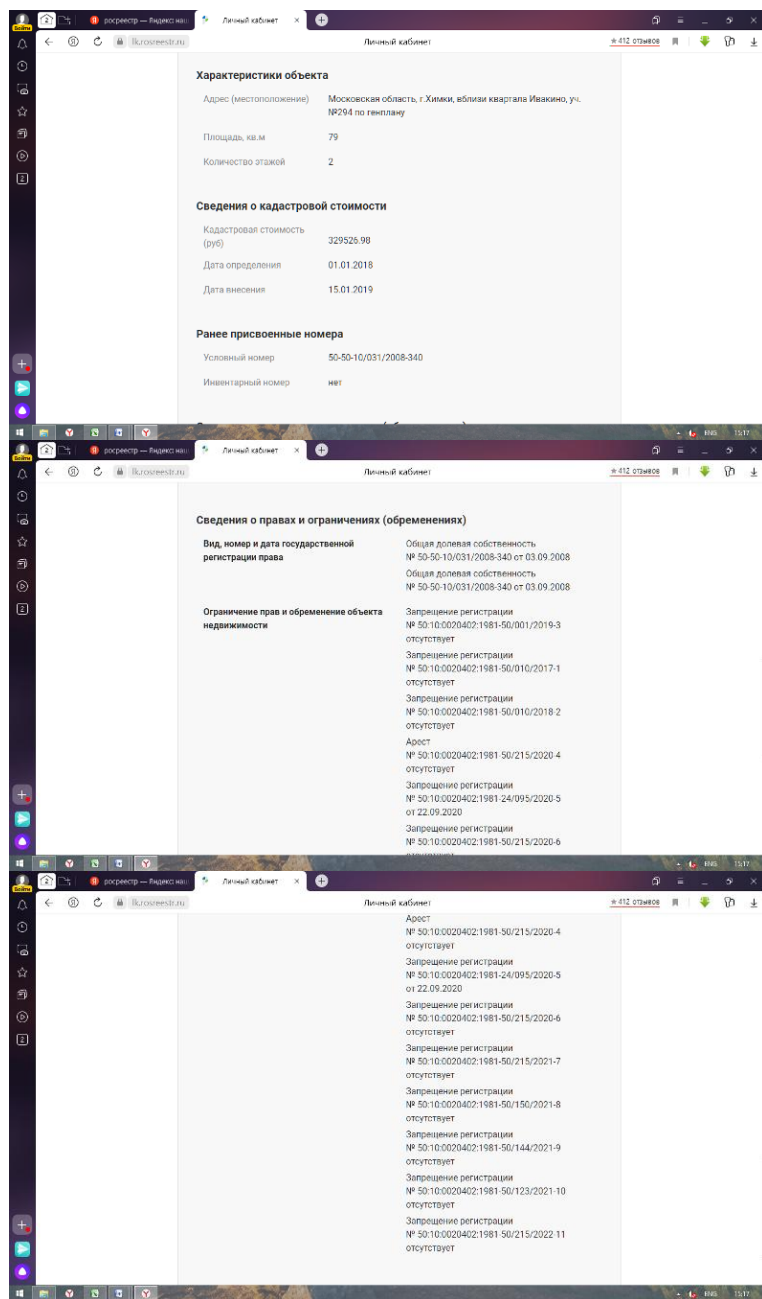
[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Сооружение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0020402:1981
Дата присвоения кадастрового номера	30.10.2013

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г Химки, vicinity квартал Иважино, уч. №294 по генплану
Площадь, кв.м	79
Количество этажей	2



<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>





143014\_32202420



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**  
115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Москва  
26 мая 2022 г.

Дело № А40-28869/21-88-706 «Ф»

Судья Марков П.А.,  
рассмотрев дело о банкротстве Беспидского Дениса Борисовича (09.12.1967 г.р., м.р. г. Москва)

Установил: Определением от 20.07.2021 Арбитражного суда Московской области принято к производству заявление Беспидского Д.Б. о признании его банкротом, возбудило производство по делу №А41-50842/21. Определением Арбитражного суда Московской области от 29.11.2021 дело №А41-50842/21 о банкротстве Беспидского Д.Б. передано на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы. 29.12.2021 указанное дело поступило в Арбитражный суд города Москвы на основании определения от 29.11.2021 Арбитражного суда Московской области, делу присвоен номер № А40-28869/21-88-706 «Ф». Решением суда от 16.05.2022 гражданин признан банкротом, введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Богданова Г.Н.

25.05.2022 (штамп почтового отправления 24.05.2022) в Арбитражный суд города Москвы поступило требование Ложиной Надежды Леонидовны в размере 25.408.017,47 рублей о включении в реестр требований кредиторов должника, к которому приложено заявление ходатайство о принятии обеспечительных мер, согласно которому заявитель просит суд:

Запретить регистрационные сделки с имуществом, установить запрет регистрационных действий (за исключением регистрации изменений площади жилого дома с кадастровым номером 50:10:000 000 0:2298), регистрации ограничений (обременения права) на следующие объекты недвижимого имущества:

Земельный участок, кадастровый номер 50:10:0020402:294, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, в районе кв. Ивакино, уч. 294, по генплану, площадь 1500 кв. м.

Жилой дом, кадастровый номер 50:10:000 000 0:2298, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Ивакино, д. 294, площадь 256,7 кв.м.

Соружение нежилого, кадастровый номер 50:10:0020402:1981, расположенное по адресу: Московская область, г. Химки, вблизи квартала Ивакино, уч. № 294 по генплану, площадь 79 кв.м.

Исключения в части регистрации изменения площади необходимы, поскольку на сегодняшний момент в ЕГРН информация о площади жилого дома с кадастровым номером 50:10:000 000 0:2298, площадь 256,7 кв.м., реальная площадь дома 400 кв. м. Финансовый

управляющий будет заключать договор с кадастровым инженером и вносить изменения в ЕГРН.

Изучив доводы заявления, исследовав материалы дела, суд считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст.46 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле о банкротстве, вправе принять меры по обеспечению законных требований кредиторов в соответствии с АПК РФ.

В соответствии со ст. 90 АПК РФ, обеспечительные меры допускаются на любой стадии арбитражного процесса, если неисполнение этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта.

В данном случае заявитель не представил доказательства, что неисполнение обеспечительных мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст. ст. 32, 46 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 90, 91, 184, 223 АПК РФ,

**О П Р Е Д Е Л И Л:**

Отказать в удовлетворении заявления Ложиной Надежды Леонидовны о принятии обеспечительных мер.

Определение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Десять арбитражный апелляционный суд) в десятидневный срок.

Судья П.А.Марков

Генеральному директору ООО «КЕХ ЕКОММЕРЦ»  
Практичному В.А.  
125196, г. Москва, ул. Лесная, дом 7, ЭТ 15 КОМ 1

От адвоката Никитиной Ирины Львовны, имеющего регистрационный № 77/10618 в реестре адвокатов г. Москва

Доверенность от Ложиной Н.Л. б/н. от 24.07.2021 г. 77 АГ 7587367 удостоверена Шорниковой Ириной Владимировной, ВРИО нотариуса г. Москва Савченко Натальи Борисовны. Адвокат осуществляет адвокатскую деятельность, учредил адвокатский кабинет адвоката Никитиной И.Л., юридический адрес 123181, г. Москва, ул. Исаковского, д. 2, корп. 1, кв. 118. E-mail: irina-ivonina@mail.ru. Тел: 8-903-009-44-14.

04.10.2021 г.

Адвокатский запрос № 5.

В соответствии с пунктом 1 статьи 6.1 Федерального закона от 31 мая 2002 г. № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» в целях оказания квалифицированной юридической помощи Ложиной Надежде Леонидовне, кредитору в рамках рассмотрения арбитражного спора № А41-50842/2021 о банкротстве Беспидского Дениса Борисовича прошу предоставить информацию из категории недвижимости о публикациях на сайте avito.ru (дата публикации и снятия с публикации) в профиле Беспидской Лэлы Вячеславовны, 26.07.1964 г.р., зарегистрированным на сайте Avito на мобильный телефон 89852146581. Отдельно прошу дать ответ с фото по следующим объявлениям:

Объявление дом в Ивакино 400 кв.м., объявление № 1288903167

Объявление дом в Болгарии 400 кв.м., объявление № 1568718011.

Сведения прошу предоставить на бланке Avito с печатью и отправить по юридическому адресу адвокатского кабинета 123181, г. Москва, ул. Исаковского, д. 2, корп. 1, кв. 118, Никитиной И.Л., также прошу продублировать сканированные копии документов на электронную почту: irina-ivonina@mail.ru.

Неправомерный отказ в предоставлении адвокату в связи с поступившими от него адвокатским запросом информации, предоставление которой предусмотрено федеральными законами, несвоевременное ее предоставление либо предоставление заведомо недостоверной информации влекут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации<sup>1</sup>.

Приложение: 1. Копия доверенности.

Дата регистрации адвокатского запроса

04.10.2021

(подпись адвоката)

  
Никитина И.Л.  
М.П.

<sup>1</sup> Статья 5.39 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 1 (ч. 1), ст. 1; 2010, № 23, ст. 2790; 2016, № 23, ст. 3284).



ООО «КЕХ ЕКОММЕРЦ»  
125196 г. Москва, ул. Лесная, д. 7  
Тел.: +7 (495) 228-36-30 доб. 2022  
Факс: +7 (495) 228-36-32  
e-mail: compliance@avito.ru

В Адвокату Никитиной Ирины Львовны  
ул. Дзержинская, д. 1, Омск  
, 644123

Иск: К-21/26376  
От 6.10.2021

В ответ на запрос от 04.10.2021 №5 сообщаем Вам информацию об объявлениях 1288903167, 1568718011:

Дата и время создания объявления №1288903167: 29.04.2019 14:20:48

Заголовок объявления: «Дом 400 м² на участке 15 сот.»

Текст объявления: «Продать дом для большой семьи. Часть дома и гостиной должна быть может сдаваться в аренду (арендный доход в настоящее время - 75000 рублей ежемесячно). Не требуется никаких расходов. Коммунальные платежи (с учетом проживания семьи и арендаторов) 5-6 тыс. рублей в месяц, 15-17 тыс. рублей в отопительный сезон. Газ, электричество 30 квт, магистральная вода, автономная отопительная, выделенный интернет.

Торги:

Ссылки на фото:

<https://50.img.avito.st/640x480/5529571050.jpg><https://59.img.avito.st/640x480/5529571059.jpg><https://99.img.avito.st/640x480/5529571199.jpg><https://92.img.avito.st/640x480/5529571292.jpg><https://10.img.avito.st/640x480/5529571310.jpg><https://25.img.avito.st/640x480/5529571425.jpg><https://29.img.avito.st/640x480/5529571429.jpg><https://50.img.avito.st/640x480/5529571550.jpg><https://78.img.avito.st/640x480/5529571578.jpg><https://49.img.avito.st/640x480/5529571649.jpg>

Стоимость, указанная в объявлении пользователем: 37000000 р.

Дата и время создания объявления №1568718011: 02.04.2018 13:23:06

Заголовок объявления: «Дом (Болгария)»

Текст объявления: «Продать (или сдать) на Москву или Химки дом в сельской зоне г.Батуми.

Заселенная зеленая зона

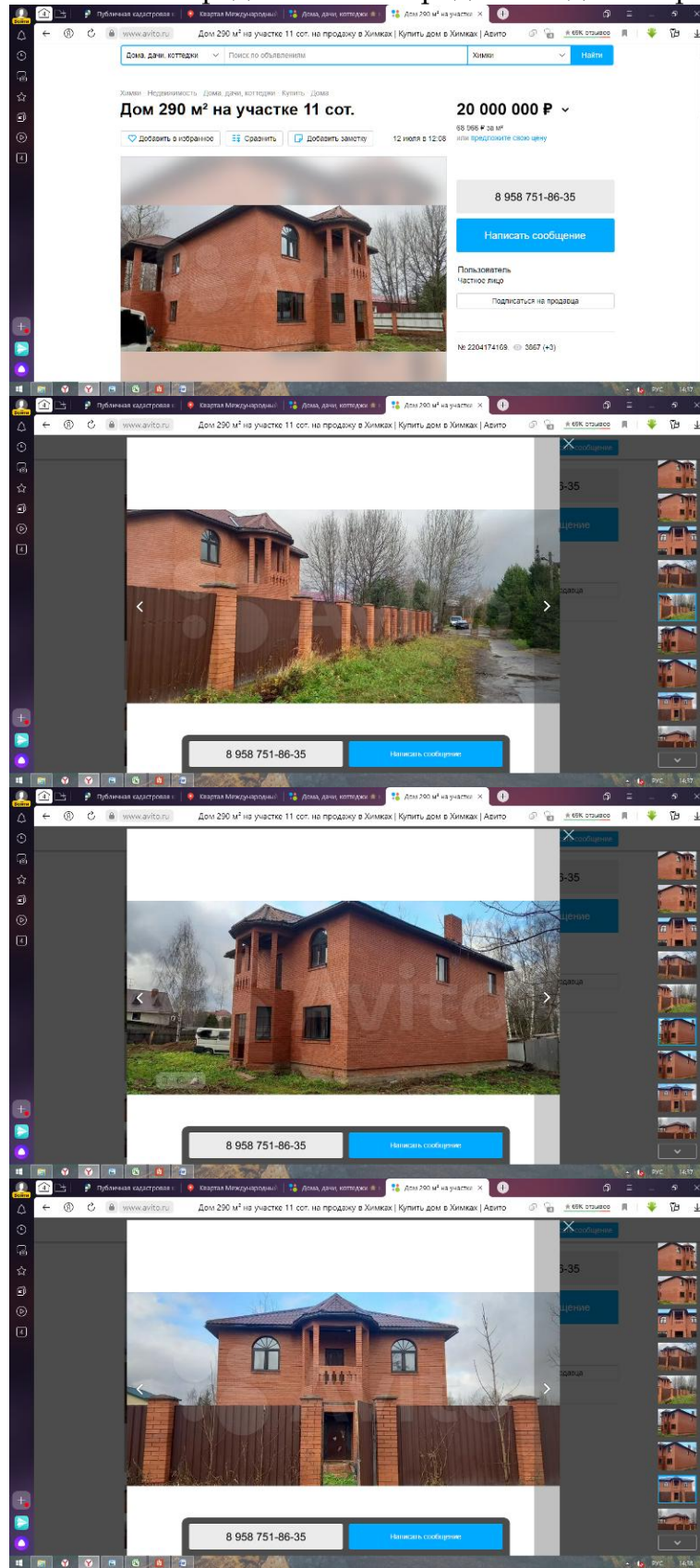
Хорошая транспортная доступность.

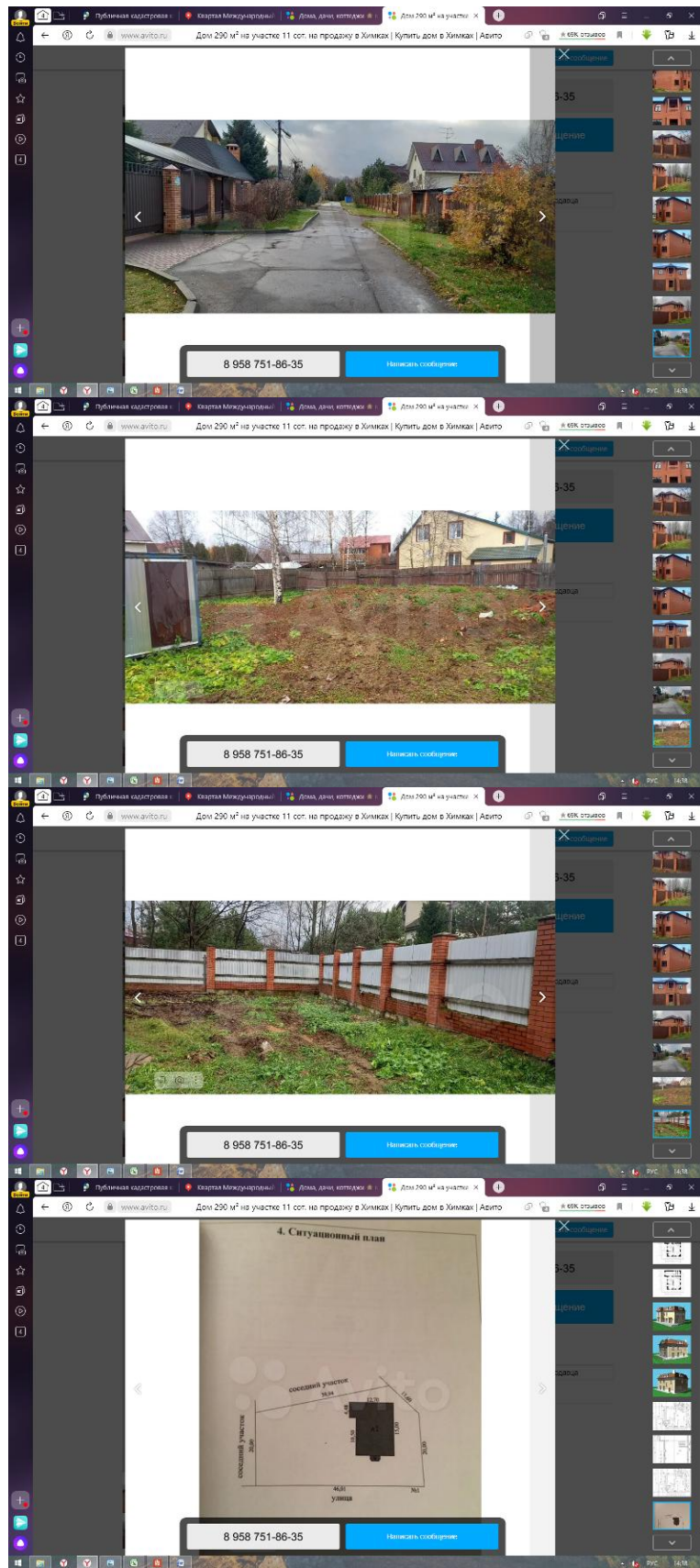
35 км от Варны. Участок 6 соток, хороший забор, ворота, участок обработан, с садовыми деревьями.

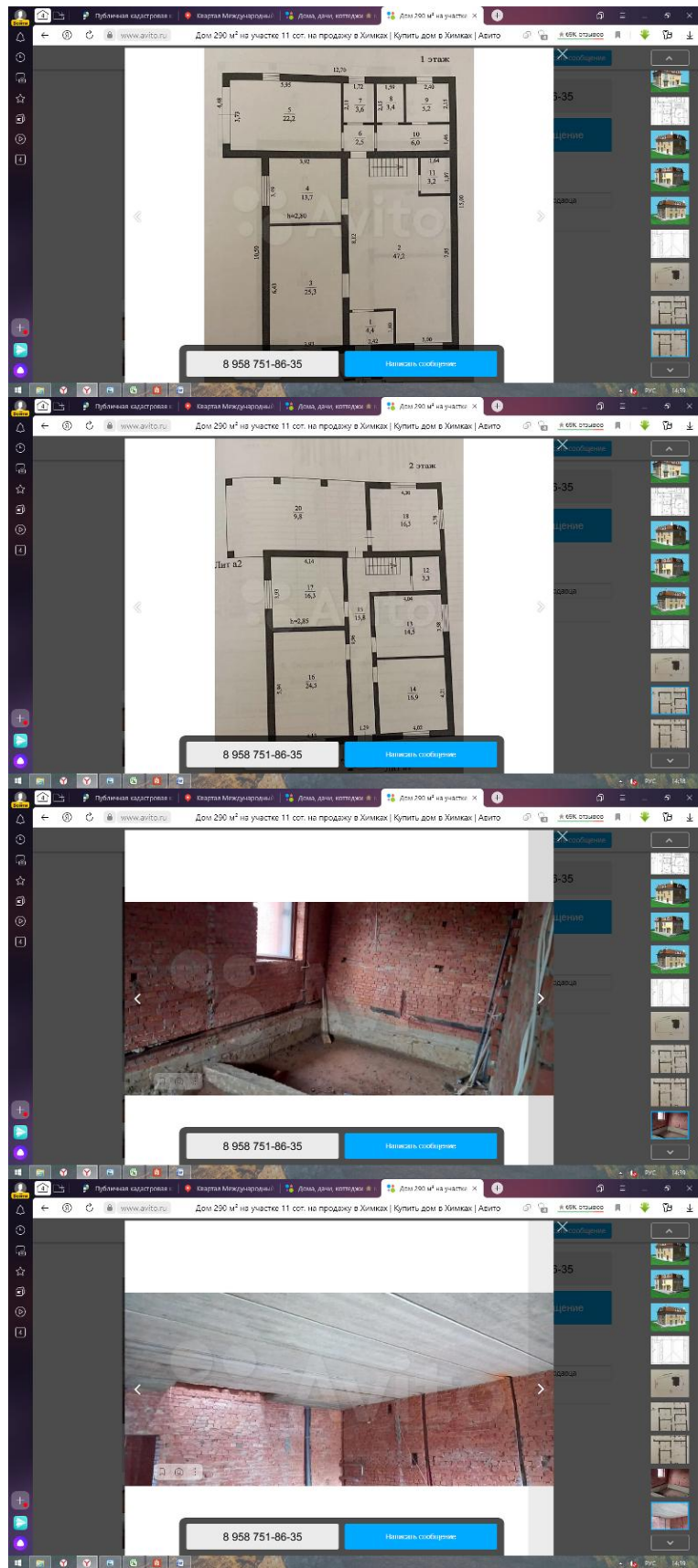
Дом 400 кв. м, 4 этажи, 6 спален - 3 с балконом, 4 санузла, кухня оборудованная - столешница, газовая 40 кв.м, 2 террасы по 60-70 кв.м с видом на горы и море. Большой гараж - мастерская, ТВ и интернет.

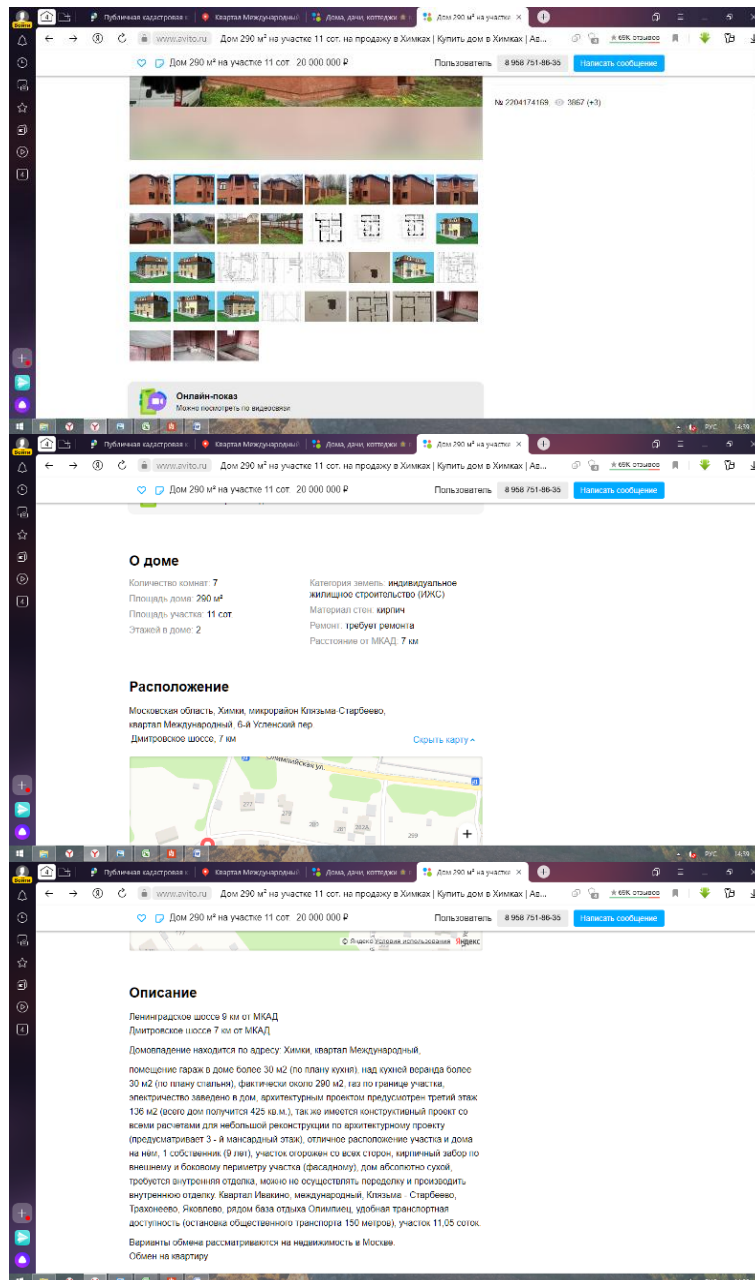
Страница 1 из 2

### Приложение 3. Предложения к продаже и сдаче в аренду

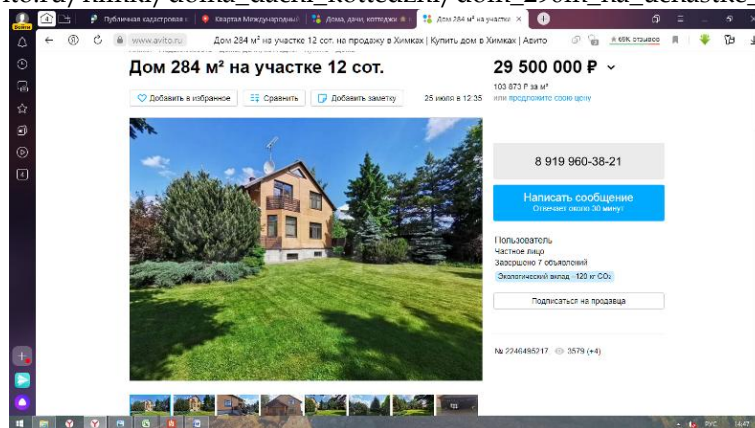


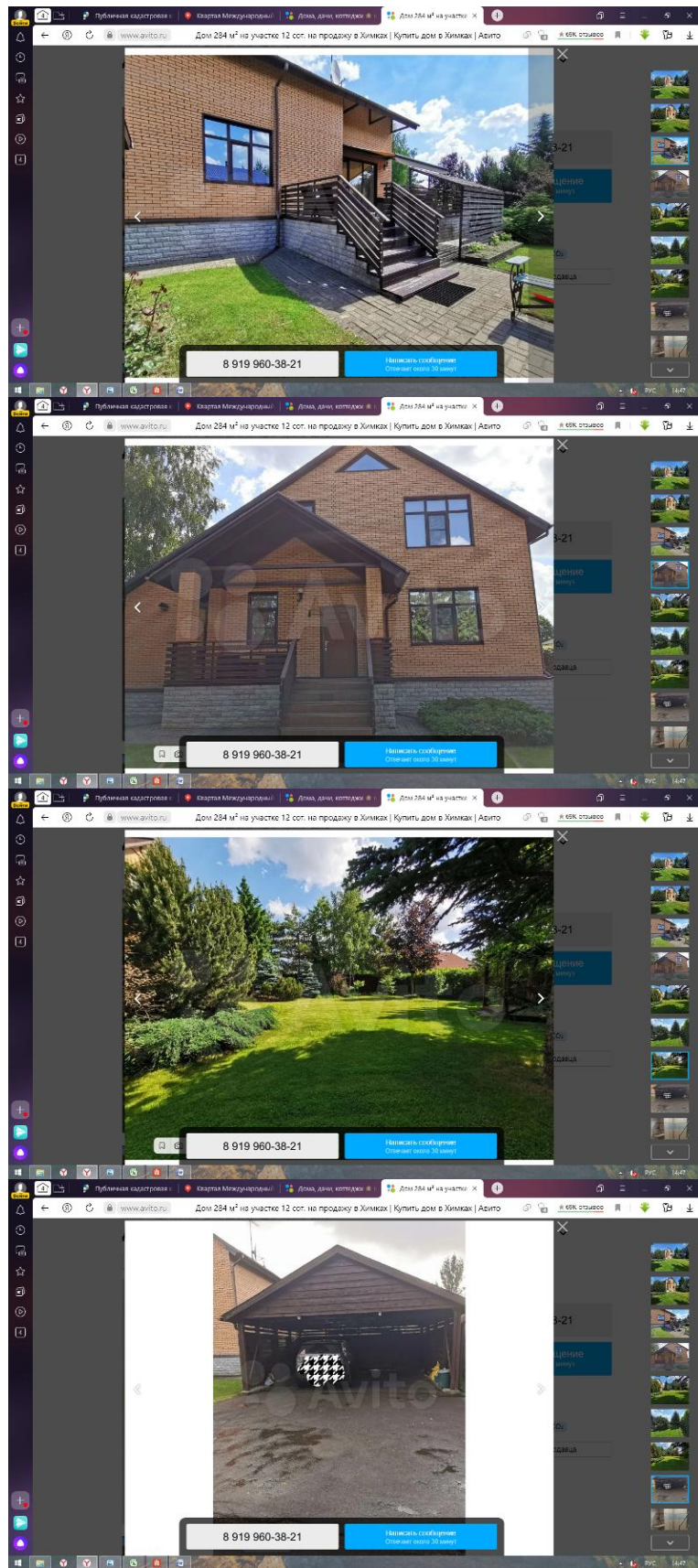


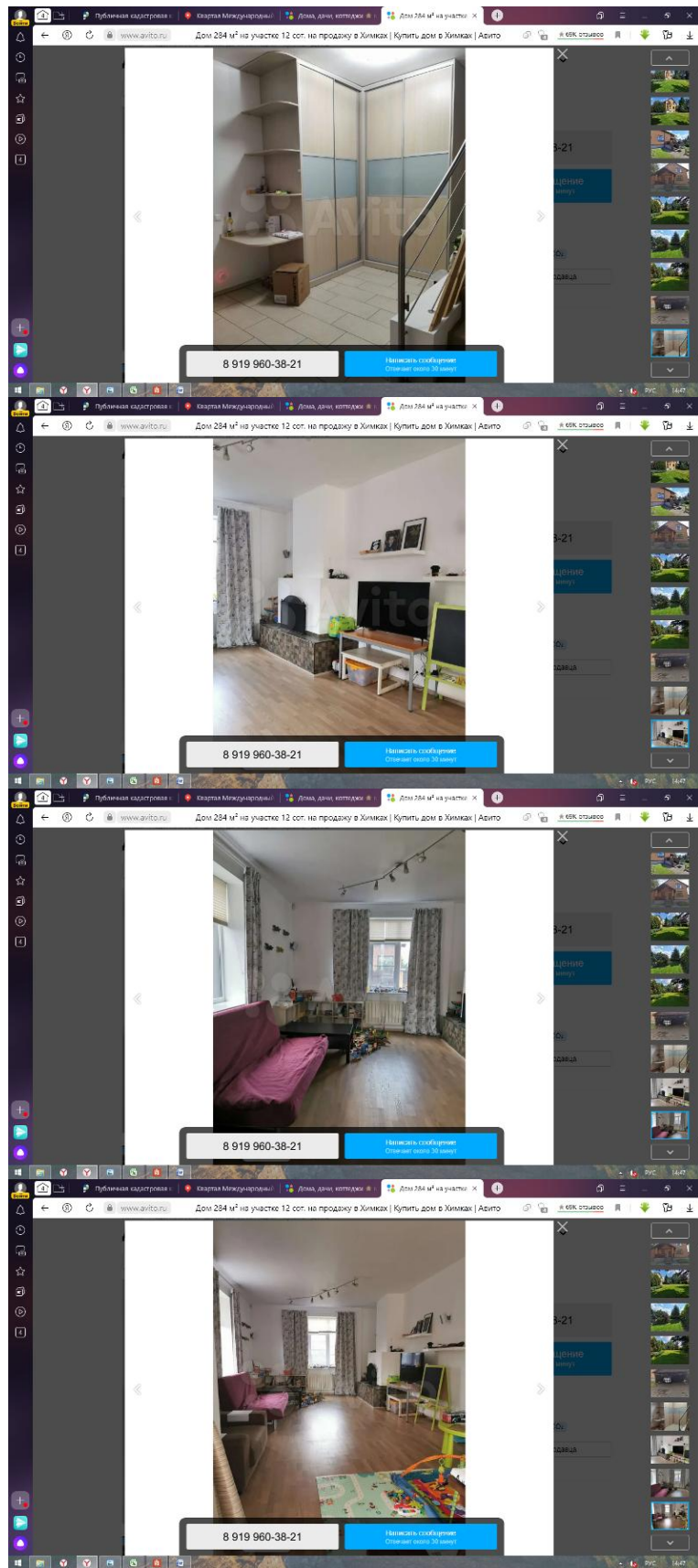


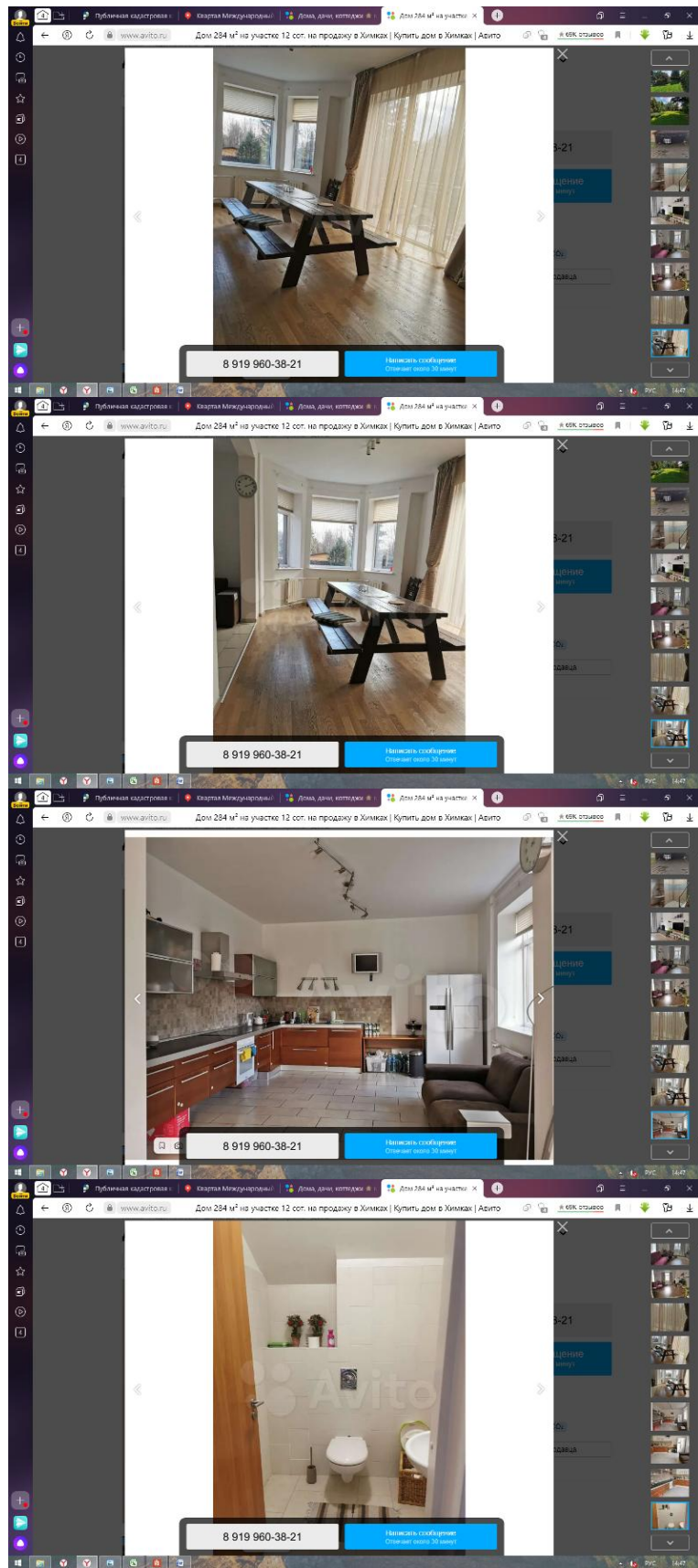


[https://www.avito.ru/himki/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_290m\\_na\\_uchastke\\_11sot\\_2204174169](https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_290m_na_uchastke_11sot_2204174169)

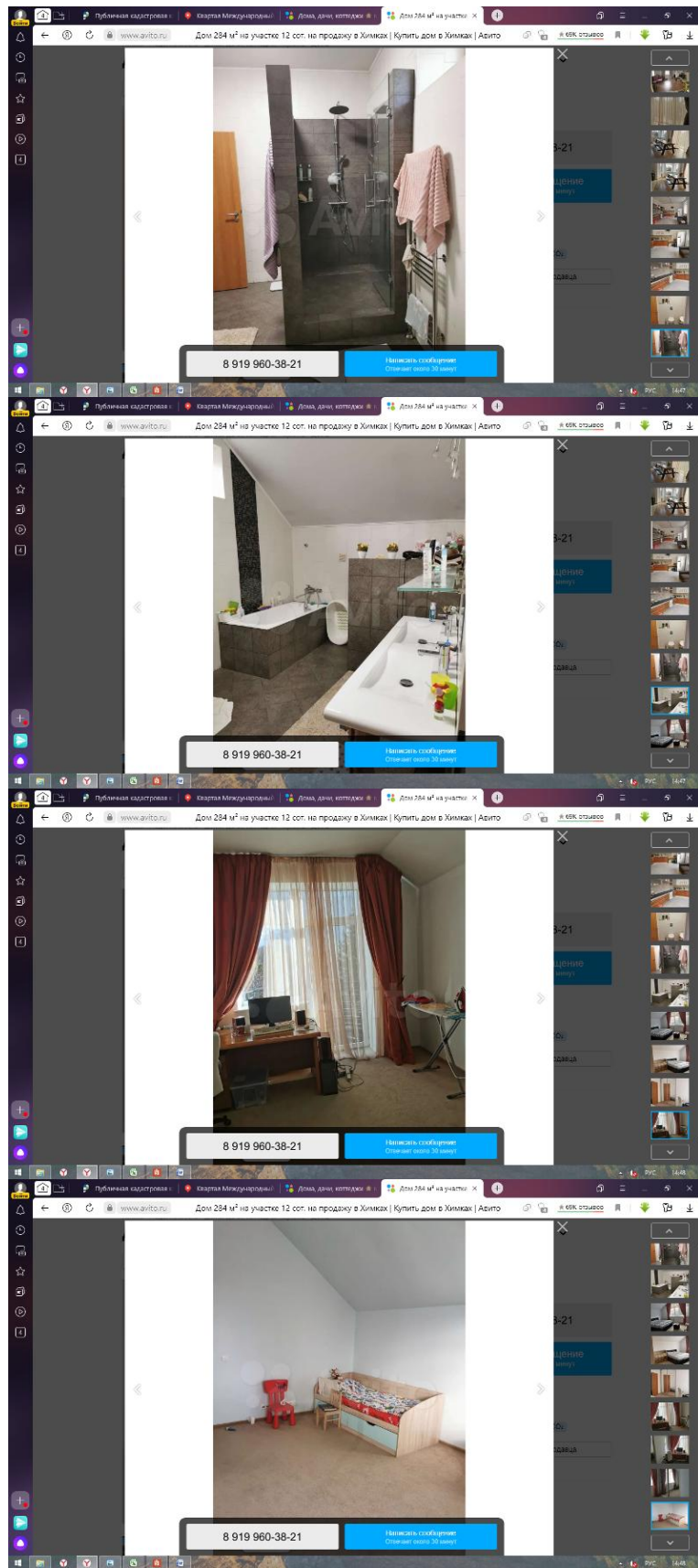


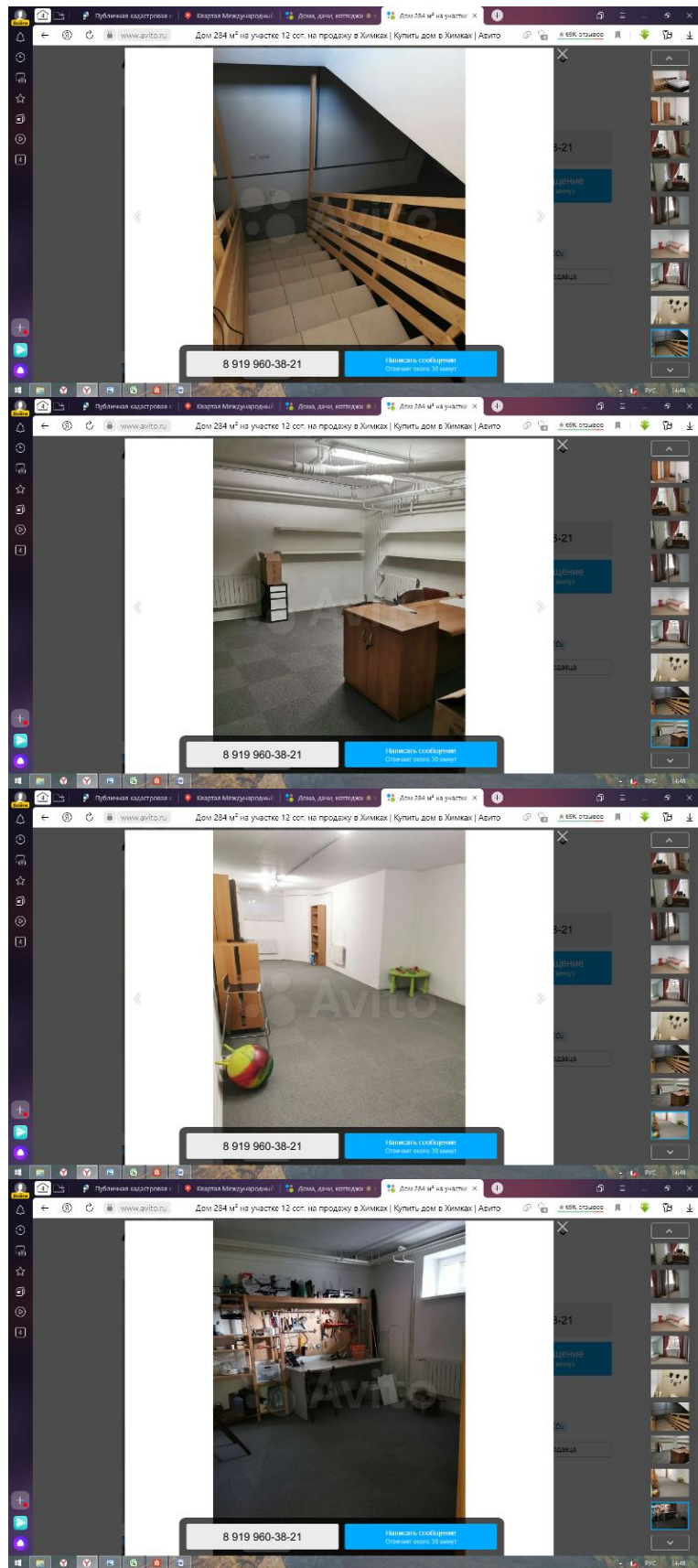


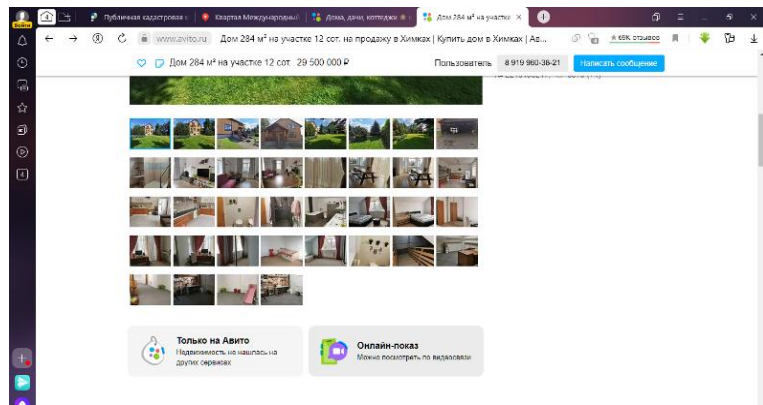












Дом 284 м² на участке 12 сот. 29 500 000 ₽

Пользователь 8 919 980-38-21

Написать сообщение

### О доме

Количество комнат: 3	Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Площадь дома: 284 м²	Ремонт: евро
Площадь участка: 12 сот.	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Этажей в доме: 3	Парковка: гараж
Категория здания: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Год постройки: 2007	Инфраструктура: магазины, атлетка, детский сад, школа
Материал стен: пеноблоки	Расстояние от МКАД: 7 км
Терраса или веранда: есть	
Санузел: в доме	

### Расположение

Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбосово, квартал Междуречный, 128  
Димитровское шоссе, 7 км

[Скрыть карту](#)

### Описание

Срочная продажа!  
Шикарный ухоженный участок Многообразие плодовых деревьев.  
Земля в собственности. ИЖС. Протиска г. Химки.

### Описание

Срочная продажа!  
Шикарный ухоженный участок Многообразие плодовых деревьев.  
Земля в собственности. ИЖС. Протиска г. Химки.

Гараж - навес для двух машин. И без навеса место для двух машин.

В доме центральная канализация, водопровод, электричество, выделенная линия интернета Газ

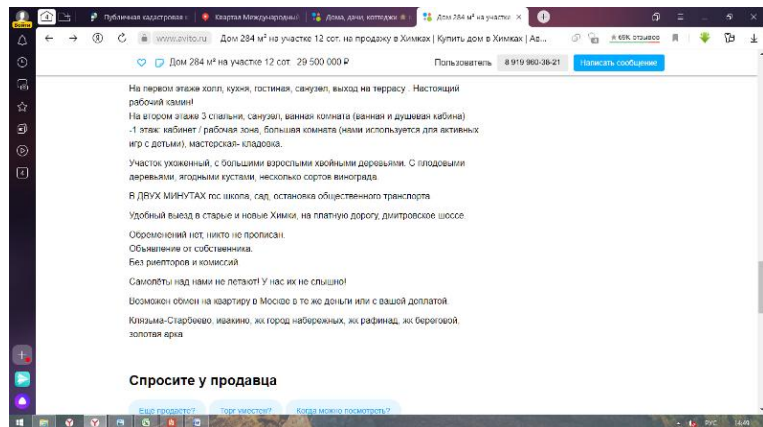
Дом монолитно кирпичный. Построен на века. Есть проект стройки дома, с фото. Дом двухэтажный и - 1 этаж.

С мебелью с теюшкой по договоренности.

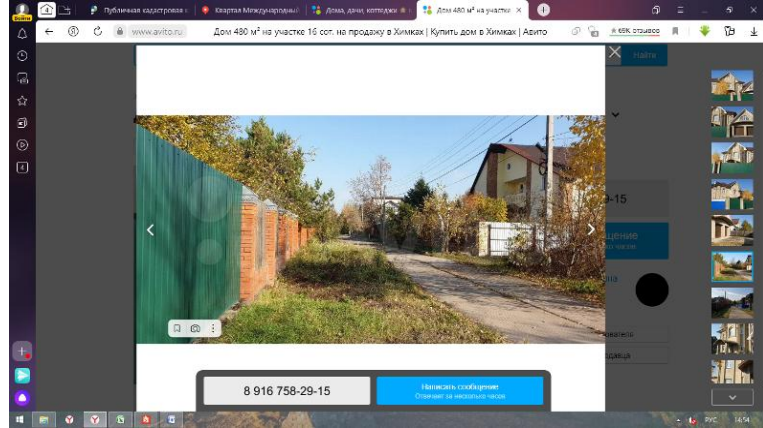
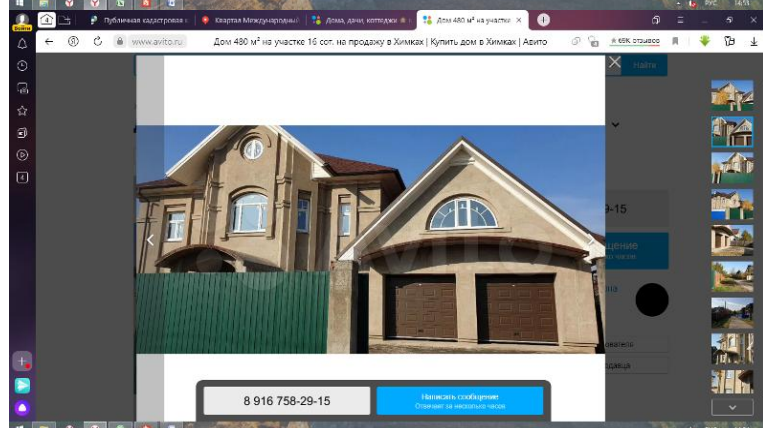
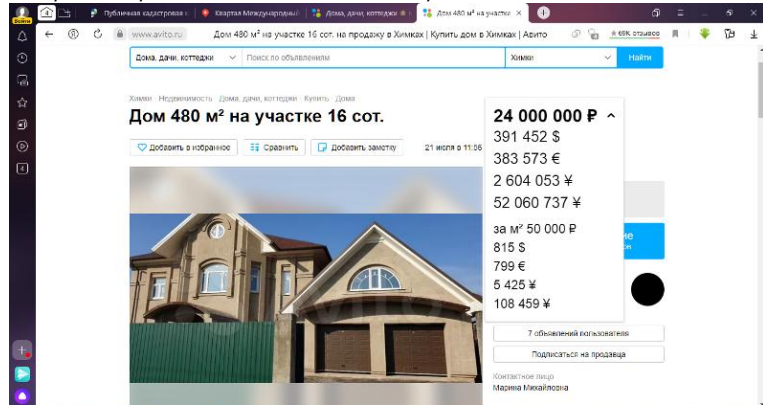
На первом этаже холл, кухня, гостиная, санузел, выход на террасу Настоящий рабочий кабинет!

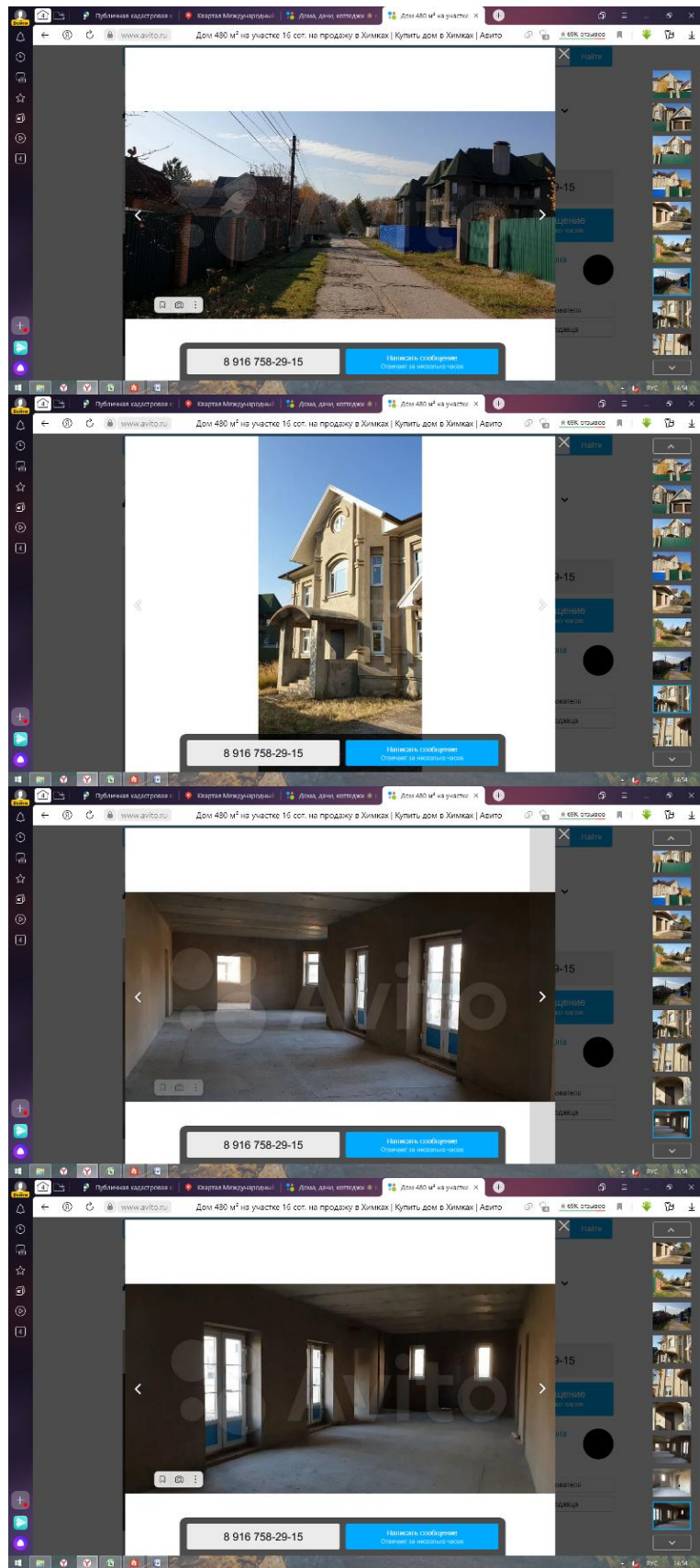
На втором этаже 3 спальни, санузел, ванная комната (ванна и душевая кабина) -1 этаж кабинет / рабочая зона, большая комната (нами используется для активных игр с детьми), мастерская-кладовка.

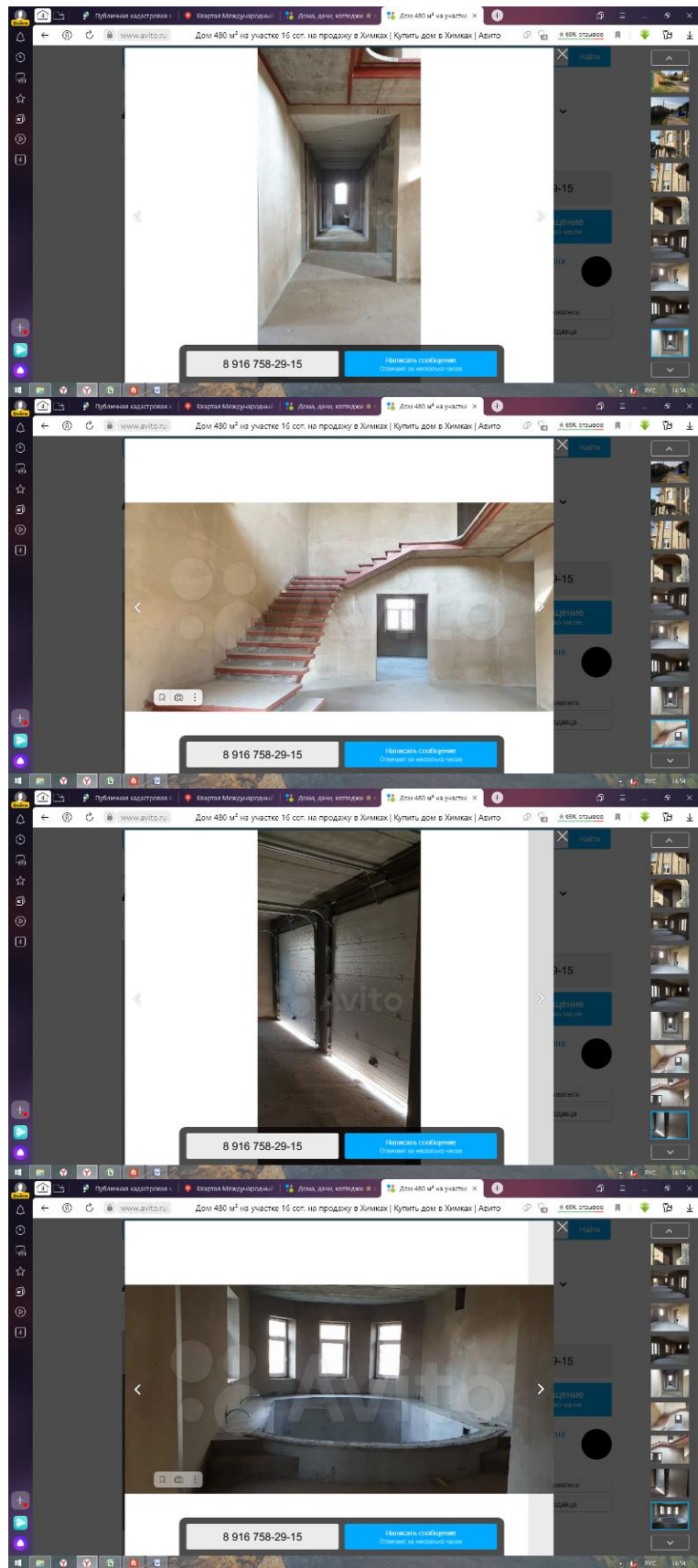
Участок ухоженный, с большими взрослыми хвойными деревьями. С плодовоыми деревьями, ягодными кустами, несколько сортов винограда

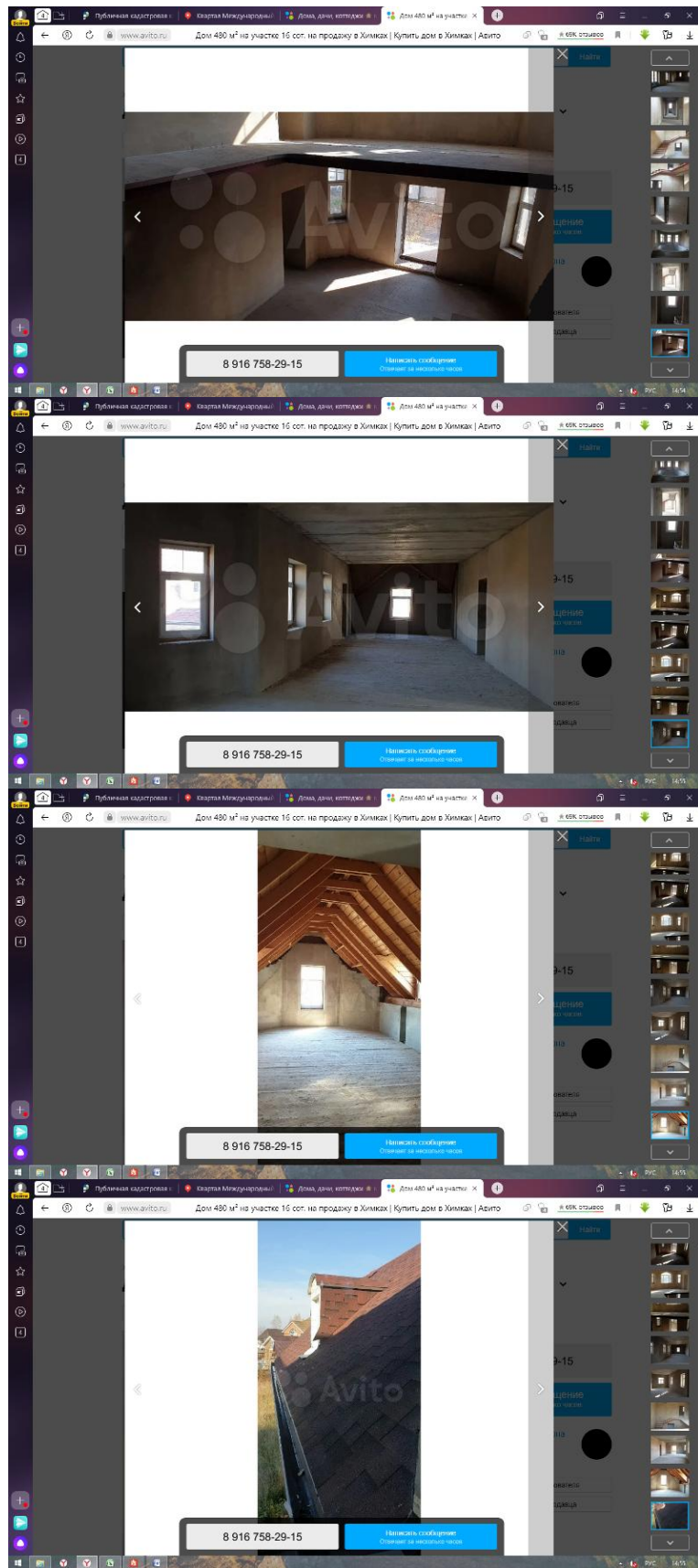


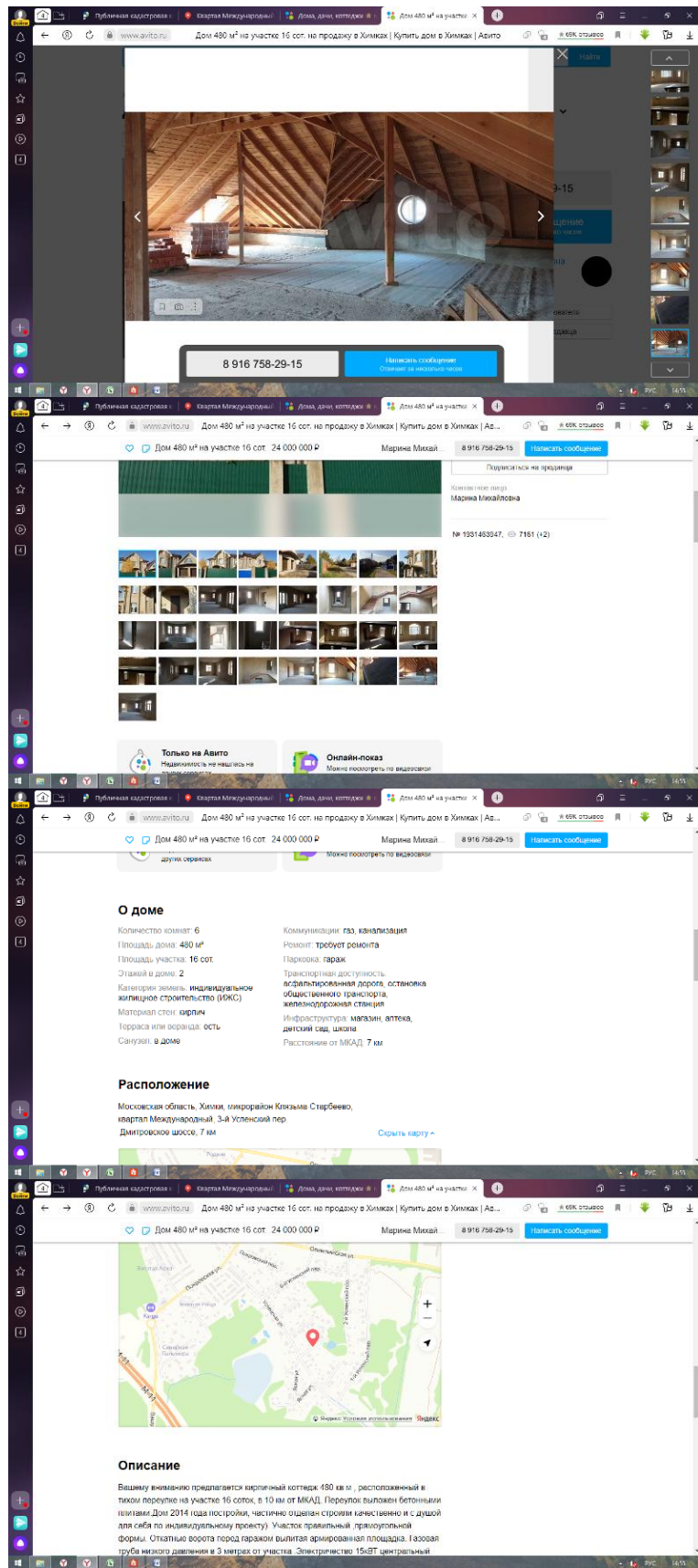
[https://www.avito.ru/himki/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_284\\_m\\_na\\_uchastke\\_12\\_sot\\_2246495217](https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_284_m_na_uchastke_12_sot_2246495217)



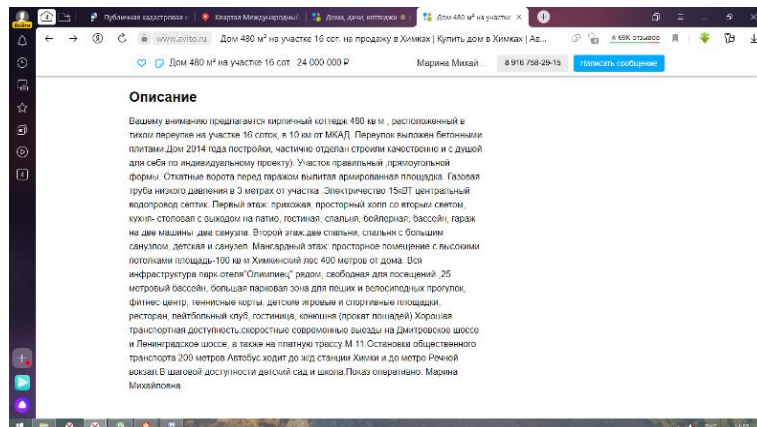




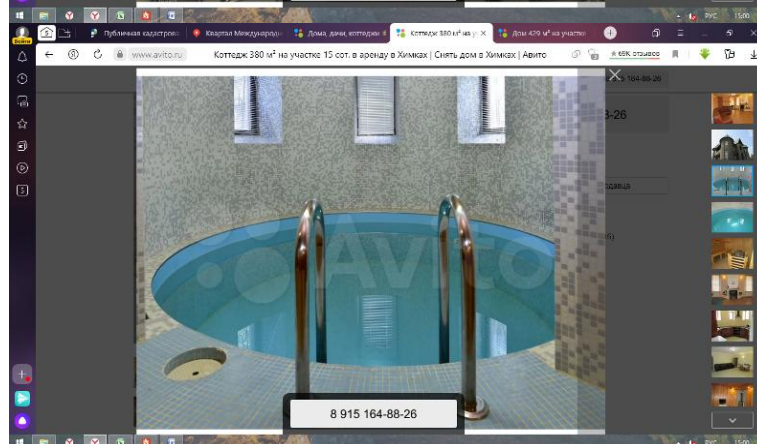
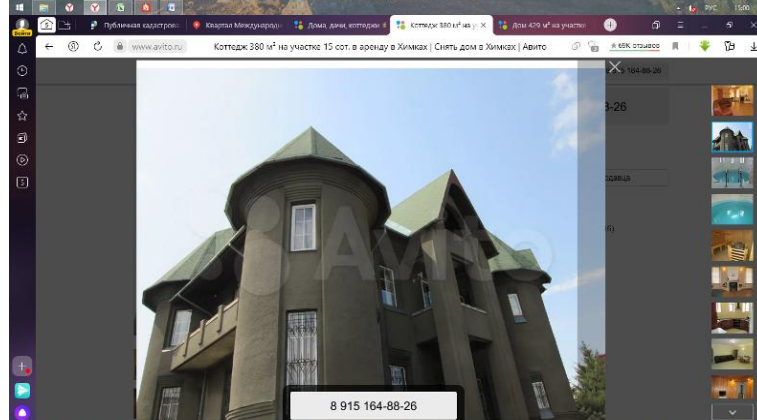
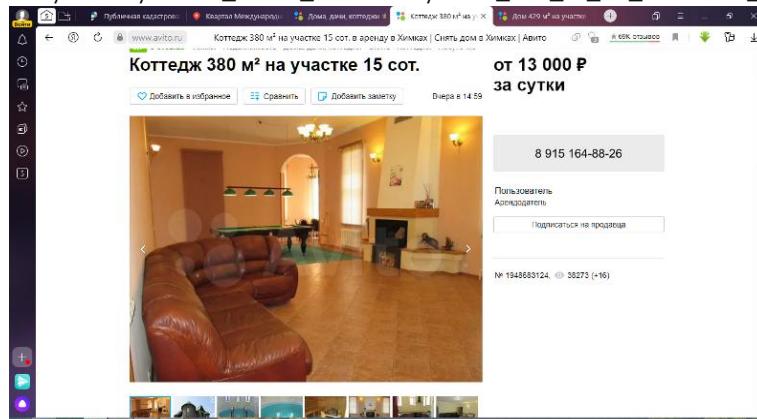


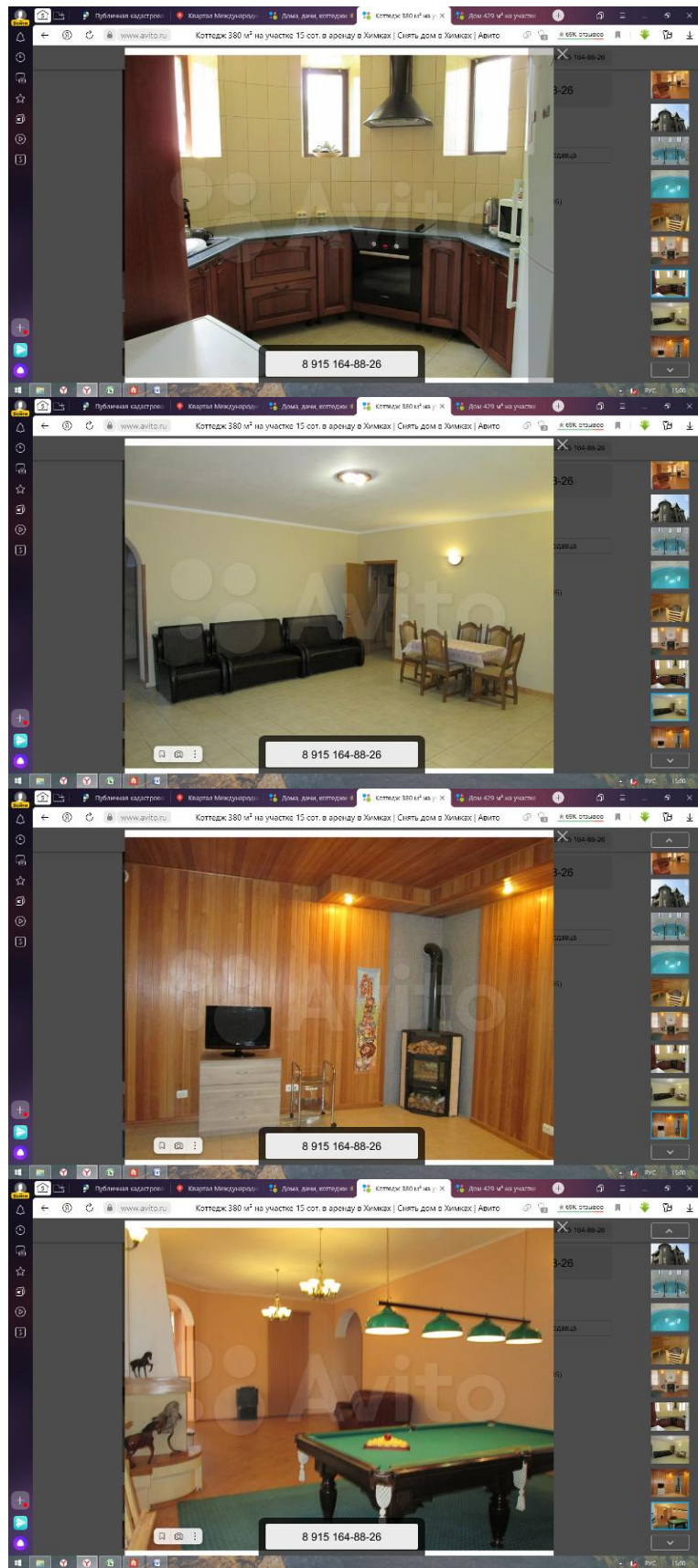







[https://www.avito.ru/himki/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_480\\_m\\_na\\_uchastke\\_16\\_sot\\_1931463947](https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_480_m_na_uchastke_16_sot_1931463947)






Публичная страница: Квартиры Минусинска | Дома, дачи, коттеджи | Коттедж 380 м² на уч... | Дом 470 м² на участ...


Коттедж 380 м² на участке 15 сот. в аренду в Химках | Снять дом в Химках | Авито



8 915 164-88-26




8 915 164-88-26



8 915 164-88-26

Коттедж 380 м² на участке 15 сот. в аренду в Химках | Снять дом в Химках | Ав...

Пользователь: 8 915 164-88-26



**О коттедже**

Количество комнат: 5  
 Площадь дома: 380 м²  
 Площадь участка: 15 сот.  
 Этажей в доме: 3  
 Для отдыха: баня или сауна, бассейн  
 Санузлов в доме: 4  
 Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

Техника: кондиционер, холодильник, плита, микроволновка, посудомоечная машина, водонагреватель, телевизор  
 Интернет и ТВ: Wi-Fi  
 Парковка: парковочное место  
 Транспортная доступность: асфальтированная дорога, железнодорожная станция  
 Инфраструктура: магазин, аптека  
 Безопасность: охрана территории

Коттедж 380 м² на участке 15 сот. 13 000 Р за сутки

Площадь дома: 380 м²  
Площадь участка: 15 сот.  
Этажей и домов: 3  
Для отдыха: баня или сауна, бассейн  
Санузлы: в доме  
Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

плита, микроволновка, посудомоечная машина, водонагреватель, телевизор  
Интернет и ТВ: Wi-Fi  
Парковка: парковочное место  
Транспортная доступность: асфальтовое/наездное дорожка, железнодорожная станция  
Инфраструктура: магазин, аптека  
Расстояние от МКАД: 7 км

**Правила**

Количество постов: 8 и больше  
Можно с детьми: да  
Можно с животными: да

Можно курить: нет  
Разрешены охотничьи: нет  
Есть отчетные документы: да

**Расположение**

Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старосово, квартал Междуречный, 197  
Дмитровское шоссе, 7 км

[Скрыть карту](#)

**Описание**

Предлагается дом 380 квм на участке 15 соток, расположен в г. Химки в 8 км от МКАД. В коттедже 3 уровня, в цокольном этаже сауна, душевая, бассейн, кухня, столовая с ТВ и караоке. Первый этаж - просторный холл 100 квм с высокими потолком 6.5 м, русский бильярд 10 футов, настольный теннис, кожаные диваны ТВ, отдельный выход на участок с газонной и беседкой. Второй этаж: три спальни.

**Описание**

Предлагается дом 380 квм на участке 15 соток, расположен в г. Химки в 8 км от МКАД. В коттедже 3 уровня, в цокольном этаже сауна, душевая, бассейн, кухня, столовая с ТВ и караоке. Первый этаж - просторный холл 100 квм с высокими потолком 6.5 м, русский бильярд 10 футов, настольный теннис, кожаные диваны ТВ, отдельный выход на участок с газонной и беседкой. Второй этаж: три спальни.

Общее количество санузлов 3. Wi-Fi по всему дому. Ранее не сдавался, состояние очень хорошее. Конфирмное размещение до 10 гостей, столовая в будний день на количество до 8 гостей +3000р, пятница 20000р, суббота 35000 р, полные выходные с пятницы по воскресенье 45000р. Под шумные компании дом не сдаётся. Внимание! В связи с участившимися случаями мошенничества, для оформления брони на дом, просьба приехать непосредственно в коттедж. Не оплачивайте бронирование через он лайн агентства и сервисы, будьте бдительны! Стоимость аренды на декабрь и НГ обсуждается отдельно.

[Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

[https://www.avito.ru/himki/doma\\_dachi\\_kottedzhi/kottedzh\\_380\\_m\\_na\\_uchastke\\_15\\_sot\\_1948683124](https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_380_m_na_uchastke_15_sot_1948683124)

Химки. Недвижимость. Дома, дачи, коттеджи. Купить. Дома

**Дом 429 м² на участке 20 сот.** 60 000 000 Р

159 800 Р за м²

20 июля в 03:01

8 916 388-52-12

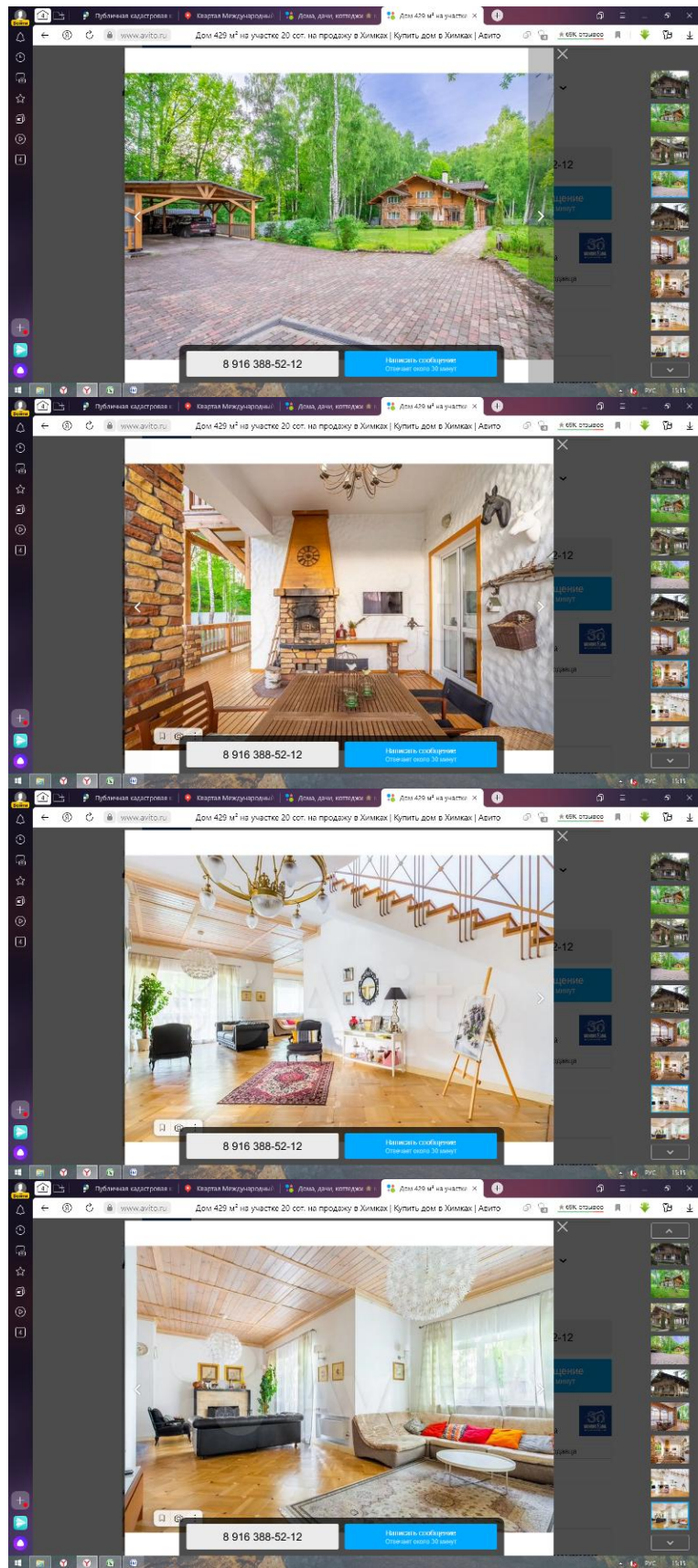
[Написать сообщение](#)  
Отвечит около 30 минут

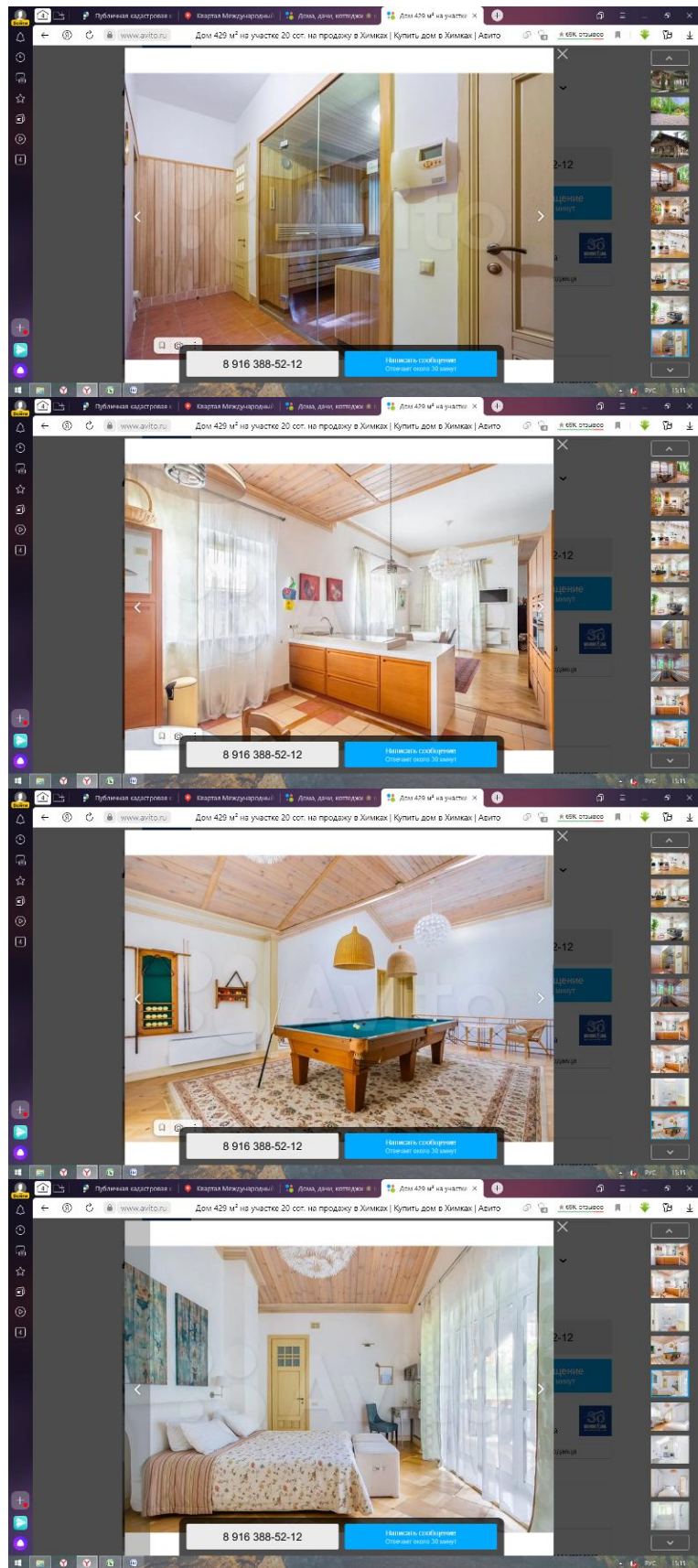
ИНКОМ Недвижимость  
Агентство  
Завершено 73960 объявлений

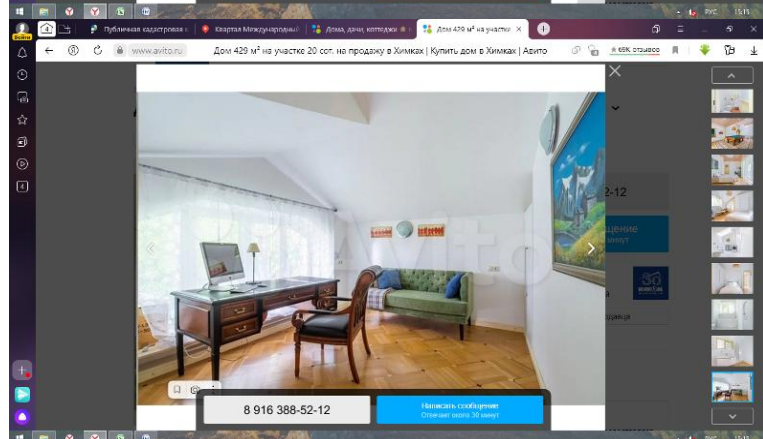
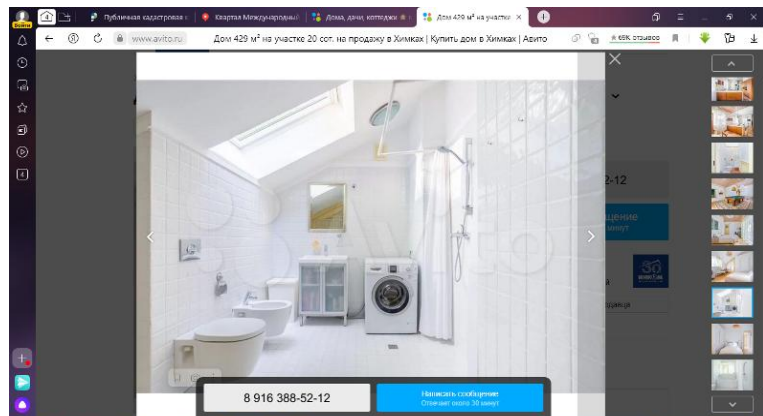
[Подписаться на продавца](#)

№ 2492076117, 00 589 (12)

ИНКОМ Недвижимость







Дом 429 м² на участке 20 сот. на продажу в Химках | Купить дом в Химках | Авт...

Дом 429 м² на участке 20 сот. 60 000 000 ₽ ИНКОМ Недви... 8 916 388-52-12

ИНКОМ-Недвижимость  
ИНКОМ Недвижимость предоставляет весь спектр риэлторских услуг: 30 лет на рынке недвижимости.

- 1-е направление: 21,5 кв. м: 450 кв. м: 11 900 000 ₽
- 2-е направление: 23,8 кв. м: 219 кв. м: 13 250 000 ₽
- 3-е направление: 33,2 кв. м: 309 кв. м: 9 500 000 ₽

4051 объявлений агентства

Только на Авито  
Недвижимость не нашлось на других сервисах

О доме

Количество комнат: 4  
Площадь дома: 429 м²  
Площадь участка: 20 сот.  
Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
Материал стен: кирпич  
Ремонт: косметический  
Расстояние от МКАД: 7 км

Расположение

Московская область, Химки, микрорайон Князьма-Старосево, квартал Трахтеново, 45Б  
Дмитровское шоссе, 7 км

Смотреть карту

Дом 429 м² на участке 20 сот. 60 000 000 ₽

### Описание

Номер лота: 352893.  
Предлагается шикарный дом ШАГЕ для загородной жизни, построен для себя, исключительно из дорогих материалов, интересная, функциональная планировка, учтены все мелочи важные для комфортного проживания здесь и сейчас! Расположен всего в 10 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, недалеко от шумных трасс, в дорожно-Транкозово. Вокруг боросовая роща, родник реки Клязьма и канавки. Москва.

Коттедж 429 кв м построен полностью из кирпича (толщина стены 60 см), монолитные перекрытия, мраморные подоконники. Фундамент плита. Металка кровли.

1-эт. При входе большая широкая веранда, уютный холл, просторная гостиная с камином, разделена на несколько зон, светлая кухня-столовая с островом и системой хранения, с выходом на патио с зоной барбекю (кухня полностью оснащена встроенной техникой). СПА зона (сауна Класс: с различными режимами и программами; ванная от дестой, закаливающая инфракрасной. Кислородное дыхание, лечебные лампы, аудио сопровождение). Сауна сделана полностью из дерева Абаши. Сиды из стел сауны выполнены из закаленного стекла), раздельный сан узел, большая душевая кабинка, гардеробная, бойлерная.

2-эт. В просторном холле русский ольшард 10, четыре спальни с системами теплого пола, 3 больших светлых сан узла, три трех стальных балкона. Большая мастер спальня с кабинетом, который можно использовать как спальню для ребенка, гардеробной и сан узлом оснащенным и душевой кабинкой и ванной. Высота потолков первого этажа от 3.5 до 4 метров, высота потолков второго этажа от 3.5 до 5 метров, что делает дом по настоящему респектабельным и комфортным.

Дом с перспективой пристройки бассейна со стороны СПА зоны.  
Коммуналки: электросчетчик 12 кВт 3 фазы, охватив 72 метра, счетчик напольный, отопление от газового и электрического котла, газопровод, с возможностью подключения газа. Вентиляция выполнена по всем доме. Сигнализация видеодомофонной охраны.

Лесной участок 20 соток ровный, правильной формы. Навес для двух машин, столбы под 6 машин.

Инфраструктура: школы, сады, фитнес, рестораны, магазины, церковь.  
Порядок и соблюдение всех правил предельно внимательная опытная менеджера компании с преференцией от банков - партнеров.

Спросите у продавца

[https://www.avito.ru/himki/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_429m\\_na\\_uchastke\\_20sot\\_2493078417](https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/dom_429m_na_uchastke_20sot_2493078417)

Дом 445 м² на участке 32,8 сот. на продажу в Химках | Купить дом в Химках | Авито

**Дом 445 м² на участке 32,8 сот.** **26 722 920 ₽**

00.002 ₽ за м²



Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку 29 июля в 10:10

8 495 411-21-81

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

LETO ESTATE  
Агентство  
Завершено 53 объявления  
Подписались на продавца

История моих сделок  
Агентство недвижимости LETO ESTATE  
№ 2176801269, 1007 (13)

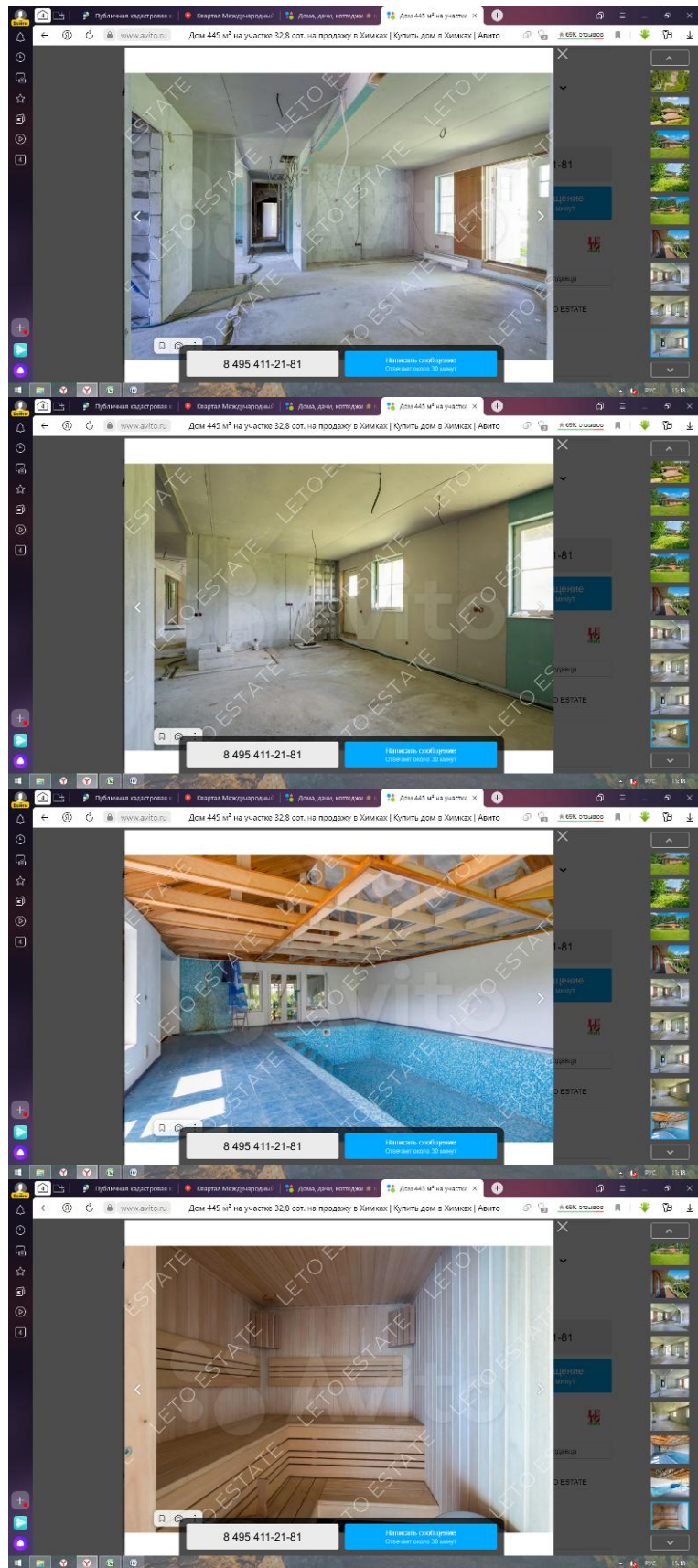



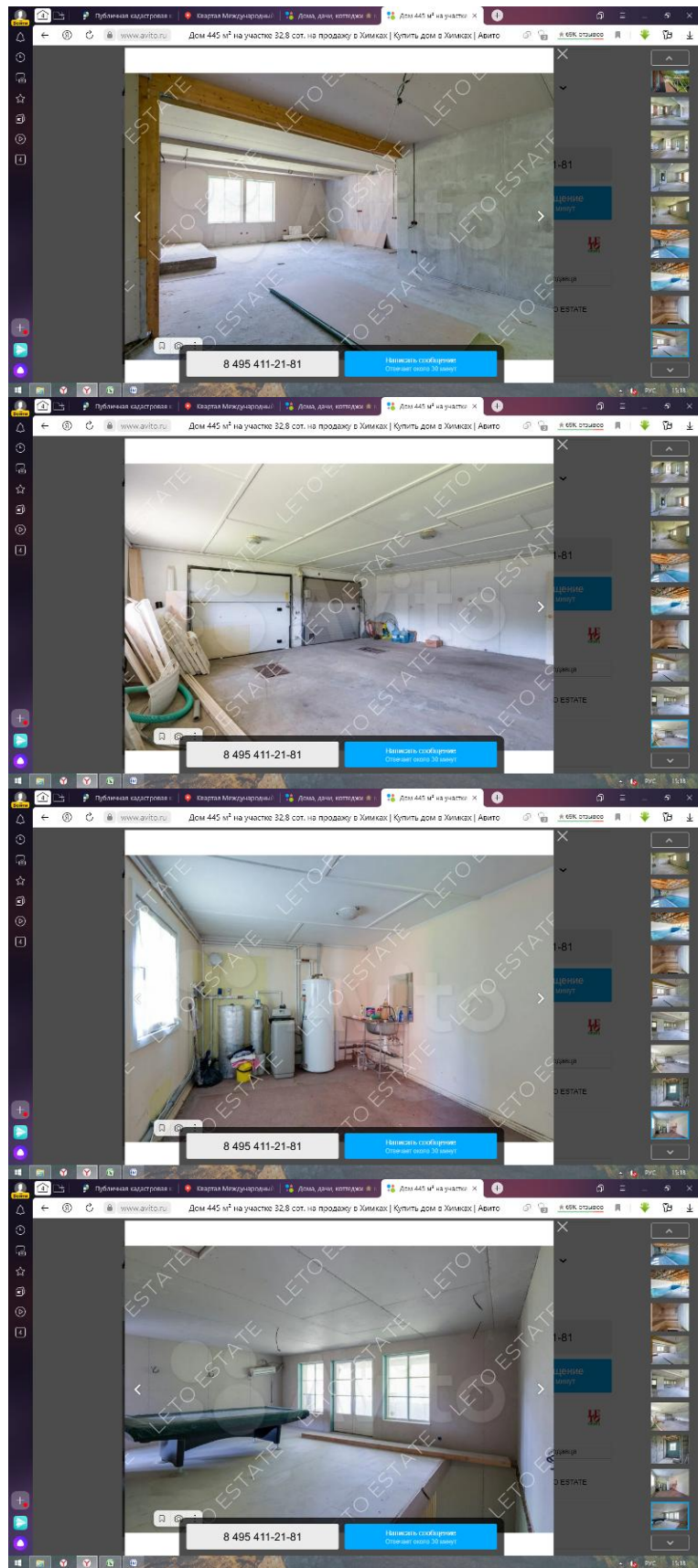
8 495 411-21-81

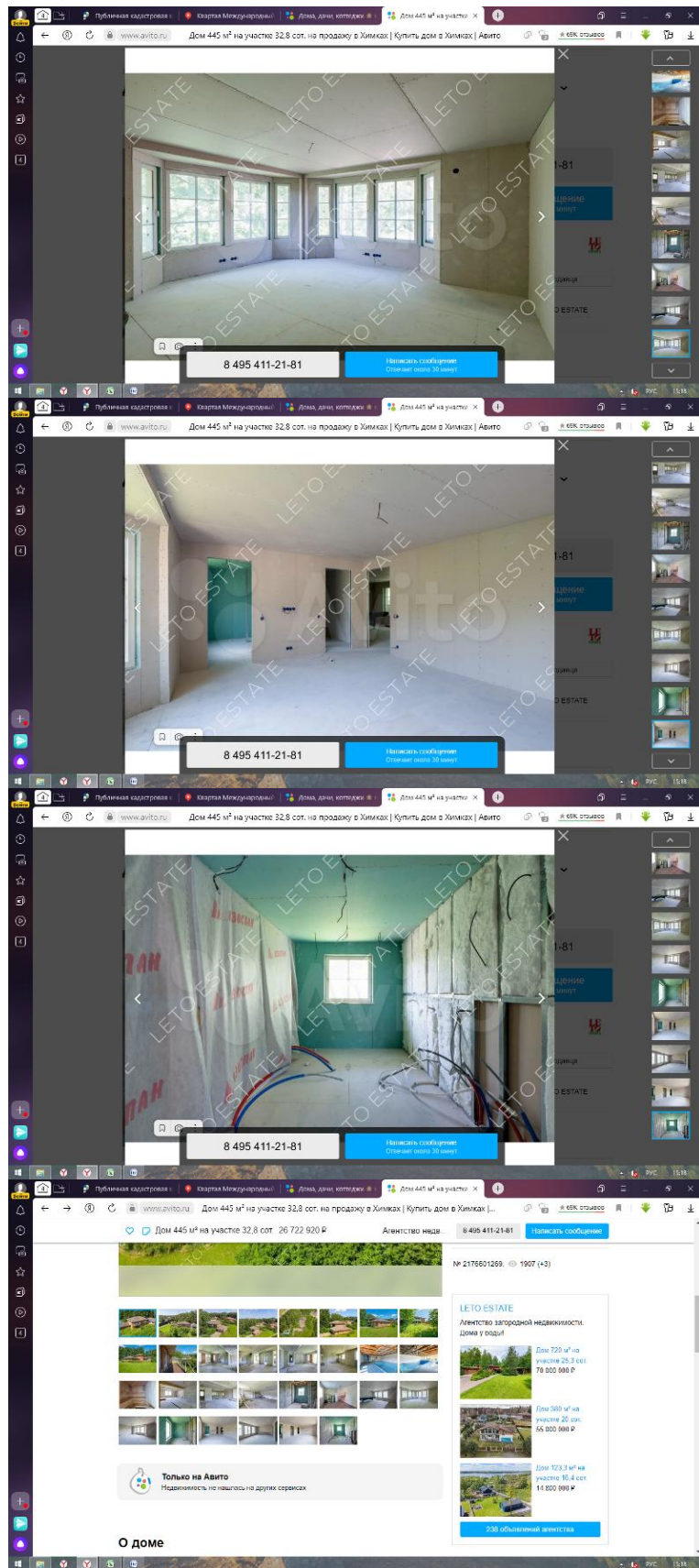
Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут












Дом 445 м² на участке 32,8 сот. 26 722 920 Р Агентство недви... 8 495 411-21-81 [Написать сообщение](#)

**О доме**

Количество комнат: 4	Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Площадь дома: 445 м²	Материал стен: брус
Площадь участка: 32,8 сот.	Ремонт: требует ремонта
Этажей в доме: 2	Расстояние от МКАД: 7 км

**Расположение**

Московская область, Химки, коттеджный пос. Северная Пальмира, 1  
Дмитровское шоссе, 7 км [Смотреть карту](#)



**Описание**

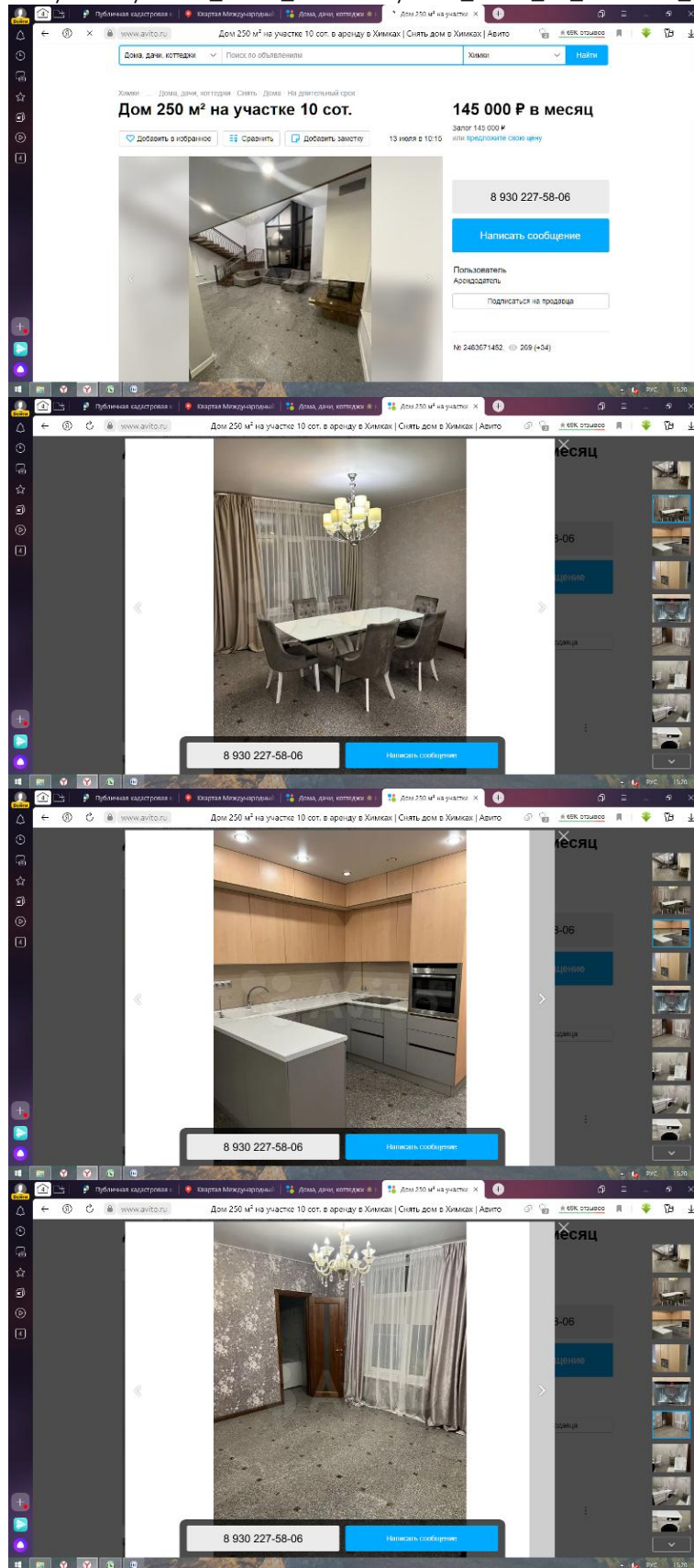
Арт. 45771943 Продается дом с бассейном в коттеджном поселке Северная Пальмира (Иваново)  
Близкоотличный двухэтажный дом.  
Дом построен по канадской технологии, снаружи облицован клинкерным кирпичом.  
Дом подключен к коммуникациям: электричество, локальная канализация, не требующая обслуживания, водород (автономная система). В поселке есть газ, при необходимости можно подключиться за дополнительную плату. Дом оформлен в собственность, участок в долгосрочной аренде.  
При необходимости, площадь земельного участка можно увеличить на 24 сотки.  
Вокруг дома выполнена дренажная система, установлены качественные деревянные окна. К дому пристроена уютная терраса.  
Перед домом выделена площадка для парковки 4 автомобилей.

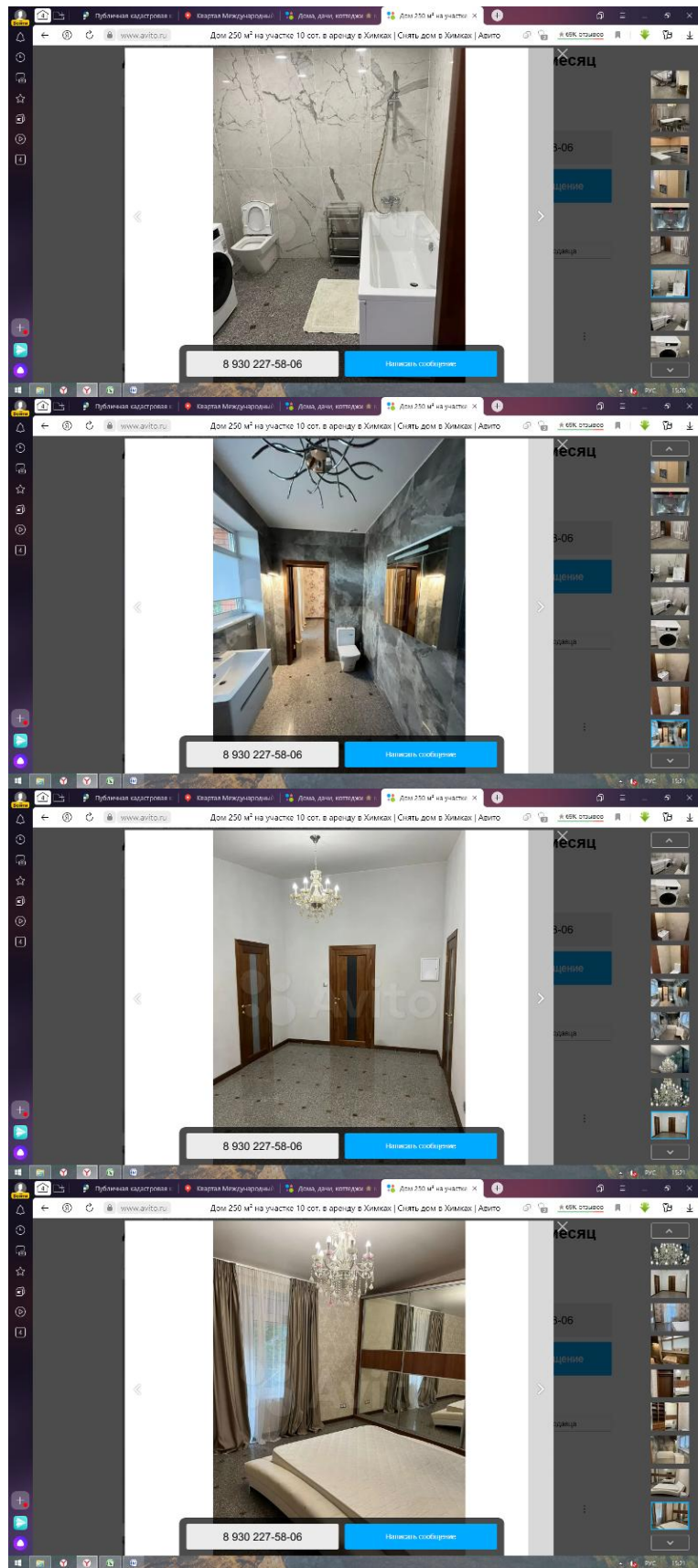
**Планировка дома:**  
Первый этаж: прихожая, кухня, столовая, гостиная с выходом на террасу, кабинет, гостевой санузел, бассейн сауна с душевой и комнатой отдыха.  
Второй этаж: холл, мастер-спальня со своей ванной комнатой и гардеробной, две спальни, санузел.

**Коттеджный поселок Северная Пальмира** - это небольшой камерный поселок, всего на 22 домовладения. Поселок Северная Пальмира (Иваново) является частью города Химки, при этом расположен в уютном зеленом районе.  
Поселок Северная Пальмира расположен всего в 9 км от Москвы по Ленинградскому шоссе или в 15 км по Дмитровскому шоссе.  
Добраться до Москвы из поселка Северная Пальмира (Иваново) можно всего за 15-20 минут на собственной машине или за 40 минут на общественном транспорте до станции метро Речной вокзал.  
Поселок Северная Пальмира окружен лесом, на территории поселка есть детская площадка, спортивная площадка с теннисным кортом. Рядом с поселком Северная Пальмира (Иваново) есть вся необходимая инфраструктура: супермаркет Кирикор, торговая галерея Горки Набережных, школы, несколько детских садов.  
Также с учетом кампаний поселка все развито инфраструктура города Химки, расположенная в 10 минутах езды от поселка. Коттеджный поселок Северная Пальмира - это идеальное место для постоянного проживания на природе близко к большому городу. Купить дом в коттеджном поселке Северная Пальмира (Иваново) - это идеальная альтернатива квартире в Москве!

**Спросите у продавца**

[Еще варианты?](#) [Тур? Уведомить?](#) [Когда можно посмотреть?](#)





Дом 250 м² на участке 10 сот. 145 000 ₽ в месяц

**О доме**

Количество комнат: 5  
 Площадь дома: 250 м²  
 Площадь участка: 10 сот.

Мебель: кухня, хранение одежды, стальные места  
 Техника: холодильник, плита, микроволновка, стиральная машина.

Дом 250 м² на участке 10 сот. 145 000 ₽ в месяц

**О доме**

Количество комнат: 5  
 Площадь дома: 250 м²  
 Площадь участка: 10 сот.  
 Этажей в доме: 2  
 Год постройки: 2020  
 Материал стен: кирпич  
 Терраса или веранда: есть  
 Санузлы: в доме  
 Коммуникации: электричество, отопление, канализация

Мебель: кухня, хранение одежды, стальные места  
 Техника: холодильник, плита, микроволновка, стиральная машина, водонагреватель  
 Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевизор  
 Парковка: парковочное место  
 Транспортная доступность: асфальтовое дорож, остановка общественного транспорта  
 Инфраструктура: детский сад, школа  
 Расстояние от МКАД: 7 км.

**Правила**

Можно с детьми: да  
 Можно с животными: нет  
 Можно курить: нет

Дом 250 м² на участке 10 сот. 145 000 ₽ в месяц

**Расположение**

Московская область, Химки, коттеджный пос. Северная Пальмира, 17  
 Дмитровское шоссе, 7 км

Дом 250 м² на участке 10 сот. 145 000 ₽ в месяц

**Описание**

Предлагается в аренду на длительный срок недавно построенный жилой кирпичный дом, площадью: 250 кв. м. В доме сделан современный ремонт, с хорошей бытовой техникой. Полностью нафарширован. Дом оборудован независимой котельной (два котла - газовый и электрический) 4 санузла, 4 спальни, большое витражное остекление, теплый пол выложен натуральным камнем. Хорошая сантехника и дорожное освещение, настоящий камин. Сдача от собственника, без агентств. Охраняемый коттеджный поселок. Прямой выезд на М11, 15 минут до аэропорта Шереметьево, 40 минут от центра города. Сдается для семьи с детьми, супружеской парой. В аренду платят выключены внутрипоселковые сборы. Оплата за коммунальные услуги по счетчикам.

**Спросите у арендодателя**

Еще вопросы? | Еще варианты? | Когда можно посмотреть?



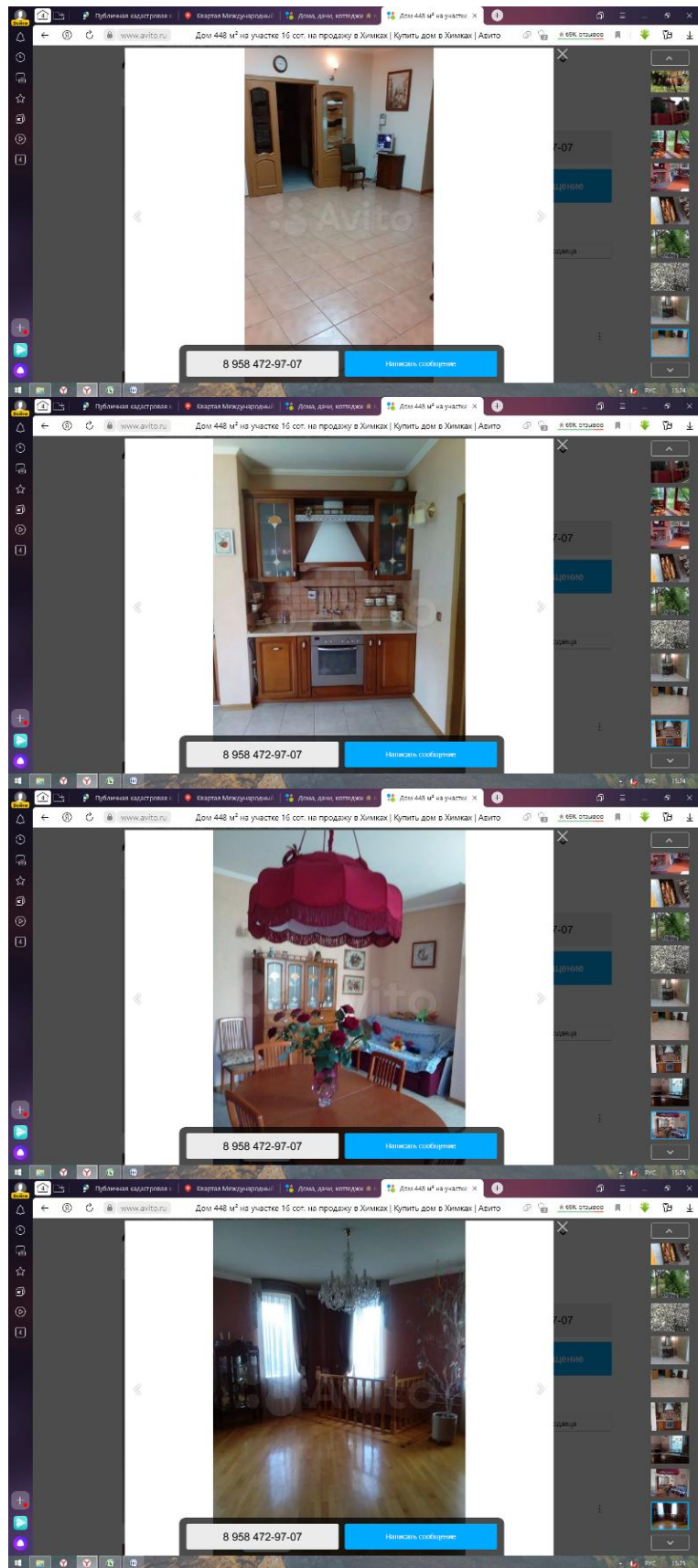
The image shows a series of four screenshots from a web browser displaying an Avito real estate listing. The listing is for a house with the title "Дом 448 м² на участке 16 сот." and a price of "27 900 000 Р". The contact number is "8 958 472-97-07".

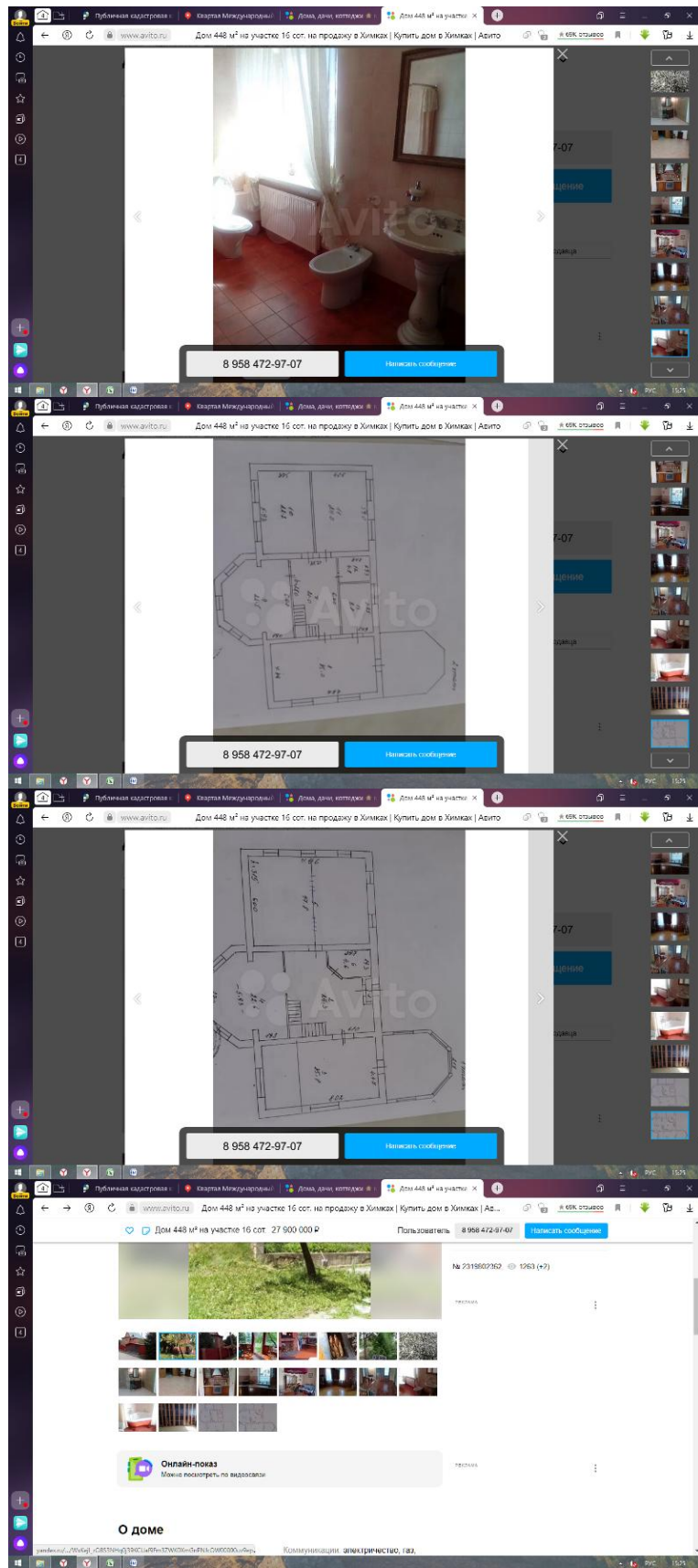
The first screenshot shows the listing header with the title, price, and contact information. Below the header is a photo of a white bathtub in a bathroom. To the right of the photo is a contact button and a "Написать сообщение" (Write message) button. Below the button is a form for sending a message and a "Подписаться на продавца" (Subscribe to seller) button. The phone number "№ 2319022952" is also visible.

The second screenshot shows a gallery of photos. The main photo is an exterior view of a brick house with a red fence. Below the photo is the contact number "8 958 472-97-07" and a "Написать сообщение" button. To the right is a vertical strip of smaller photos from the gallery.

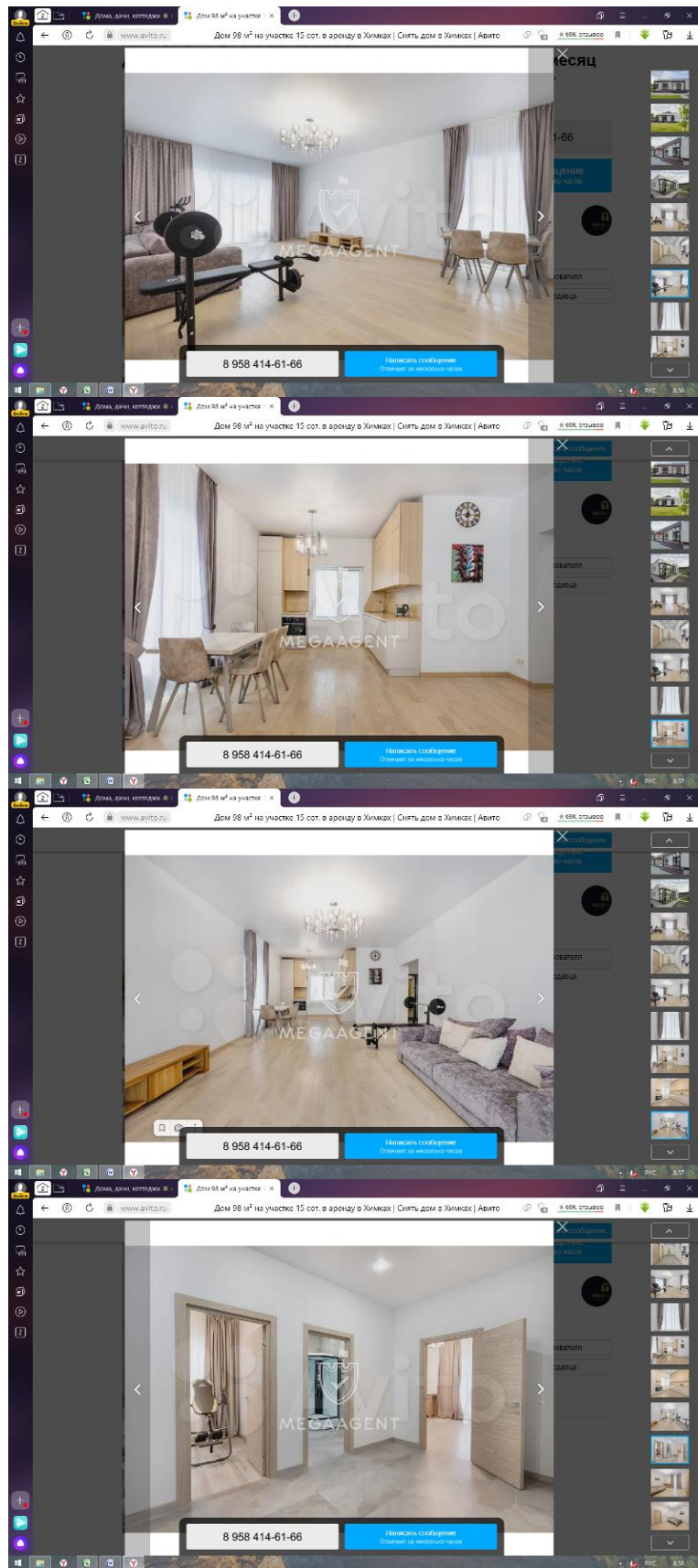
The third screenshot shows an interior view of a fireplace with a blue chair in front of it. Below the photo is the contact number "8 958 472-97-07" and a "Написать сообщение" button. To the right is the same vertical strip of smaller photos.

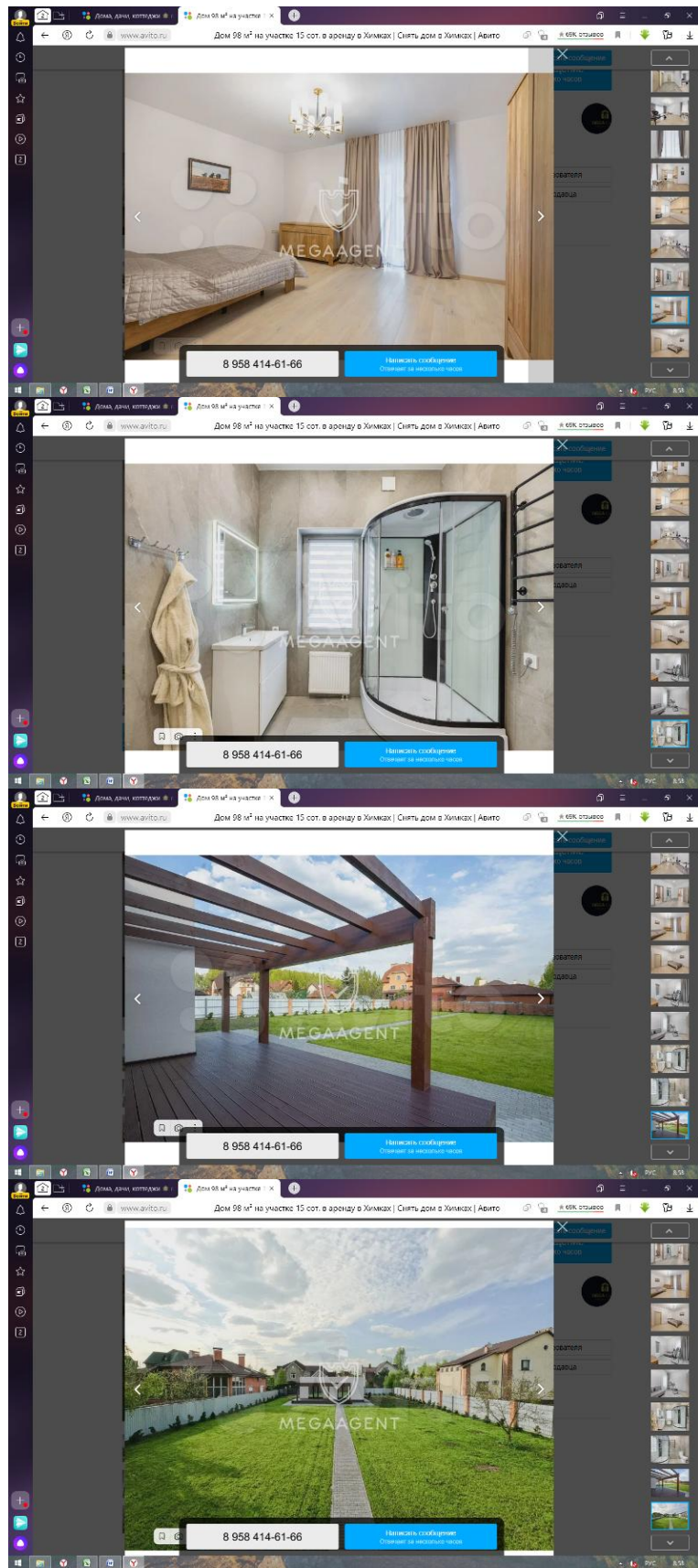
The fourth screenshot shows an interior view of a room with a wooden door and a small table with a chair. Below the photo is the contact number "8 958 472-97-07" and a "Написать сообщение" button. To the right is the same vertical strip of smaller photos.











Дом 88 м² на участке 15 сот. в аренду в Химках | Снять дом в Химках | Авито

Насокова 8 988 414 81 66 [Написать сообщение](#)

20 опубликованных объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Насокова

№ 2398761941. ☎ 526 (+1)

**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеозвонку

**О доме**

Количество комнат: 2  
Мебель, кухня, хранение одежды,

Площадь дома: 88 м²  
Стиральная машина

Площадь участка: 15 сот  
Техника: холодильник, стирка, посудомоечная машина

Этажей в доме: 1  
Интернет и ТВ: Wi-Fi

Материал стен: пеноблок  
Парковка: парковочное место

Терраса или веранда: есть  
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Санузел: в доме  
Инфраструктура: магазины

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация  
Расстояние от МКАД: 7 км

Ремонт: евро

**Правила**


Количество гостей: 4  
Можно с животными: нет

Можно с детьми: да  
Можно курить: нет

**Расположение**

Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Монастырский, 171  
Дмитровское шоссе, 7 км

[Скрыть карту](#)



**Без комиссии!**

Сдается современный и уютный загородный дом в 10-ти минутах езды от аэропорта Шереметьево.

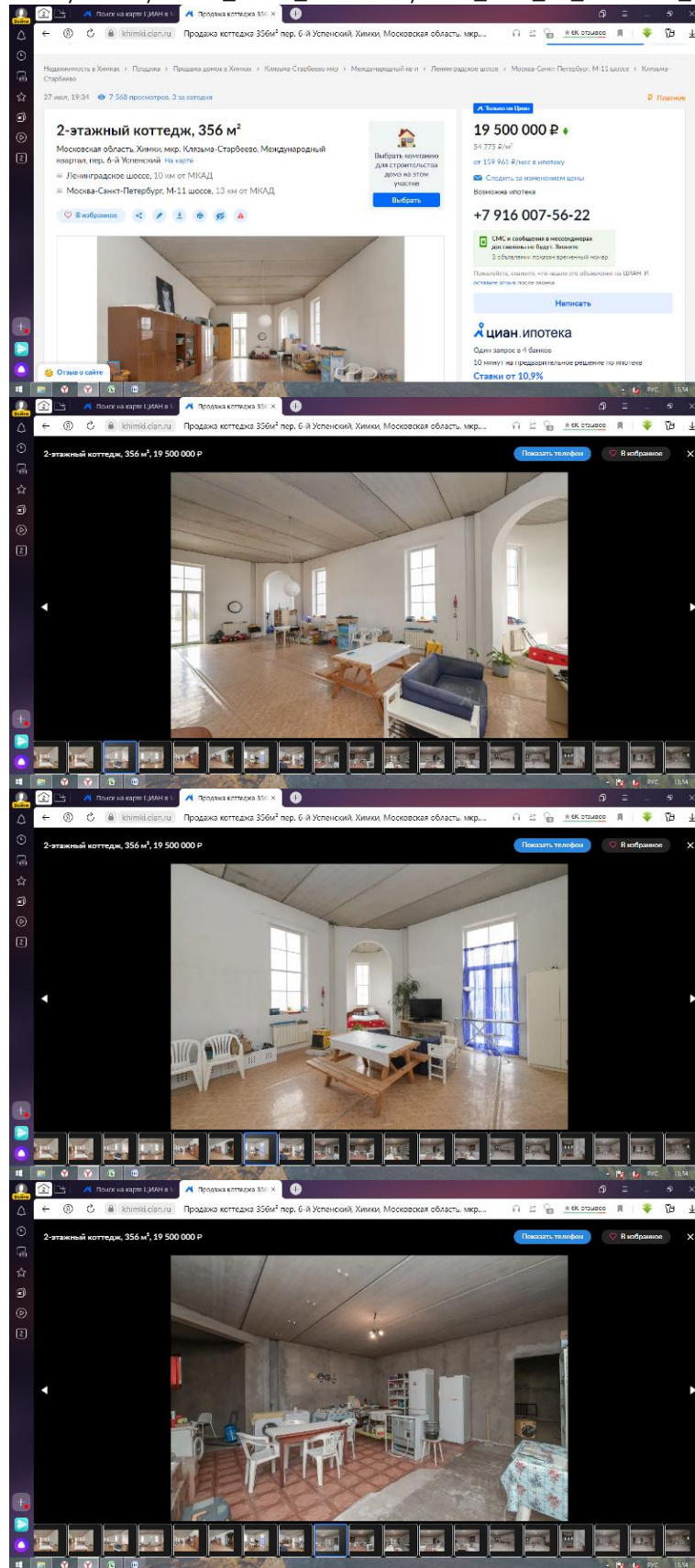
Локация отвечает всем требованиям комфортной загородной жизни, подъезд организован через асфальтированную и освещенную дорожку, продуктовые магазины в пешей доступности. На МКАД можно выехать за 30 минут, трасса М-11 в 10-ти минутах езды.

**О доме:**

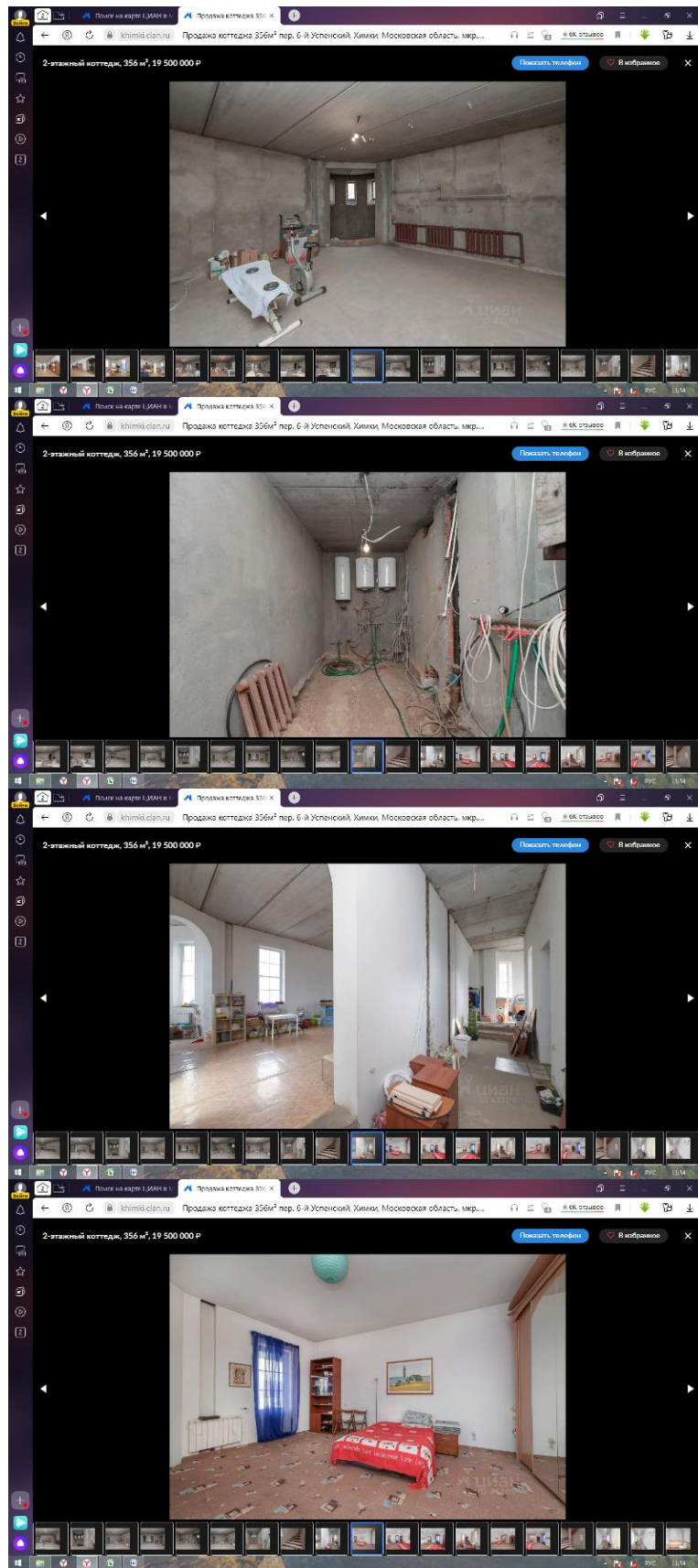
- площадь 88 кв. м
- оборудованная кухня-гостиная 44 кв. м
- оплотричество 15 кВт (3 фазы)
- магистральный газ
- закрытая терраса с панорамным остеклением и открытая терраса на заднем дворе 2 км под навесом

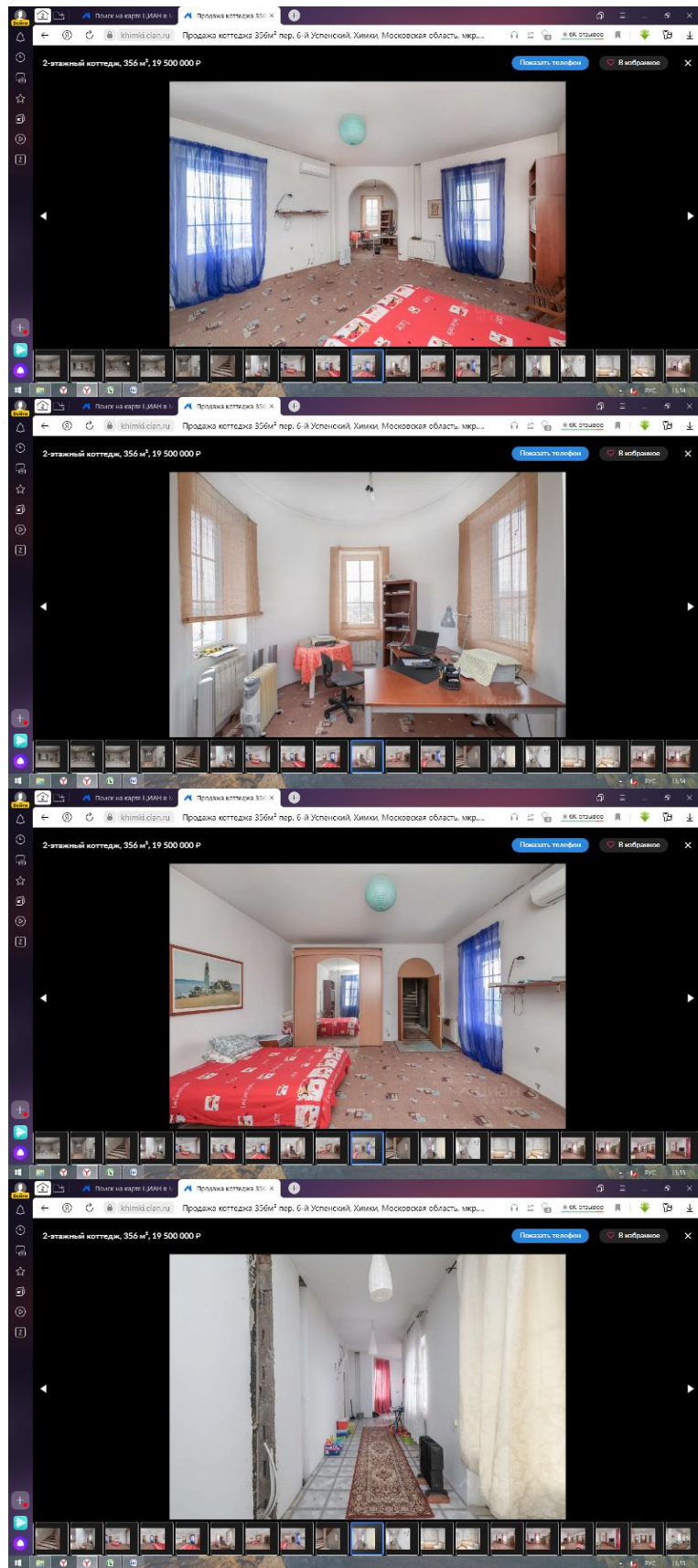
Участок обгорожен прогулочными дорожками и газонной травой!

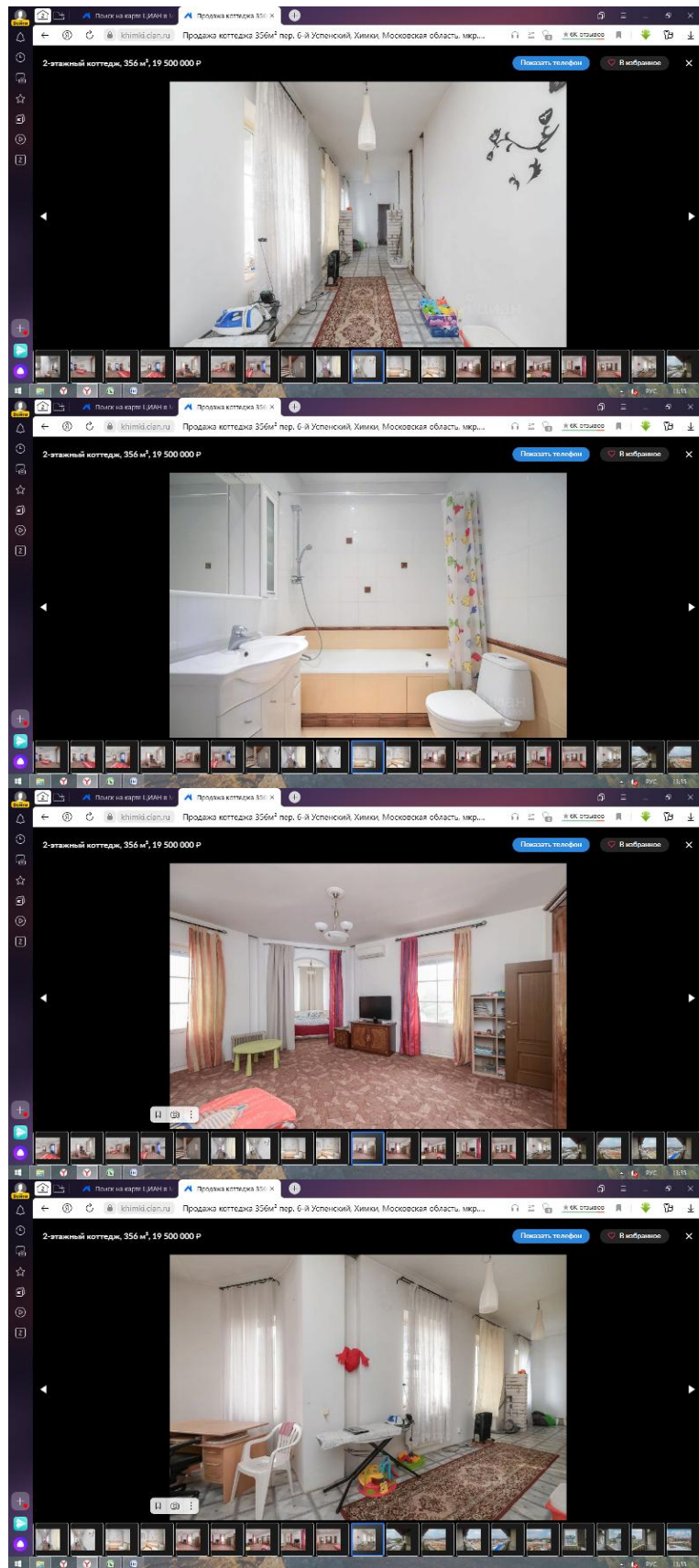
**Без комиссии!**



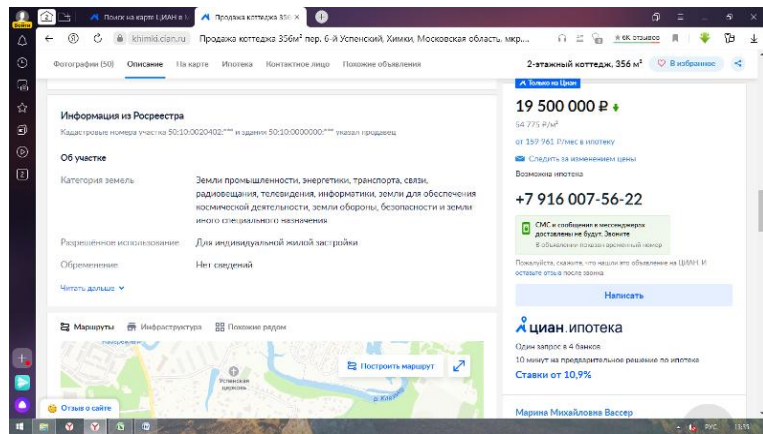




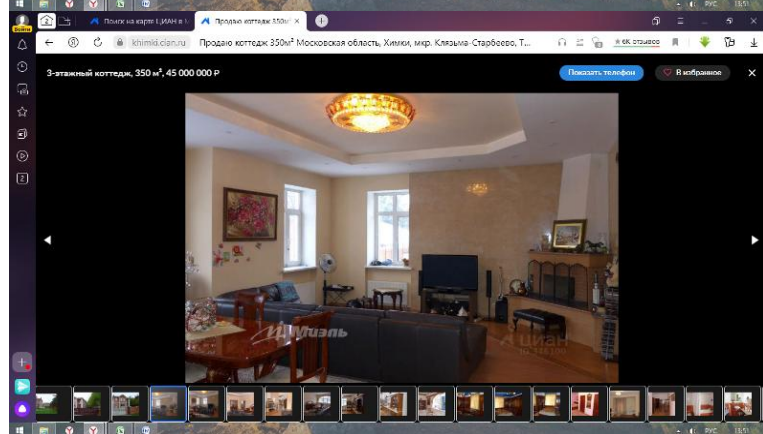
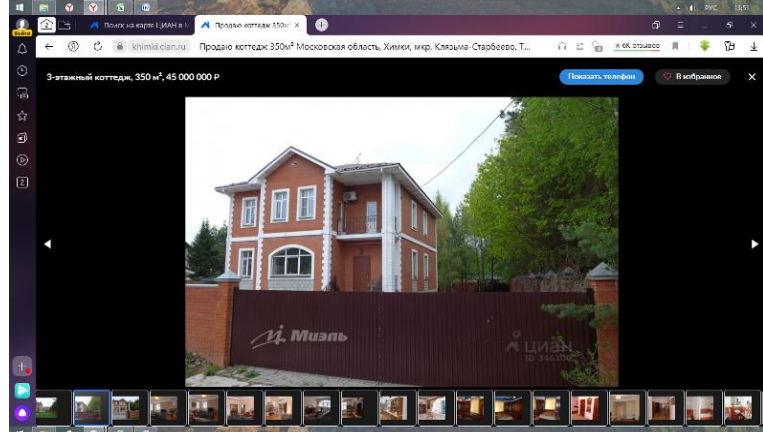
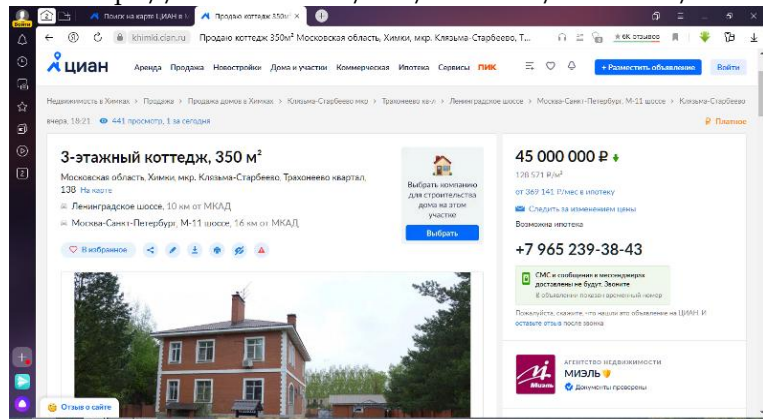


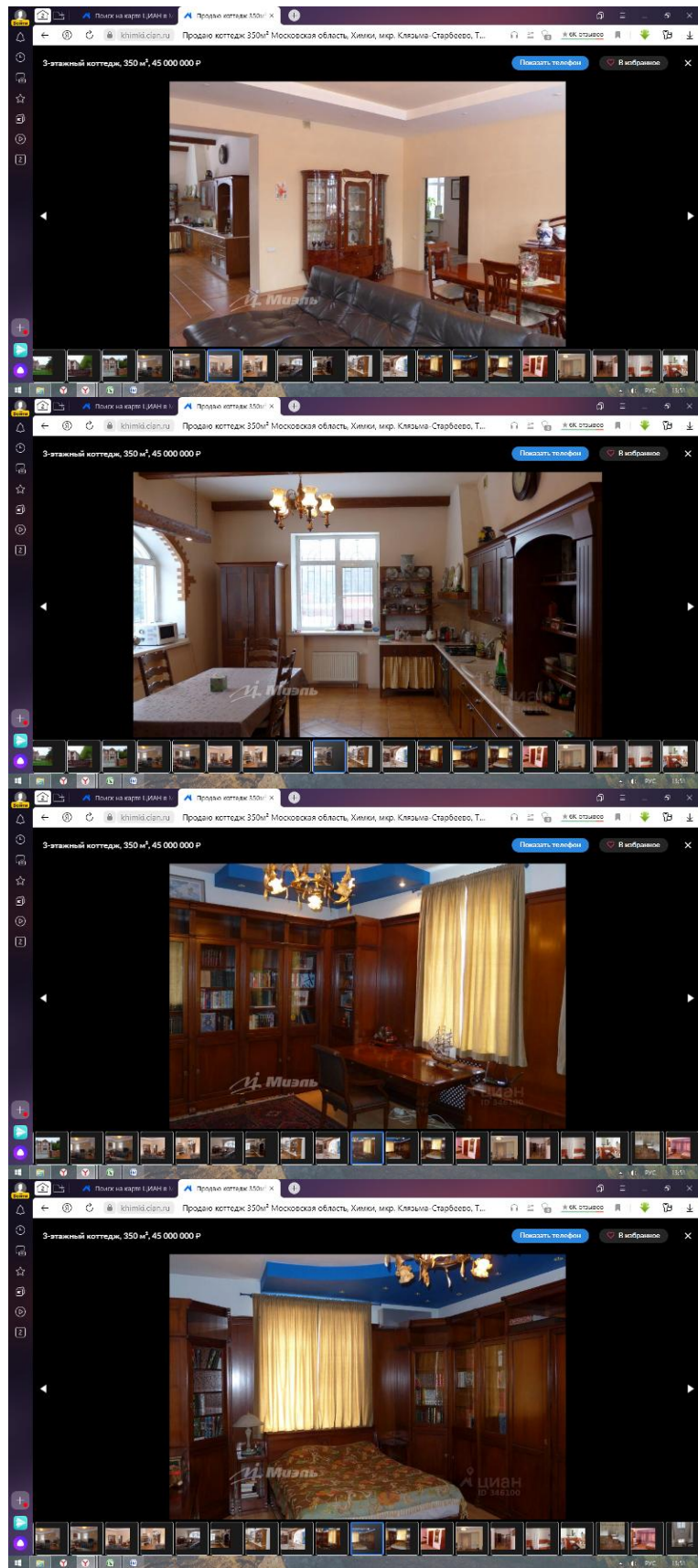


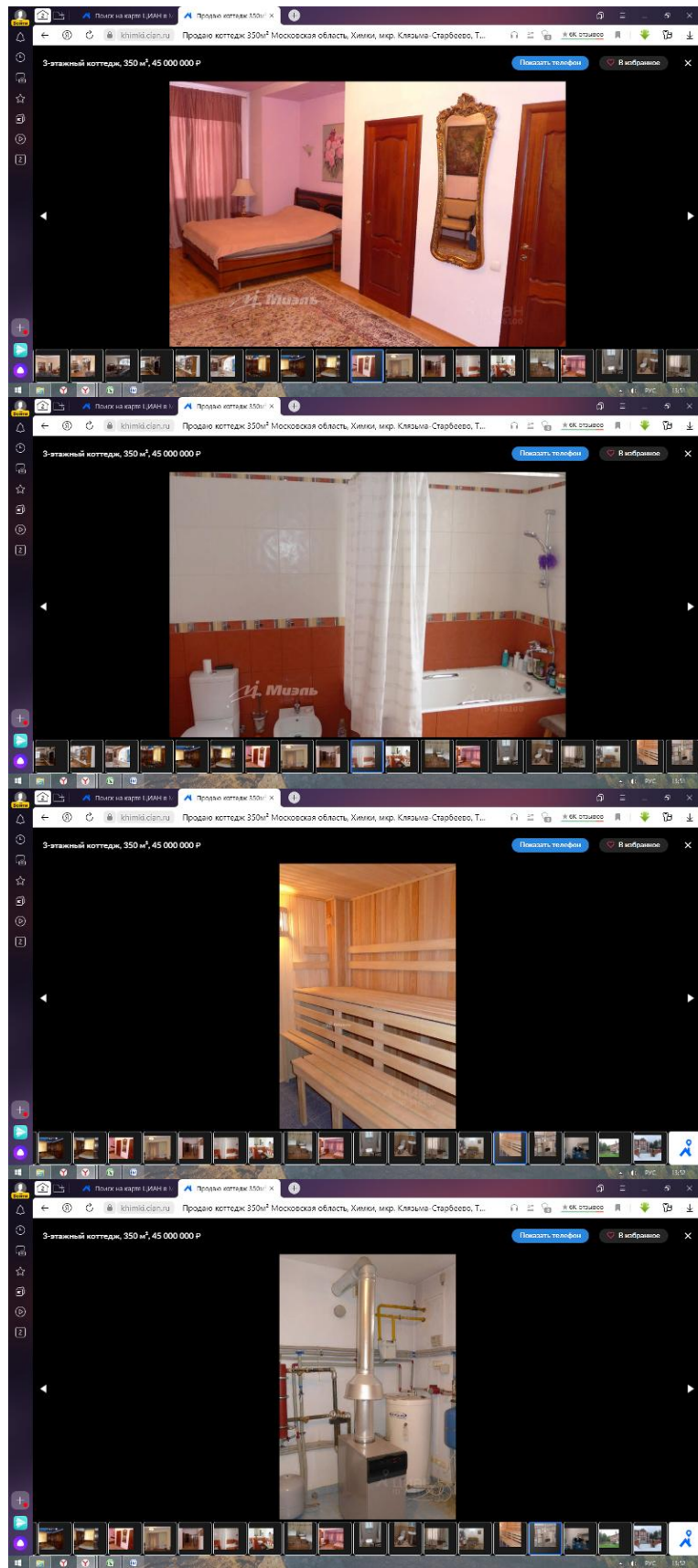




<https://khimki.cian.ru/sale/suburban/220522981/>








Поиск на карте (MIAMI) | Продажа коттеджей 350м² | Продать коттедж 350м² Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старобеево, Т...

3-этажный коттедж, 350 м², 45 000 000 Р



45 000 000 Р

128 5/1 Р/М²

от 369 145 €/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Возможна ипотека

+7 965 239-38-43

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните в объявлении о вашем интересе к этому объявлению

Агентство недвижимости МИЗЛЬ

Дочерний брокер

риэлтор МИЗЛЬ офис на Дровном

3.6 / 7

ЦИАН ИПОТЕКА

---

Фотографии (30) | Описание | На карте | Ипотека | Похожие объявления

3-этажный коттедж, 350 м²

система "Теплый пол", Потолочный планс

целиком: спортзал 50 кв.м, зона SPA (ванна, с/у, душная комната отдыха), кладовая, котельная.

1 этаж: тамбур, холл, каминный зал 50м², кухня столовая 26м², с/у, спальня 13м².

2 этаж: холл, спальня 27м² + (с/у и гардеробная), спальня 27м², спальня 20м², с выходом на балкон, с/у 13м². Коммуникации: Электрощитово - 15 квт/300в. Газ магистральный, котел фирмы BAXI. Вода - центральная (дополнительно установлена автоматическая система очистки воды). Канализация - бытовые сооружения.

Участок с лесными и хвойными деревьями (березы, березы), прямоугольной формы, по периметру огорожен кирпичным забором на монолитном фундаменте. На всей площади участка выполнены ландшафтные работы. На участке имеются дополнительные строения: гараж 1-этажный на 2 в/м-площадью 50 м², Кирпичный кобблер, беседка-барбекю, ИЖС, Промиско.

Примечание: Коттеджный поселок полностью застроен. Расположен в тихом живописном месте возле р. Клязьма. Хорошая транспортная доступность - на нескольких шоссе. Идеальный маршрут через старые Химки по Ленинскому проспекту мимо д. Старобеево и д. Перелово. Станция общественного транспорта - 5 мин пешим (автобус 62 маршрут: станция Химки - аэропорт Шереметьево). В шаговой доступности супермаркет "Квартет" и "Перекресток", Район Православная Успенская церковь.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риэлтора

Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

Отопление: Газ

Бани: Канализация

Электричество: Водоснабжение

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

Количество спален: 4

Площадь участка: 15 сот.

Ремонт: Естественный

Микрорайоны: Инфраструктура

Показать район

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните в объявлении о вашем интересе к этому объявлению

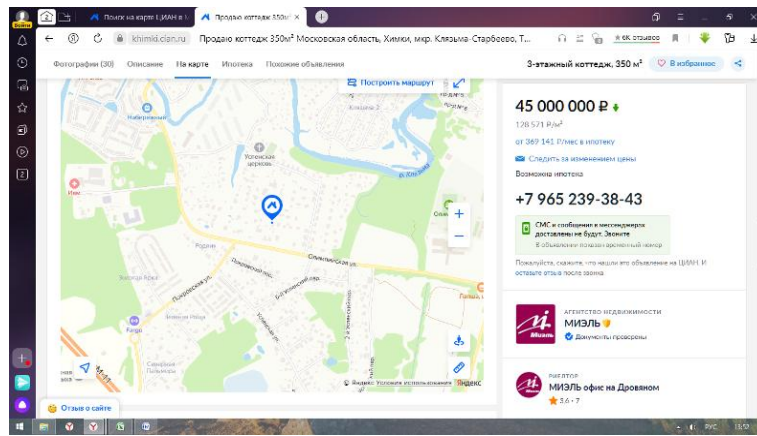
Агентство недвижимости МИЗЛЬ

Дочерний брокер

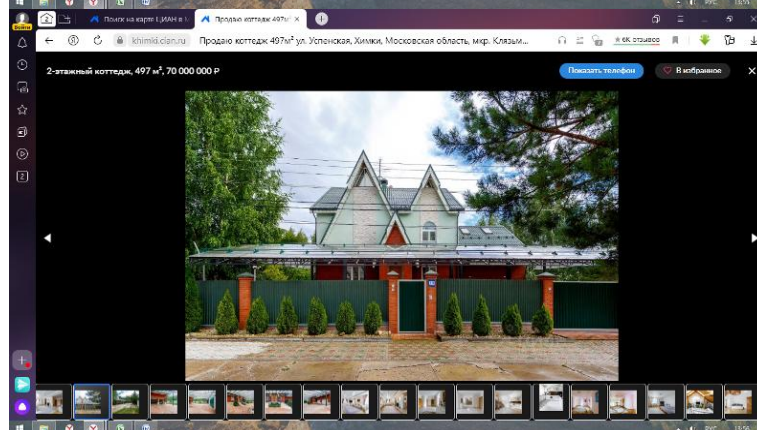
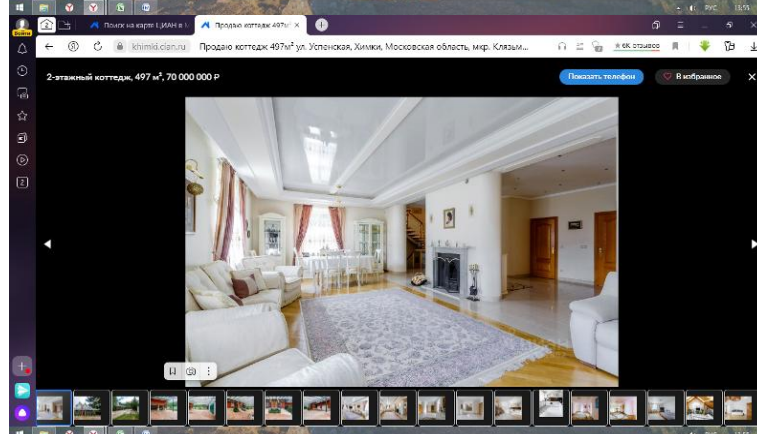
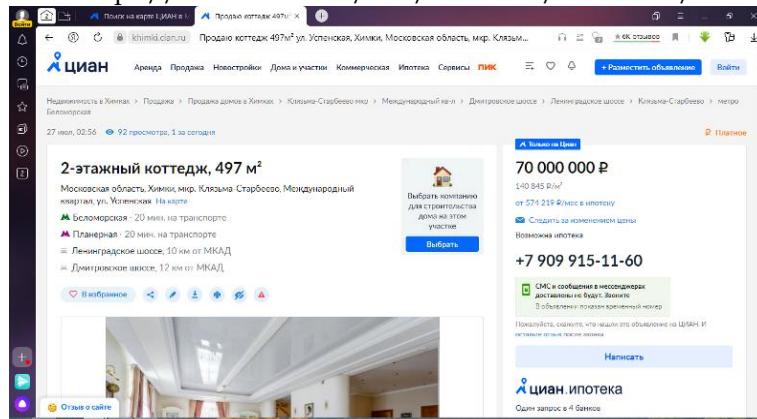
риэлтор МИЗЛЬ офис на Дровном

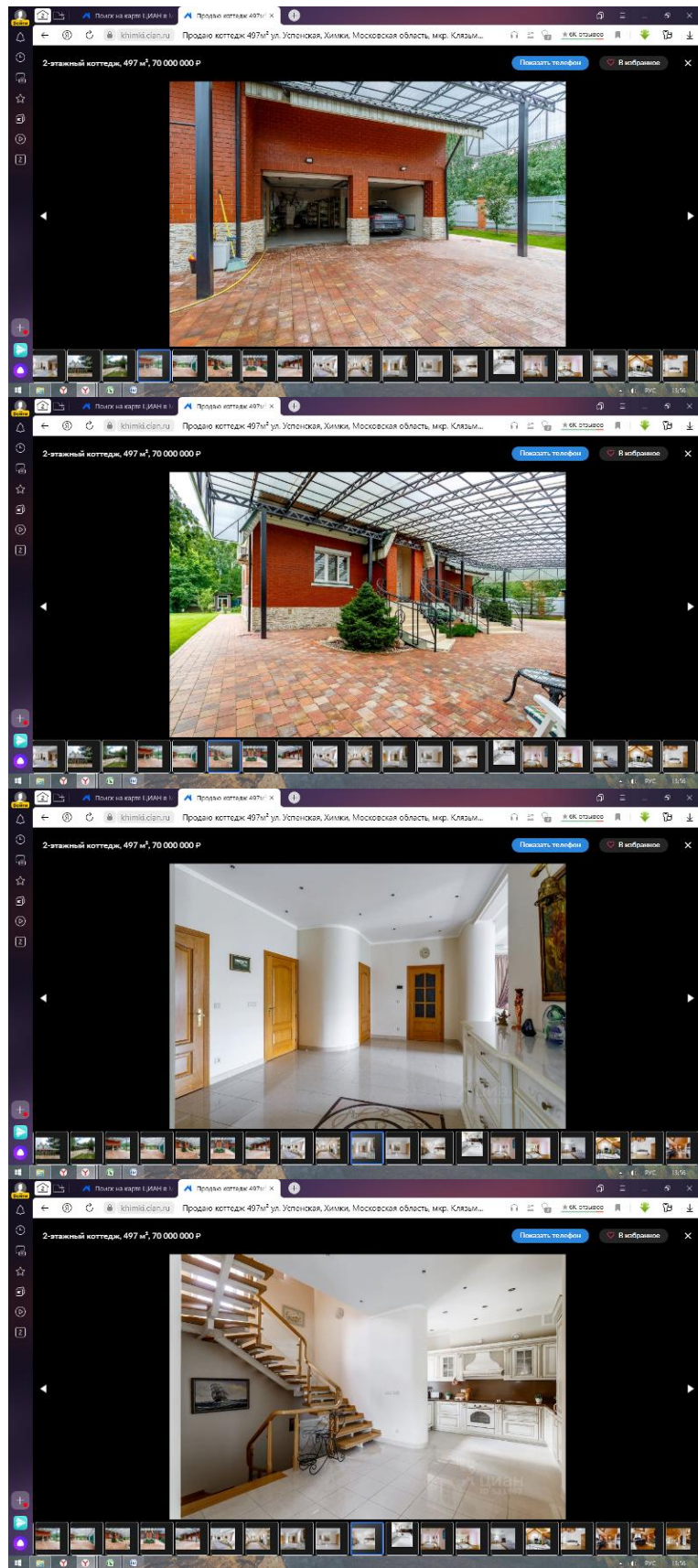
3.6 / 7

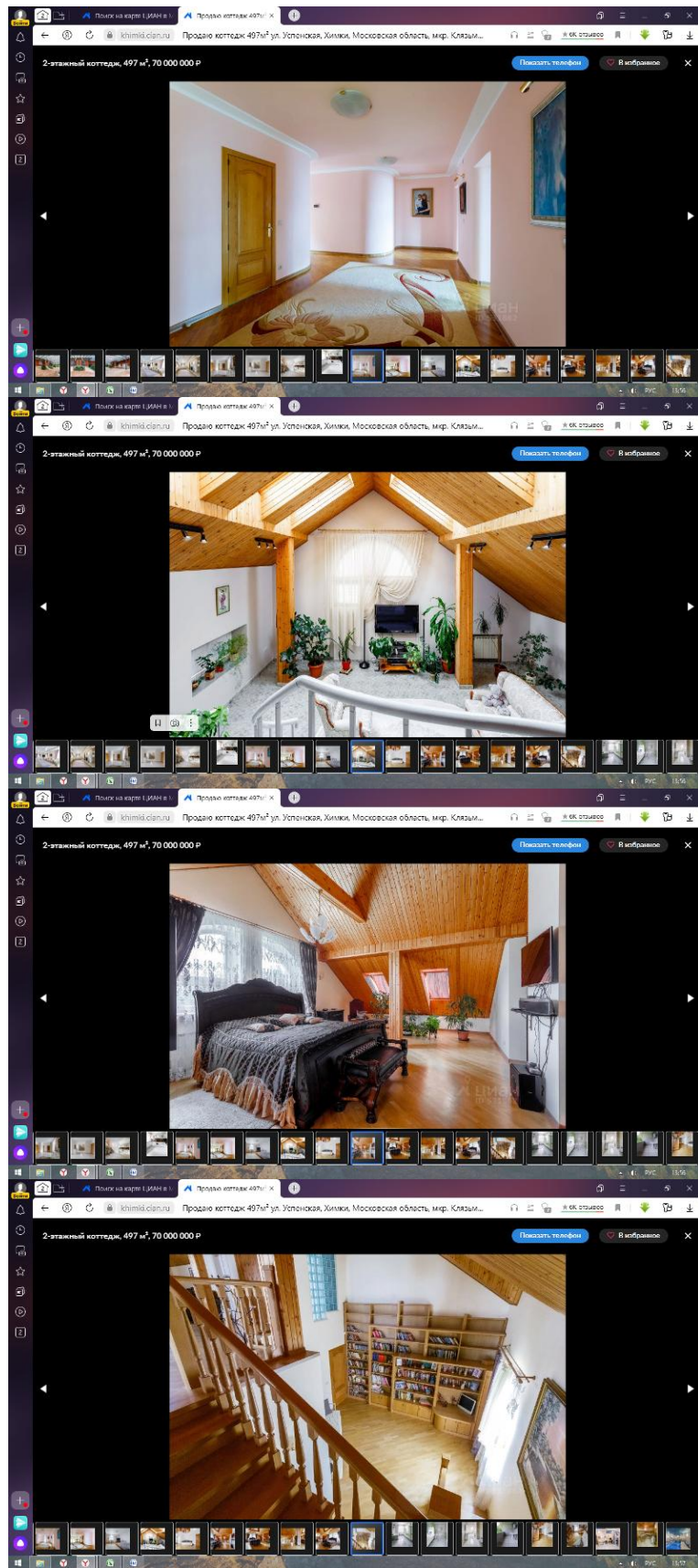


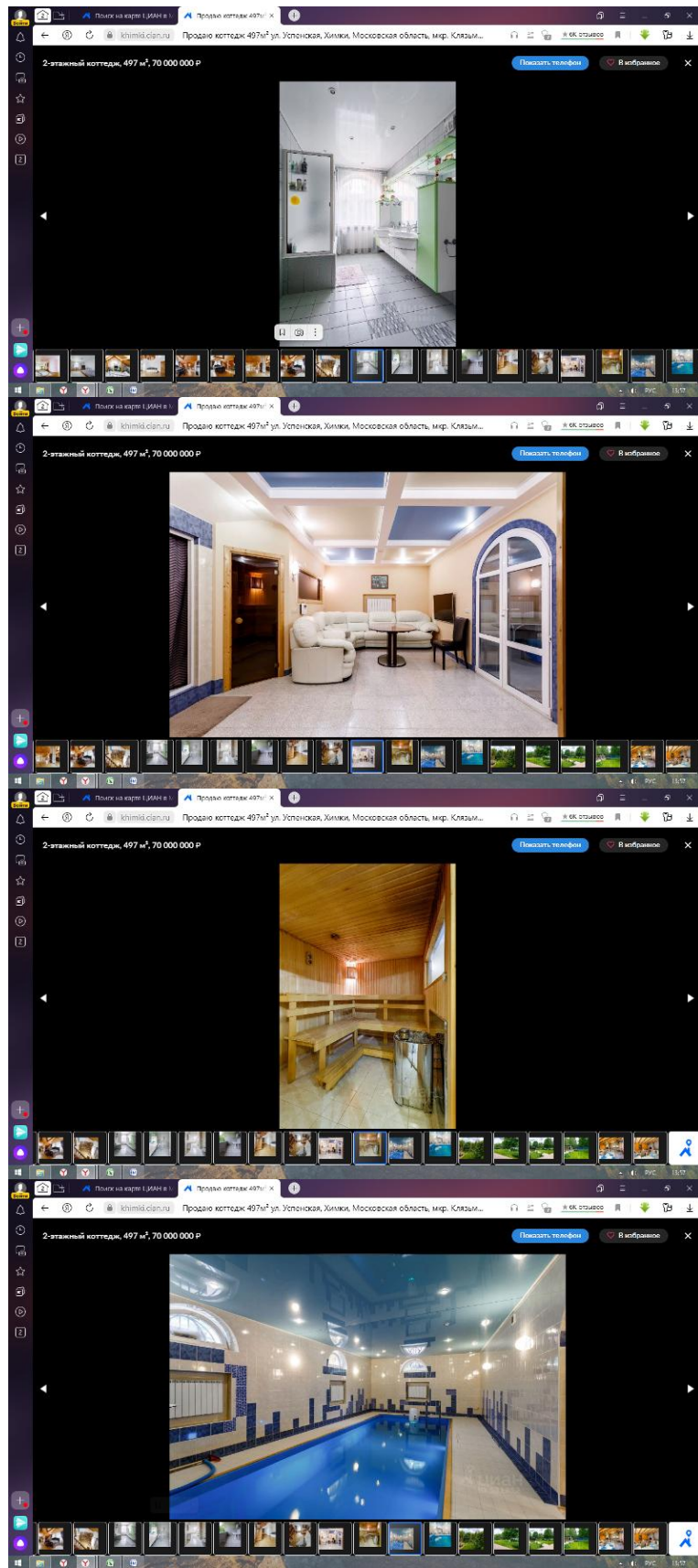


<https://khimki.cian.ru/sale/suburban/269287889/>












Продаю коттедж 497м² ул. Успенская, Химки, Московская область, мкр. Клязьма...

2-этажный коттедж, 497 м², 70 000 000 Р

40 фото

497 м²  
Общая

15.5 сот.  
Участок

Кирпичный  
Материал дома

2  
Этажей в доме

70 000 000 Р  
140 845 руб/м²  
от 574 239 ₽/мес в ипотеку  
Следить за изменениями цены  
Возможна ипотека

+7 909 915-11-60

СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните в рабочее время по телефону

Помните! Свойство, что чужды его объявление на ЦИАН.И. Оставьте отзыв после сделки

Написать

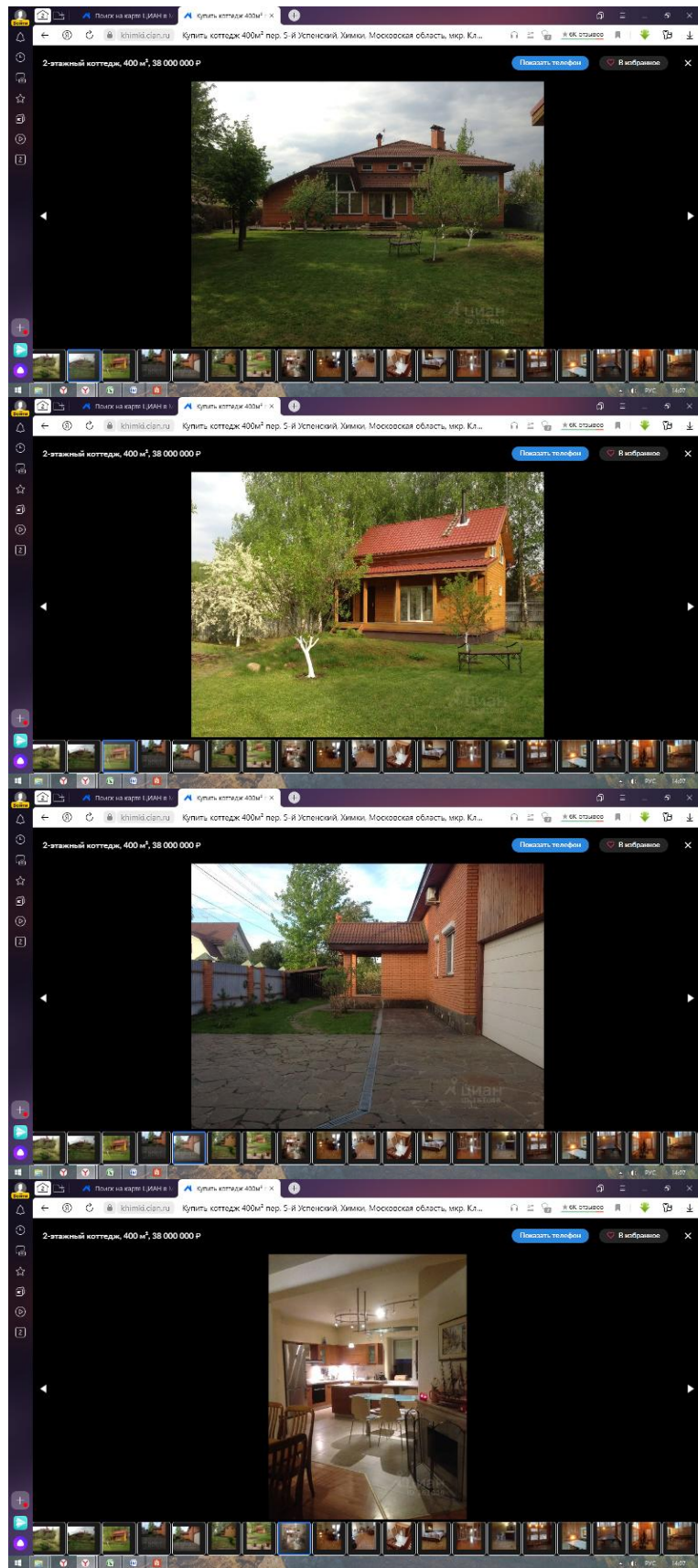
Циан ипотека  
Один запрос в 4 банка  
10 минут на предварительные расчеты по ипотеке  
Ставки от 10,9%

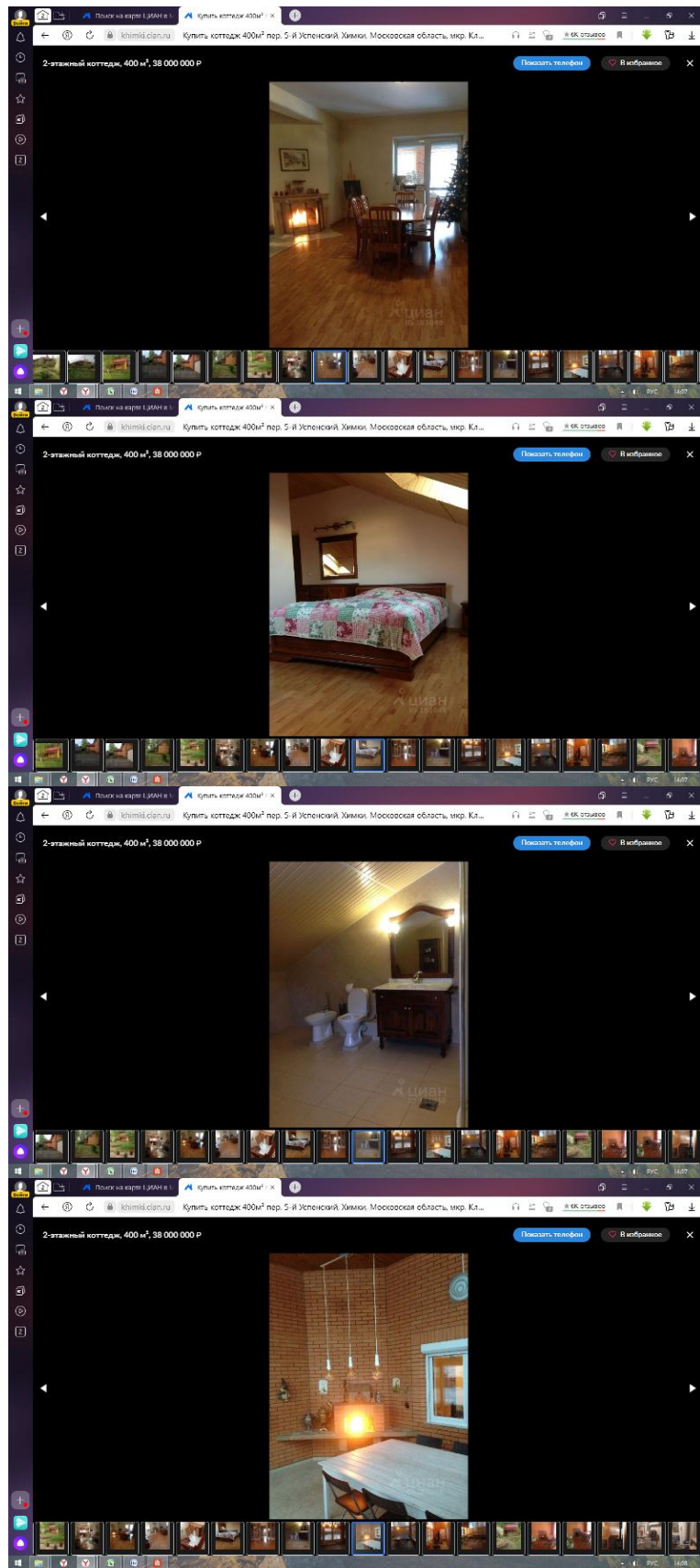
ID 531862  
Звонок

Документы agents проверены

Продать двухэтажный коттедж, с мансардой и цокольным этажом, общей площадью 497 кв.м., расположенный на участке 15,5 соток, в квартале Международный. Категория земли: земель населенных пунктов, ИЖС, 10 км. от МКАД. Конструктив эвродоминг 2020 г., итальянская кухня 2020 г., натуральный паркет. Элегантная, винтовая металлическая лестница. Цокольный этаж: спортзал, бассейн, сауна, комната отдыха, санузел, бойлерная. 1 этаж: со стороны крыльца - навес, полностью накрытая крыльцо и вездную зону до гаража, прихожая, гостиная-столовая 60 кв.м., спальня, кухня, кабинет (либо спальня), санузел, гардероб для одежды, с теплым паркетом в холле. 2 этаж: две спальни, санузел с окном, библиотека зимний сад. На мансарде: просторная спальня с большой кроваткой, производство Италия, санузел с выходом на балкон, балкон с видом на участок. Ухоженный участок правильной прямоугольной формы: автоматические ворота, летняя беседка, замечательный домик, спортивная площадка, мощные дорожки, газон, цветы, плодовые деревья и кустарники. Мансардный: газ, центральный водопровод, электричество 10 кВт. Сетевая Система видеонаблюдения. Район дачно-сформированной коттеджной застройки. Тихо. Рядом выжухает на 8 км., полоса Химкинского леса: обширная зона для пеших и велосипедных прогулок. На автомобильной остановке, 200 метров. В пешей доступности сетевой продуктовой магазин, недалеко Оляк и кафе, дошкольный детский сад и школа. Один собственник. Свободная продажа. Возможно












Поиск на карте (ЦИАН) | Купить коттедж 400м² | Купите коттедж 400м² пер. 5-й Успенский Химки, Московская область, мкр. Кл...

2-этажный коттедж, 400 м², 38 000 000 Р

Показать телефон | В избранное

25 фото

400 м²  
Общая

15.0 сот.  
Участок

Кирпичный  
Материал дома

2  
Этажей в доме

2006  
Построен

**38 000 000 Р**  
95 000 руб/м²

от 311 739 ₽/мес в ипотеку

Следить за изменениями цены

Возможна ипотека

**+7 966 061-21-30**  
**+7 965 210-72-38**

ОМС собраны в многоквартирном доме

Попытка, сказать, что вышло это объявление на ЦИАН и не было в базе Яндекс.Зillow

Написать

**ЦИАН ИПОТЕКА**

Один запрос в 4 банка  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10.9%

ID 161048

КИРПИЧНЫЙ (без пеноблока) коттедж с полной отделкой на участке 15 соток, ИОКС, магистральный газ. Собственность с 2006 года. Дизайнерский проект архитектора Бориса Мудрица. Двойной свет. Основной дом 350 м.кв., кровля-натуральная черепица. На 1 этаже кухня, гостиная, 2 спальни, 2 санузла, постирочная, кладовая, бойлерная. На 2 этаже 3 спальни, гардеробная, 1 санузел. Закрытая терраса с панорамными окнами и барбекю. Паркинг на две машины. Дом оборудован датчиками пульсовой скорости, пожарными и водными датчиками. В доме оптоволоконный интернет wi-fi. На участке плодовые деревья. Вольтер для собаки. Высокая доступность общественного транспорта. Инфраструктура г. Химки и ЖК "Городка Набережных". До школы пешком. На участке также еще 2-х этажный гостевой дом с баней и газовым отоплением общей площадью 85 м2. Стартовая версия 15м2. На 1 этаже гостиная и мини кухня, туалет, душ, парная. На 2 этаже 2 спальни и санузел. Свободная продажа, никто не зарегистрирован, ипотека приветствуется.

Поиск на карте (ЦИАН) | Купить коттедж 400м² | khimki.cian.ru | Купить коттедж 400м² пер. 5-й Успенской Химки, Московская область, мкр. Кл...

Фотографии (25) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Показание объявления

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
[Оставить заявку](#)

**Общая информация**

Отопление	Санузел в доме	Баня
Гараж	Электричество	Газ
Канализация	Водоснабжение	Охрана

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство  
Количество спален: 5  
Площадь участка: 15 сот.

[Отзыв о сайте](#)

**2-этажный коттедж, 400 м²**  
38 000 000 ₽  
95 000 ₽/м²  
от 311 719 ₽/мес в ипотеку  
[Следить за изменениями цены](#)  
Возможна ипотека  
**+7 966 061-21-30**  
**+7 965 210-72-38**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер? [Написать](#)

**ЦИАН. ИПОТЕКА**  
Один запрос в 4 банка  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,9%

Поиск на карте (ЦИАН) | Купить коттедж 400м² | khimki.cian.ru | Купить коттедж 400м² пер. 5-й Успенской Химки, Московская область, мкр. Кл...

Фотографии (25) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Показание объявления

**Маршруты** Инфокарты карты Показание маршрута

[Построить маршрут](#)

**2-этажный коттедж, 400 м²**  
38 000 000 ₽  
95 000 ₽/м²  
от 311 719 ₽/мес в ипотеку  
[Следить за изменениями цены](#)  
Возможна ипотека  
**+7 966 061-21-30**  
**+7 965 210-72-38**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер? [Написать](#)

**ЦИАН. ИПОТЕКА**  
Один запрос в 4 банка  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,9%

Поиск на карте (ЦИАН) | Купить коттедж 400м² | khimki.cian.ru | Купить коттедж 400м² пер. 5-й Успенской Химки, Московская область, мкр. Кл...

Фотографии (25) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Показание объявления

**Бизнесный платеж** 311 719 ₽    **Необходимый доход** 519 532 ₽

Один запрос в 4 банков

ВТБ    Росбанк    Газпромбанк    Совкомбанк

[Подать заявку онлайн](#)    [Узнать подробнее](#)

**О доме**

Материал дома	Кирпичный
Газоснабжение	Есть

Экраны    Печь    **Почка/газовая**

[Отзыв о сайте](#)    РР0

**2-этажный коттедж, 400 м²**  
95 000 ₽/м²  
от 311 719 ₽/мес в ипотеку  
[Следить за изменениями цены](#)  
Возможна ипотека  
**+7 966 061-21-30**  
**+7 965 210-72-38**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер? [Написать](#)

**ЦИАН. ИПОТЕКА**  
Один запрос в 4 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,9%

ID 161048  
РР0

<https://khimki.cian.ru/sale/suburban/269724753/>

Поиск на карте (ЦИАН) | Купить дом 535м² | khimki.cian.ru | Купить дом 535м² Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Межд...

ЦИАН    Арена    Продажа    Новостройки    Дома и участки    Коммерческая    Ипотека    Сервисы    ПИНС    [Разместить объявление](#)    Войти

Находимость в Химках > Продажа > Продажа домов в Химках > Клязьма-Старбеево мкр > Междунородный пер > Ленинградское шоссе > Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе > Клязьма-Старбеево

5 июля, 11:53    1 928 просмотров, 1 за сегодня

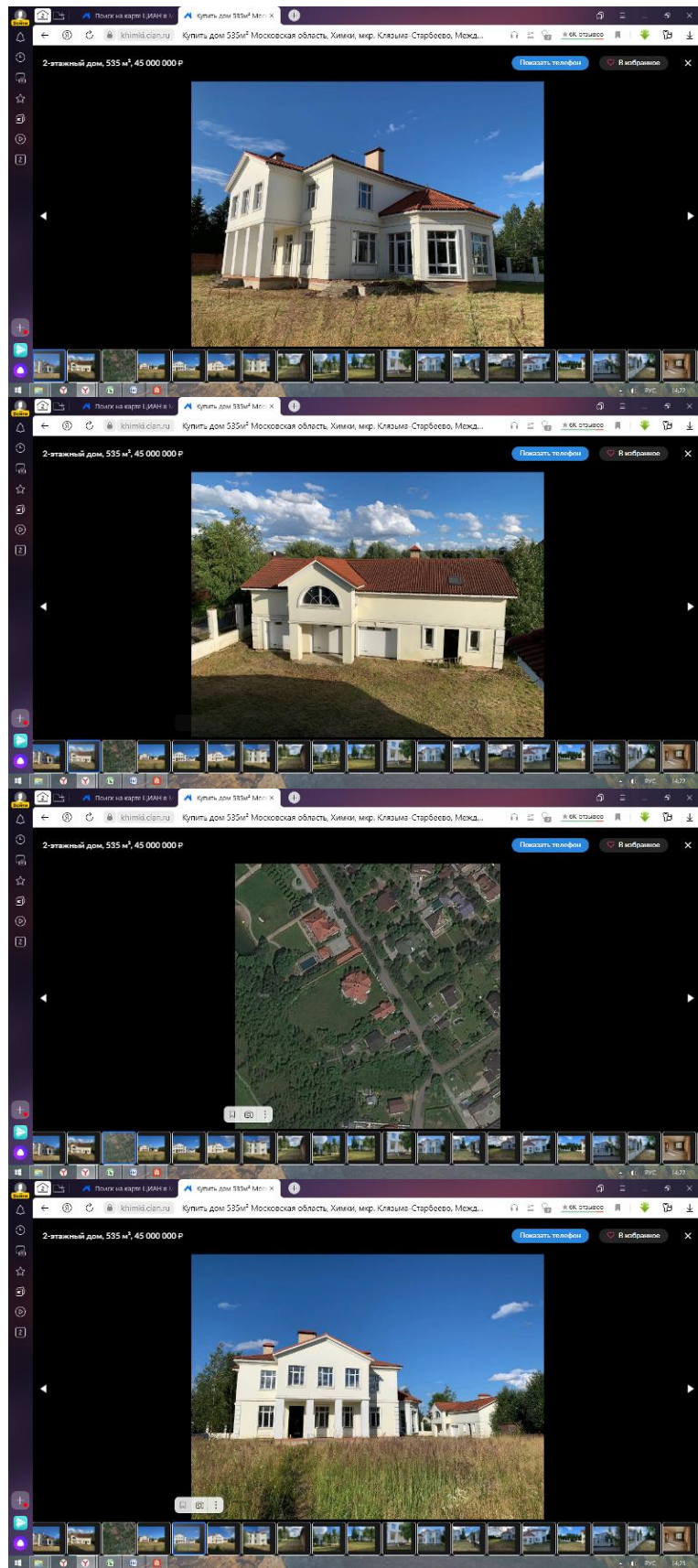
**2-этажный дом, 535 м²**  
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Междунородный квартал, 729    На карте  
= Ленинградское шоссе, 8 км от МКАД  
= Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 14 км от МКАД

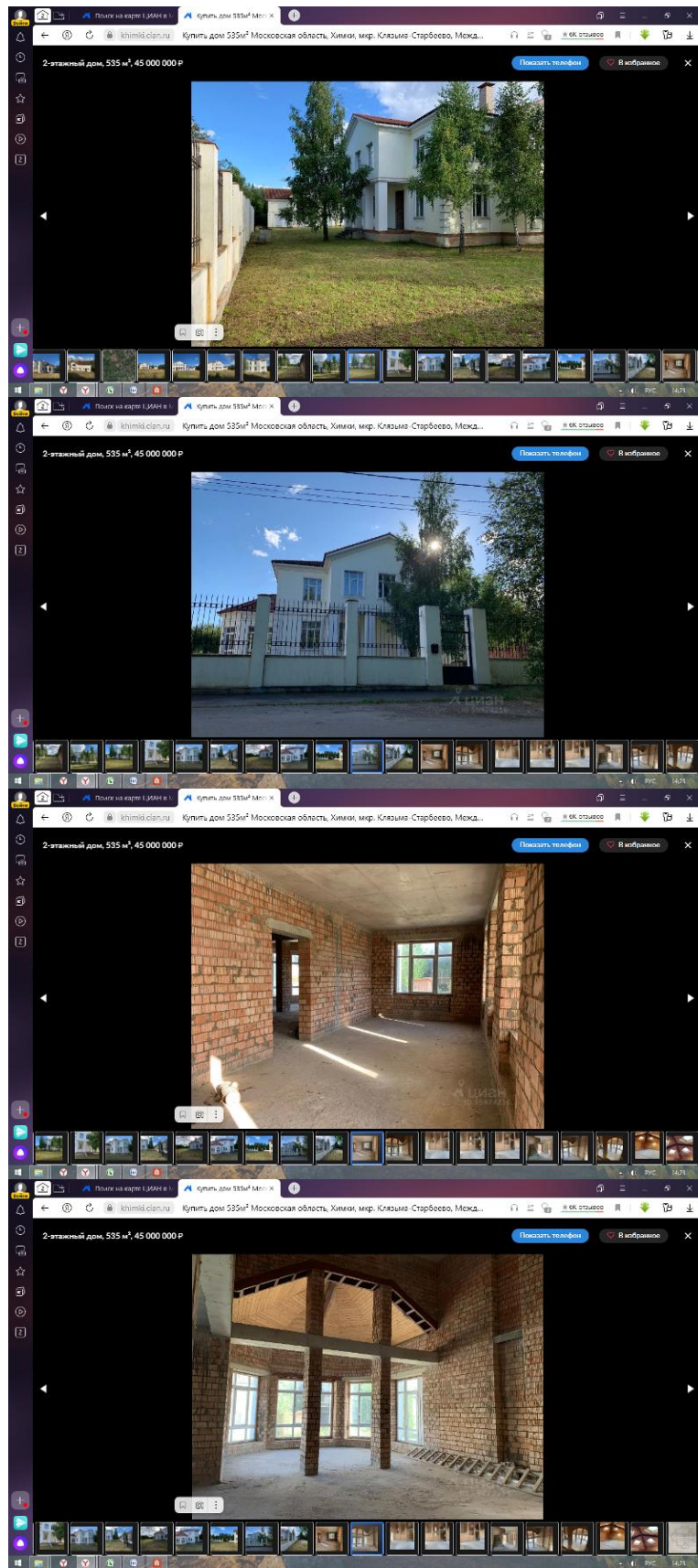
[Выбор](#)

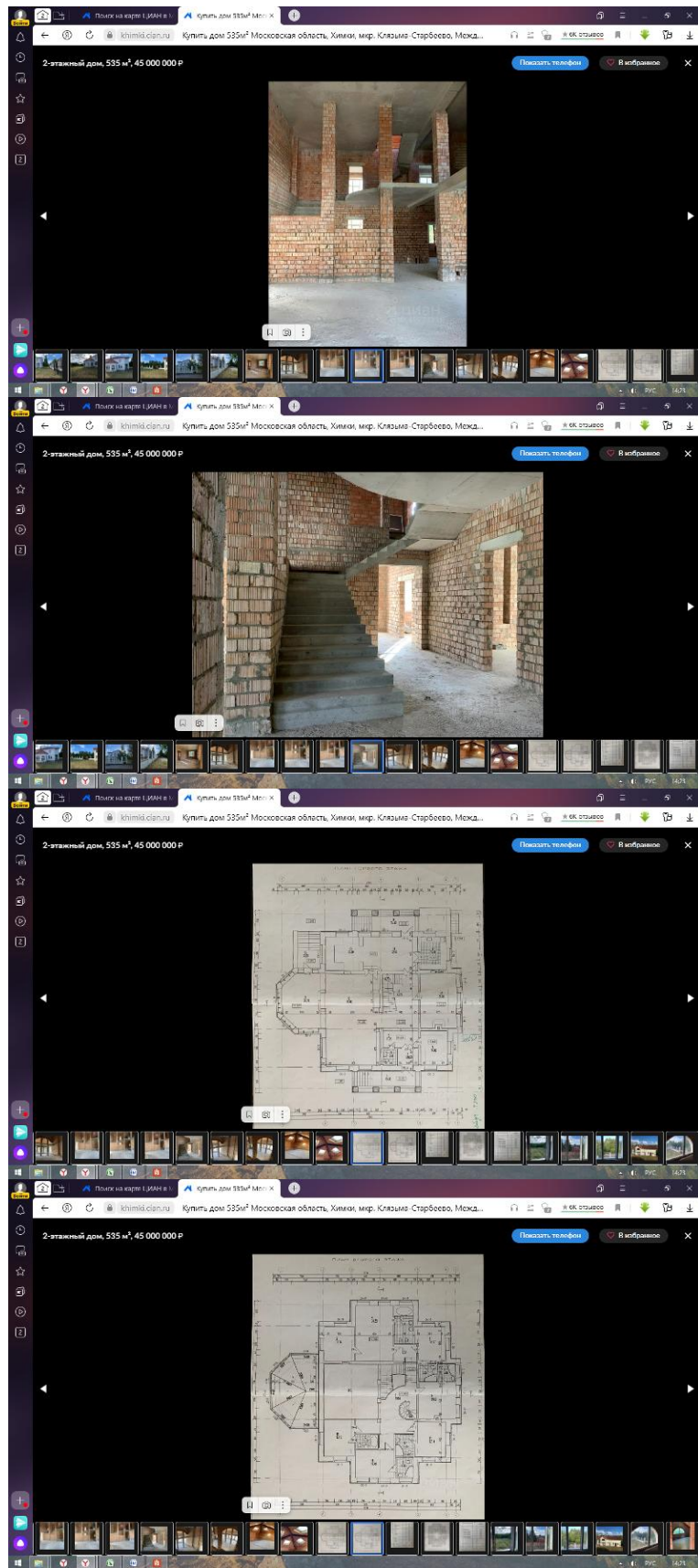
**45 000 000 ₽**  
84 112 ₽/м²  
от 369 145 ₽/мес в ипотеку  
[Следить за изменениями цены](#)  
Возможна ипотека  
**+7 964 727-09-81**  
**+7 985 962-06-30**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер? [Написать](#)

**ЦИАН. ИПОТЕКА**







Поиск на карте (1 км в 1 м)
Купить дом 535м² Мск...
45000000

2-этажный дом, 535 м², 45 000 000 ₽

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

№	НАИМЕНОВАНИЕ	КОЛ-ВО ЕД.	ПЛОЩАДЬ (КВ.МЕТРОВ)
1	всего	1	25,56
2	ванная	1	5,57
3	спальня	1	17,38
4	спальня	1	24,28
5	ванная	1	15,71
6	ванная	1	19,97
7	б/л	1	3,86
8	б/л	1	5,56
9	спальня	1	20,62
10	ванная	1	4,83
11	спальня	1	22,14
12	б/л	1	6,25
13	б/л	1	5,63
14	спальня	1	17,43
15	б/л	1	5,82
16	спальня	1	17,75
			итого
			233,79

**535 м²**

Общая

**26,4 сот.**

Участок

**Кирпичный**

Материал дома

**2**

Этажей в доме

**2012**

Построен

Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Международный 229-230 (Иваново).

Два дома. Основной дом - кирпичный, 2-х этажный, общей площадью 535 кв.м., 6 спален, 7 сан. узлов. Внешне оштукатурен и окрашен, под отделку. Основание упрочно забивными железобетонными сваями (10х10 см), фундамент - монолитный железобетонный, перегородки кирпичные, перекрытия монокрипные железобетонные, крыша натуральная черепица. Просторное пространство, технологические отверстия для разводки коммуникаций. Проектная/рабочая документация. Дом строился для себя, при строительстве использовались дорогие, качественные материалы.

Гостевой дом/газак: 2 х этажный, общей площадью 235 кв.м., 3 машино-места.

Участок 26,4 соток, с прилегающим лесом (есть возможность увеличить участок), автоматическое орошение.

Коммуникации: магистральный газ, электричество 30 кВт, водоснабжение - централизованное городское, канализация - септик.

**45 000 000 ₽**

84 112 ₽/м²

от 389 145 €/мес в ипотеку

[Следить за изменениями цены](#)

Возможна ипотека

**+7 964 727-09-81**

**+7 985 962-06-30**

ОМС и сообщения в инспекцию доставлены не будут. Хотите в объявлении отключить контактную информацию? Показывать, скрывая, что видели это объявление на ЦИАН. И оставить только фото объявления

[Написать](#)

**ЦИАН ипотека**

Один запрос в 4 банка

10 минут на предварительное решение по ипотеке

**Ставки от 10,9%**

**Собственников**  
11/200/1/2/1/1

Фотографии (42)
Описание
На карте
Ипотека
Контактное лицо
Положение объявления

Коммуникации: магистральный газ, электричество 30 кВт, водоснабжение - централизованное городское, канализация - септик.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Помощь риелтора**

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

**Общая информация**

Отопление

Электричество

Водоснабжение

Санузел в доме

Газ

Гараж

Канализация

Индивидуальное жилищное строительство

Поиск на карте | Циан.ру | Купить дом 335м² М... | Купить дом 335м² Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Межа...

Фотографии (42) Описание На карте Милена Контактное лицо Показать объявления

2-этажный дом, 535 м²

Количество комнат: 6  
Площадь участка: 26,4 сот.

Микрорайоны: Инфраструктура | Новое рядом

Построить маршрут

45 000 000 ₽  
84 112 руб/м²  
от 389 145 руб/мес в ипотеку  
Следить за изменением цены  
Возможна ипотека

+7 964 727-09-81  
+7 985 962-06-30

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан контактный номер

Пожалуйста, свяжитесь с владельцем объявления на Циан.ру и оставьте отзыв после звонка

Написать

Циан.ипотека  
Один запрос в 4 банка  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,9%

Поиск на карте | Циан.ру | Купить дом 335м² М... | Купить дом 335м² Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Межа...

Фотографии (42) Описание На карте Милена Контактное лицо Показать объявления

2-этажный дом, 535 м²

Один запрос в 4 банков  
ВТБ | Росбанк | Газпромбанк | Совкомбанк

Получить заявку онлайн | Узнать подробнее

О доме  
Материал дома: Кирпичный  
Газоснабжение: Есть

Экспорт | Печать | Показать карту

Собственник  
ID 55974216

Написать сообщение

Собственник  
ID 55974216

Написать

Циан.ипотека  
Один запрос в 4 банка  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,9%

Счастие — жить в своем доме

<https://khimki.cian.ru/sale/suburban/238369155/>

Поиск на карте | Циан.ру | Продаю участок 35сот... | Продаю участок 35сот. Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Иваино...

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПМС

Рассчитать объявление | Войти

Надежность в Химках | Продажа | Продажа земельных участков в Химках | Клязьма-Старбеево мкр. | Ленинградское шоссе | Москва-Санкт-Петербург: М-11 шоссе | Клязьма-Старбеево мкр.

22.31 | 2/79 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 35 сот.  
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Иваино квартал. Не город  
Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД  
Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 17 км от МКАД

Выборать ипотекой для строительства дома на этом участке

36 479 509 ₽  
1 042 279 руб/м²  
Следить за изменением цены  
+7 915 433-30-52

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан контактный номер

Пожалуйста, свяжитесь с владельцем объявления на Циан.ру и оставьте отзыв после звонка

Написать

Поиск на карте | Циан.ру | Продаю дом 80м² М... | Продаю участок 35сот... | Продаю участок 35сот. Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Иваино...

Статистика просмотров за последние 10 дней

280 просмотров с даты создания объявления 16.03.2022  
23 просмотра за последние 10 дней

Количество просмотров

23.07 24.07 25.07 26.07 27.07 28.07 29.07 30.07 31.07 01.08

Количество просмотров: 1 за последние 10 дней


Участок, 35 сот.  
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Иваино квартал. Не город  
Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД  
Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 17 км от МКАД

36 479 509 ₽

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан контактный номер

Пожалуйста, свяжитесь с владельцем объявления на Циан.ру и оставьте отзыв после звонка

khimki.cian.ru Продажа участка 35 сот. Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Иваново...



35.0 сот.  
Планировка

Лот: 12338. Предлагается к продаже замечательный приусадебный участок правильной формы размером 30 соток в деревне Иваново с подведенными центральными коммуникациями. В непосредственной близости и раскинулись живописные Клязьминские курорты.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

36 479 509 ₽  
1 042 772 ₽/сот

+7 915 433-30-52

СМС и уведомления в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте в объявлении поделитесь ссылкой на объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать

AGENTСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Point Estate Загородная недвижимость

Документы по запросу

На сайте: 5 лет  
Объявления в работе: 134

khimki.cian.ru Продажа участка 35 сот. Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Иваново...

Участок, 35 сот.


Помощь риелтора  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Общая информация

- Электричество
- Канализация
- Водоснабжение

Площадь участка: 35 сот.

Магистраль Инфраструктура Показки рядом



36 479 509 ₽  
1 042 772 ₽/сот

+7 915 433-30-52

СМС и уведомления в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте в объявлении поделитесь ссылкой на объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

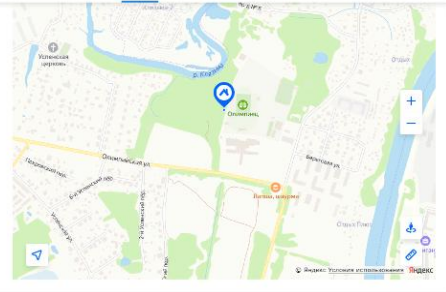
Написать

AGENTСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Point Estate Загородная недвижимость

Документы по запросу

khimki.cian.ru Продажа участка 35 сот. Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Иваново...

Участок, 35 сот.



36 479 509 ₽  
1 042 772 ₽/сот

+7 915 433-30-52

СМС и уведомления в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте в объявлении поделитесь ссылкой на объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать

AGENTСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Point Estate Загородная недвижимость

Документы по запросу

<https://khimki.cian.ru/sale/suburban/271257008/>

khimki.cian.ru Продажа коттеджа 290м² Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево...

2-этажный коттедж, 290 м²

Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Иваново квартал, 15К На карте

- Ленинградское шоссе, 8 км от МКАД
- Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 18 км от МКАД

Выбрать варианты для строительства дома на этом участке

28 000 000 ₽  
96 552 ₽/м²

от 229 688 ₽/мес в ипотеку


Следить за изменениями цены

Возможна ипотека

+7 903 019-18-46

СМС и уведомления в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте в объявлении поделитесь ссылкой на объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать



AGENTСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Подмосковные вечера

Документы по запросу



Статистика просмотров за последние 10 дней

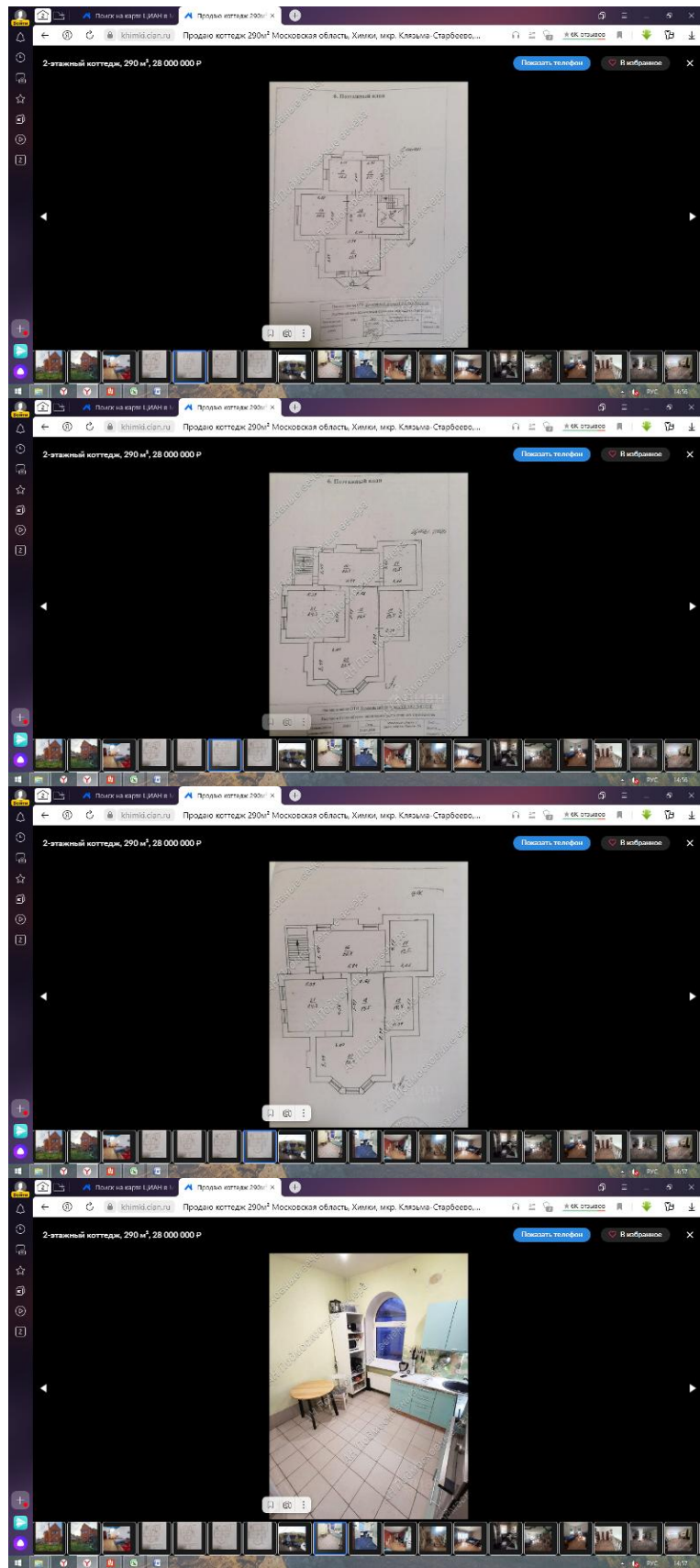
1518 просмотров с даты создания объявления 20.11.2021  
52 просмотра за последние 10 дней

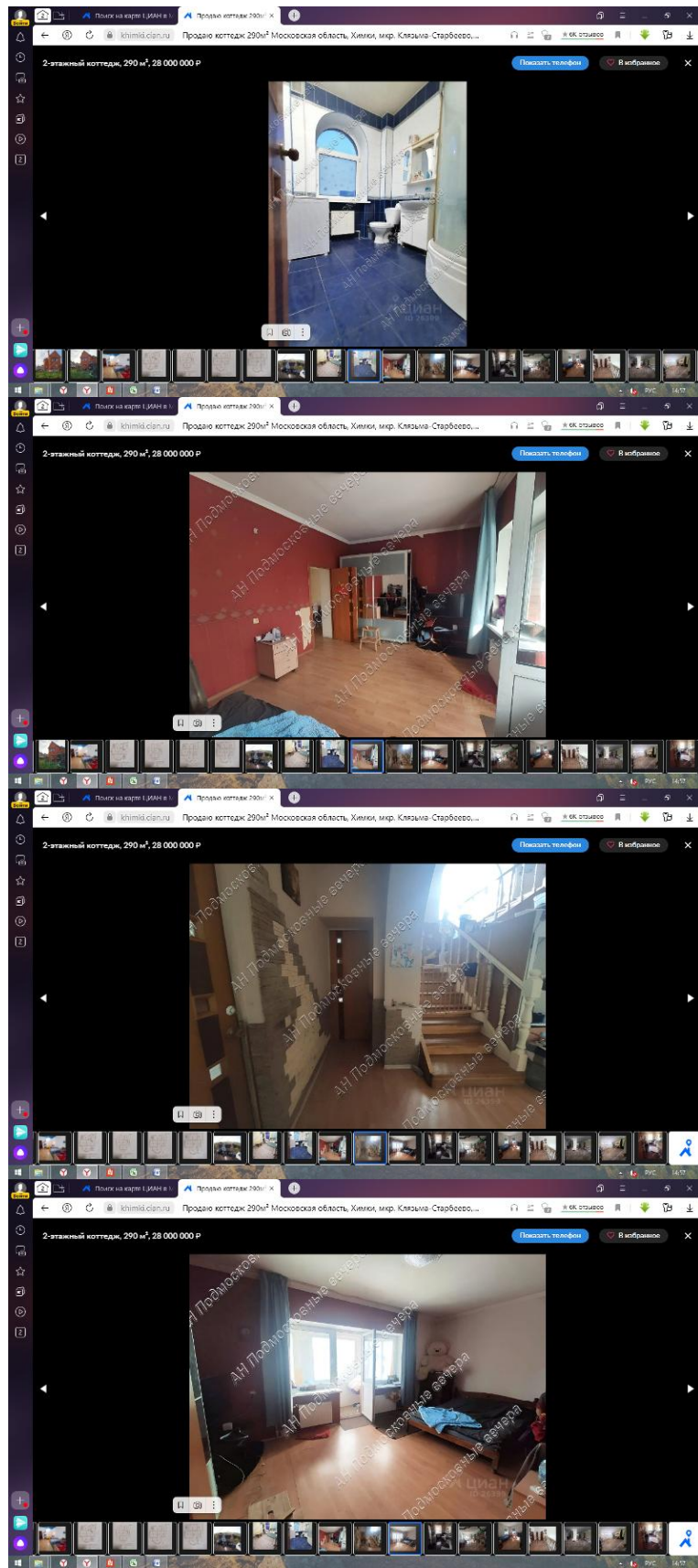
Дата	Количество просмотров
23.07	10
24.07	12
25.07	8
26.07	10
27.07	5
28.07	8
29.07	10
30.07	8
31.07	8
1 августа	4

2-этажный коттедж, 290 м², 28 000 000 Р

2-этажный коттедж, 290 м², 28 000 000 Р

2-этажный коттедж, 290 м², 28 000 000 Р








Поиск на карте (ИИАН) в 1 | Продажа коттедж 290м²

Продаю коттедж 290м² Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево...

2-этажный коттедж, 290 м², 28 000 000 Р

Показать телефон | В избранное

28 000 000 Р

96 562 руб/м²

от 229 488 руб/мес в ипотеку

Следить за изменениями цены

Возможна ипотека

**+7 903 019-18-46**

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните

В объявлении указан контактный номер

Попытка сказать, что чашка это объявление на ЦИАН.И не оставит этой после себя

Написать

АГЕНТСТВО НЕДЕЛКИМНОСТИ

Подмосковные вечера

Достоинство грамоты

РЕДАКТОР

Надежда Сергеевна Корнеева

290 м²  
Общая

12.0 сот.  
Участок

Кирпичный  
Материал дома

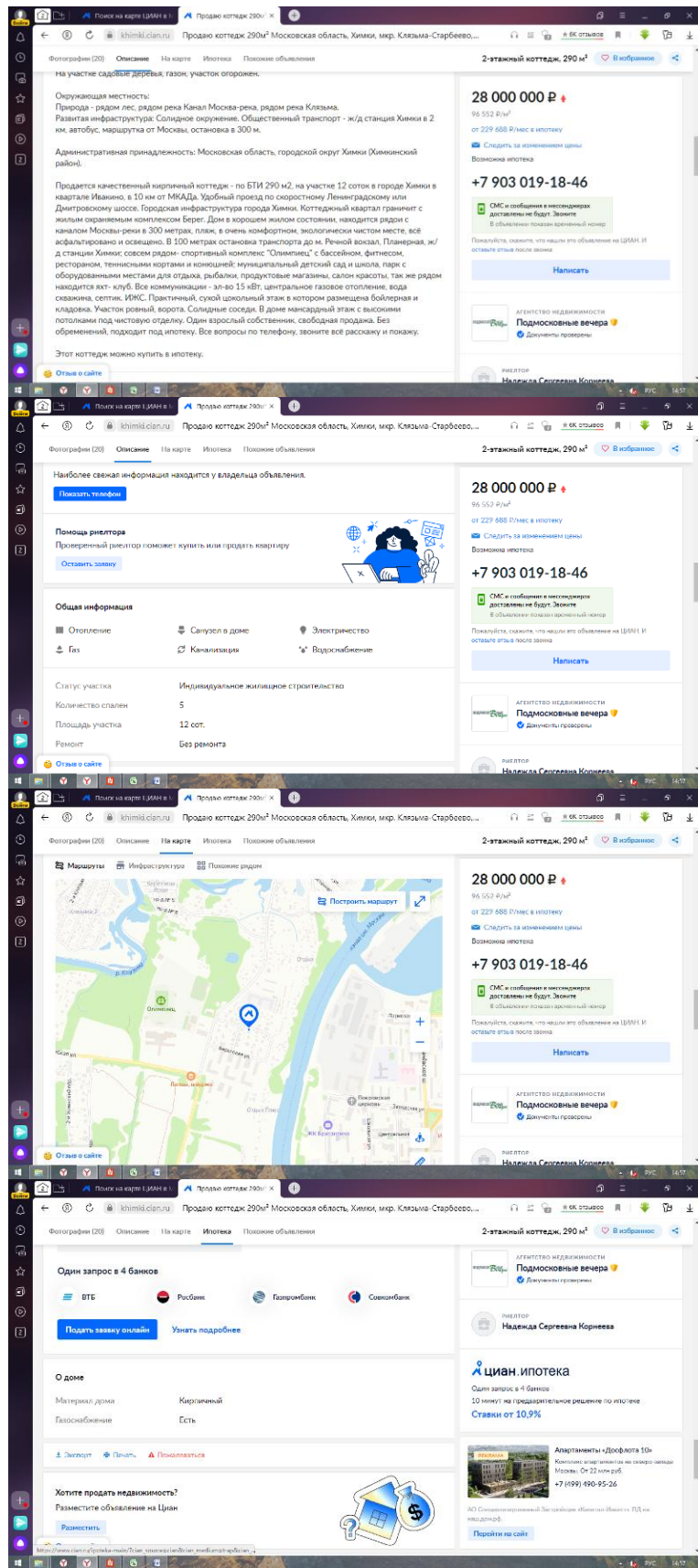
2  
Этажей в доме

Ленинградское или Дмитровское шоссе 8 км от МКАД, Химки, квартал Ивакино. Коттедж 290 кв. м, участок 12 соток.  
Дом 290 кв. м, 2 этажа, материал кирпич, утепленный окна (пвх, профиль металлопластик), коммуникации разведены по дому: газовое отопление.

Коммуникации - все предусмотрено: электричество 15 кВт (так предусмотрено световый интернет).  
Подземная дорога: асфальт до участка, круглогодичный подъезд.

Участок 12 соток / ИЖС / земли населенных пунктов / ж/д линиям застройка, расположена в черте города Химки.  
На участке: садные деревья, газон, участок огорожен.

Окружающая местность:  
Площадь: район Лес, район Роща Копал Москва, район Роща Клязьма.  
Инфраструктура: лес, инфраструктура Солнечное оздоровление, Общественный транспорт - ж/д станция Химки в 2 км.



<https://khimki.cian.ru/sale/suburban/267017906/>

Поиск на карте Циан.ру | Продажа дома 850м²

Продаю дом 850м² Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево база Циан...

Циан.ру | Аренда | Продажа | Новостройки | Дача и участки | Коммерческая | Ипотека | Сервисы | ПИК

Недвижимость в Химках > Продажа домов в Химках > Ленинградское шоссе > Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе > Клязьма-Старбеево

30 июля, 09:30 | 428 просмотров, 2 за сегодня

### 2-этажный дом, 850 м²

Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево. На карте

- Ленинградское шоссе, 7 км от МКАД
- Москва Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 17 км от МКАД

Выбрать вариант для строительства дома на этом участке

**31 100 000 ₽**

36 088 ₽/м²

от 255 137 ₽/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Возможна ипотека

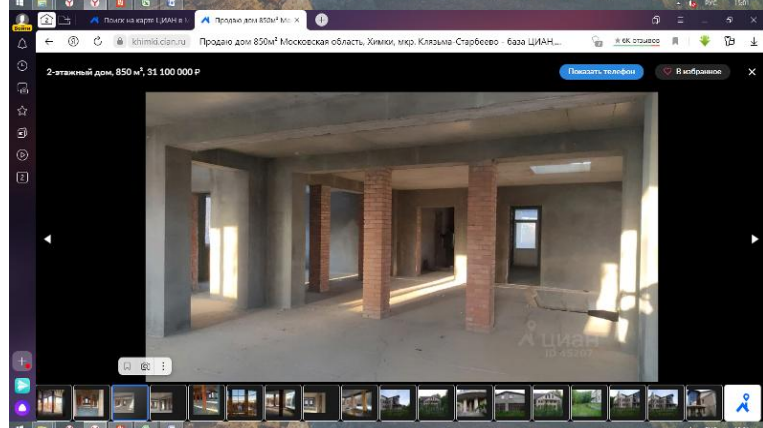
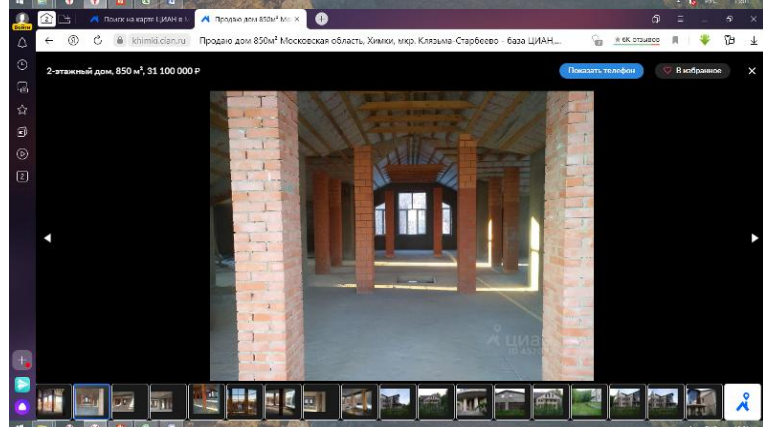
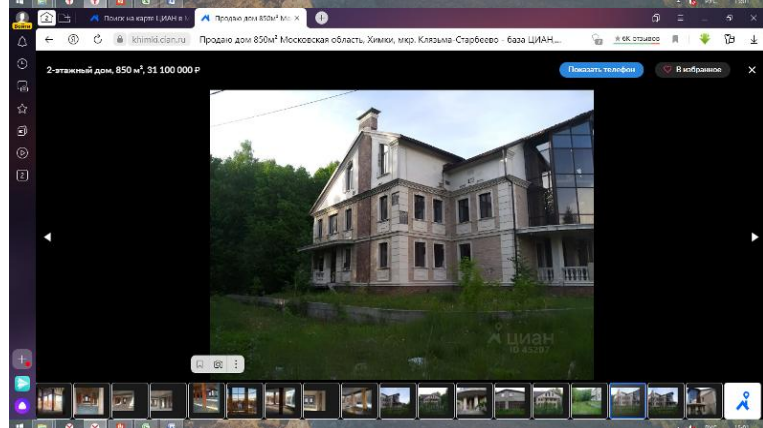
**+7 910 004-27-90**

СМС и объявления в мессенджерах доставляются быстрее

Помогите, сканируя QR-код: его обменом на ЦИАН.ру оставьте отзыв о сайте

Написать

Агентство Недвижимости  
Грей реалти



2-этажный дом, 850 м², 31 100 000 Р

2-этажный дом, 850 м², 31 100 000 Р

31 100 000 Р

36 588 руб/м²

от 295 137 €/мес в ипотеку

Следить за изменениями цены

Возможна ипотека

**+7 910 004-27-90**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН.ИИ, оставьте отзыв после звонка

**Написать**

Агентство недвижимости  
**Грейт реалити**  
Доверенный партнер

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 4 банка  
10 минут на предварительное решение по ипотеке

850 м²  
Общая

22,0 сот.  
Участок

Кирпичный  
Материал дома

2  
Этажей в доме

Дом в кот. редней застройке.  
1-й этаж: кухня-столовая, гостиная, кабинет, спальня с/у, гардеробная. Большая терраса.  
2-й этаж: гостиная, три спальни, три в/у, зимний сад с балконом, комната с панорамными окнами.  
Мансарда: помещение свободной планировки.  
Выполни полетания, мансарду в кирпич.  
Перекрытия монолитные.

Гараж на 2 м/м с квартирой для персонала на 2-ом этаже.  
Жилой дом без внутренней отделки.  
Требуется проведение ремонтных работ.  
Все коммуникации.

Отзыв о сайте: только дурные отзывы.

Фотографии (18) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

Перекрытия монолитные.

Гараж на 2 м/м с квартирой для персонала на 2-ом этаже.  
Жилой дом без внутренней отделки.  
Требуется проведение ремонтных работ.  
Все коммуникации.

Участок с лесными деревьями.  
Выполнены работы по обустройству террас и главному проезду к лесной части участка.

Знает на участок с двух откатных ворот.  
Развитая инфраструктура г.Химки и г.Москва.

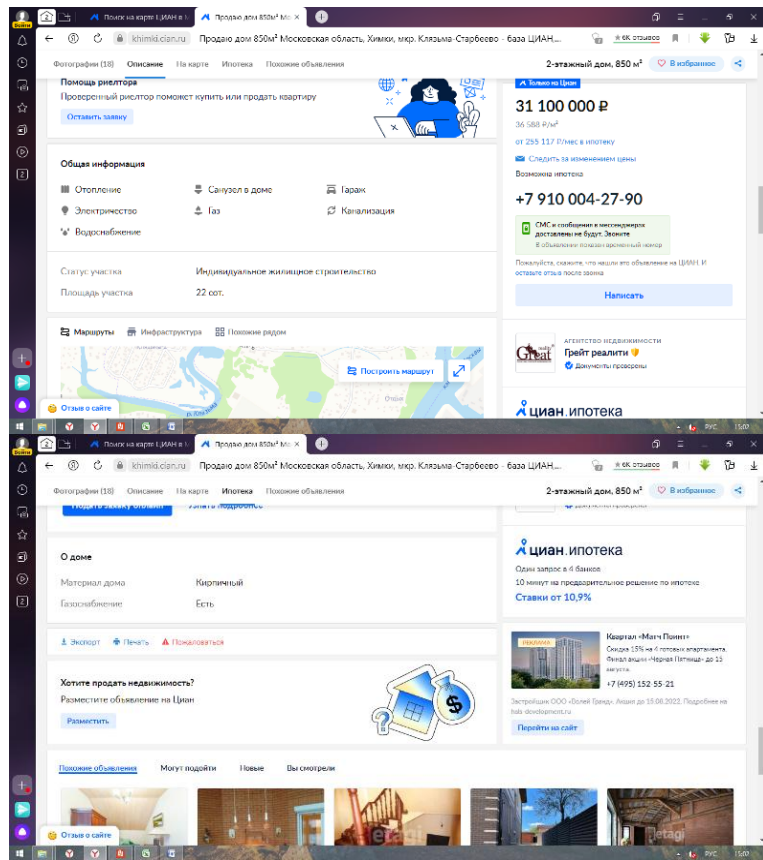
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**Показать телефон**

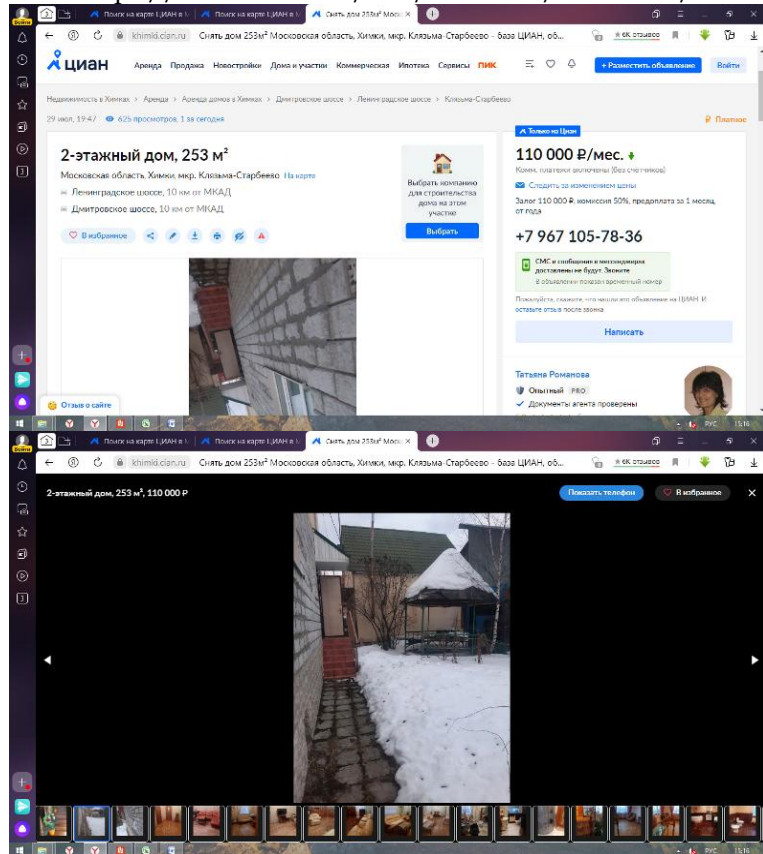
Помощь риелтора  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

**Оставить заявку**

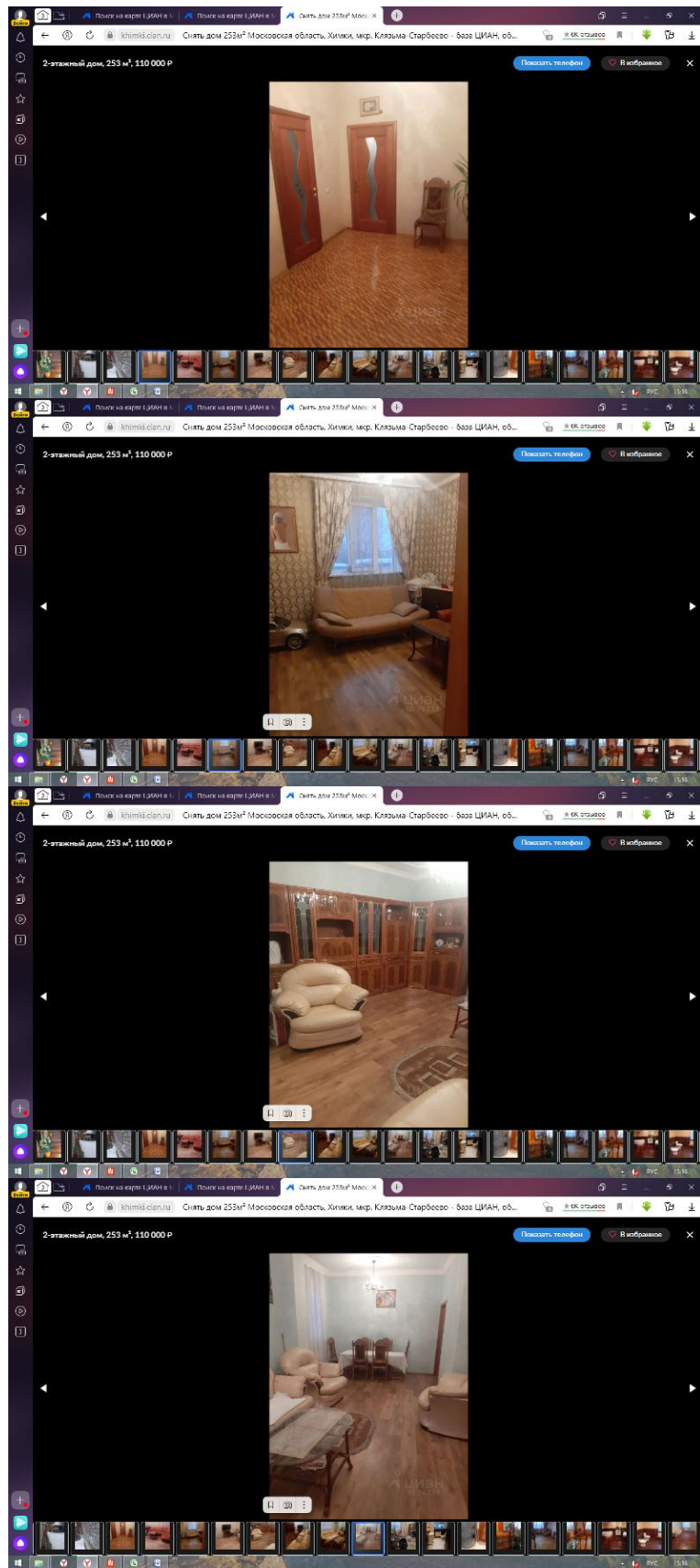
Отзыв о сайте

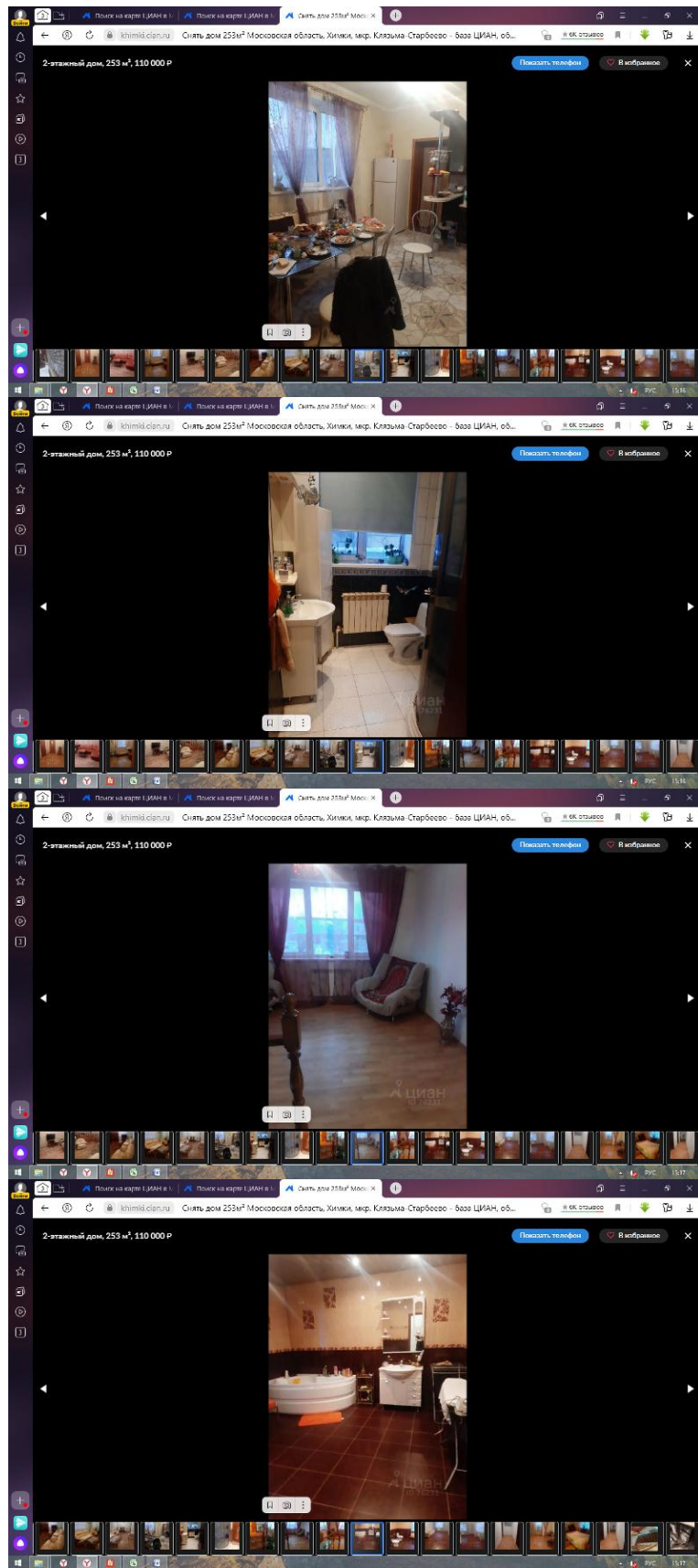


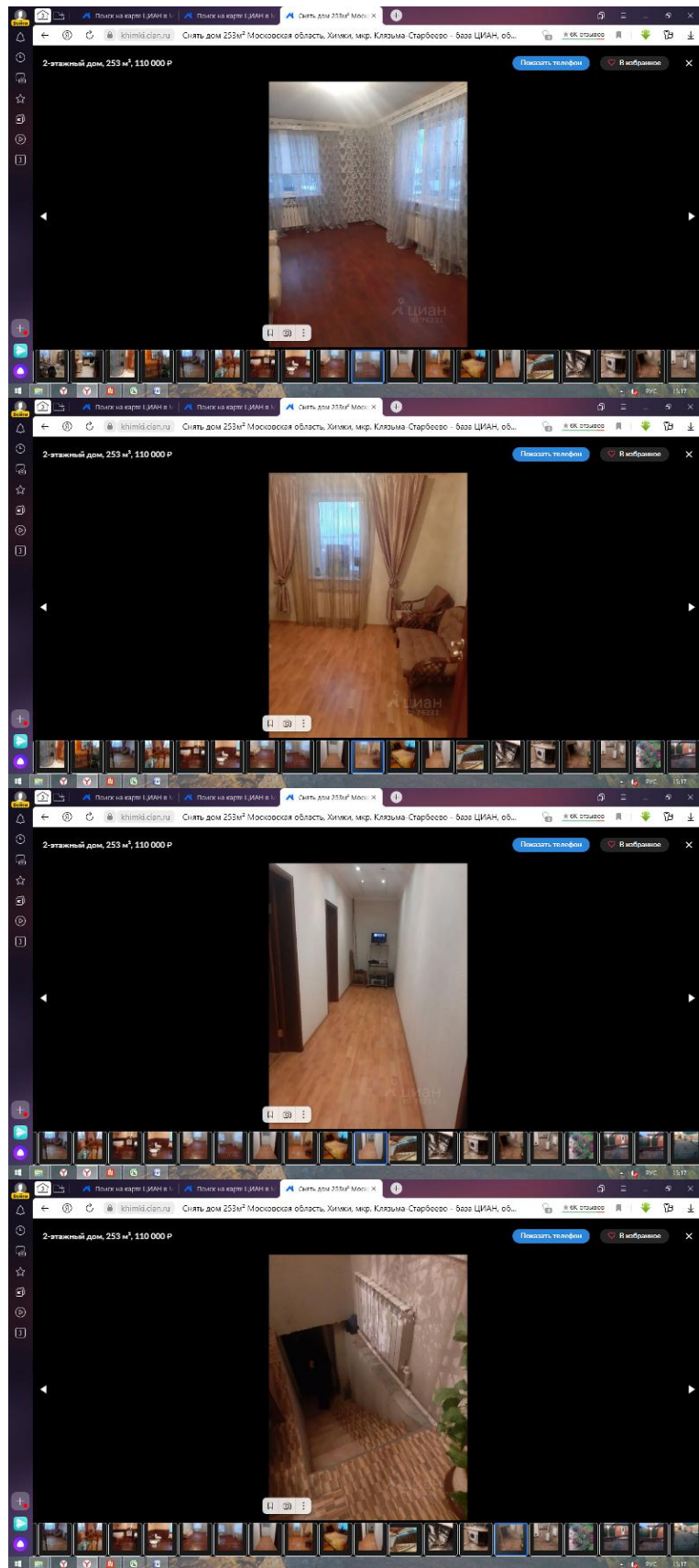
<https://khimki.cian.ru/sale/suburban/270625334/>

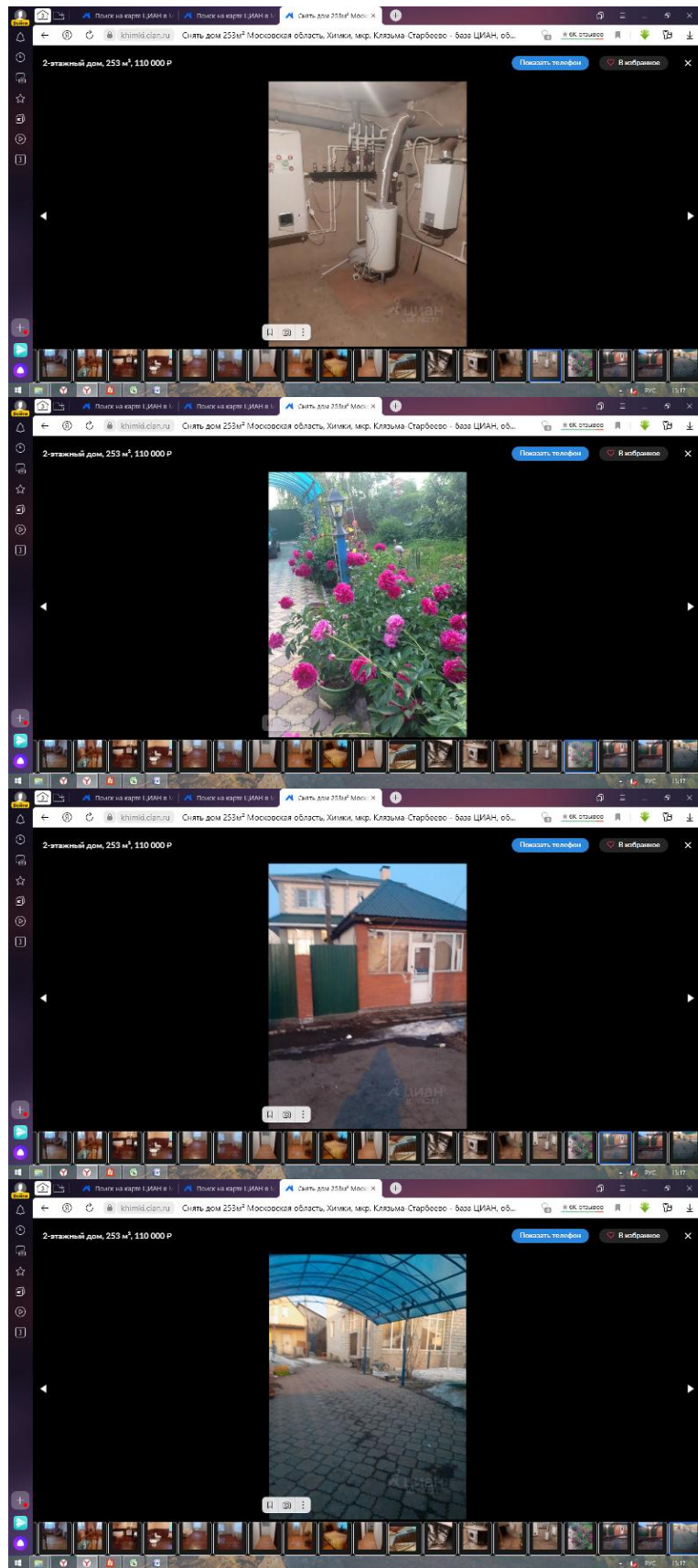


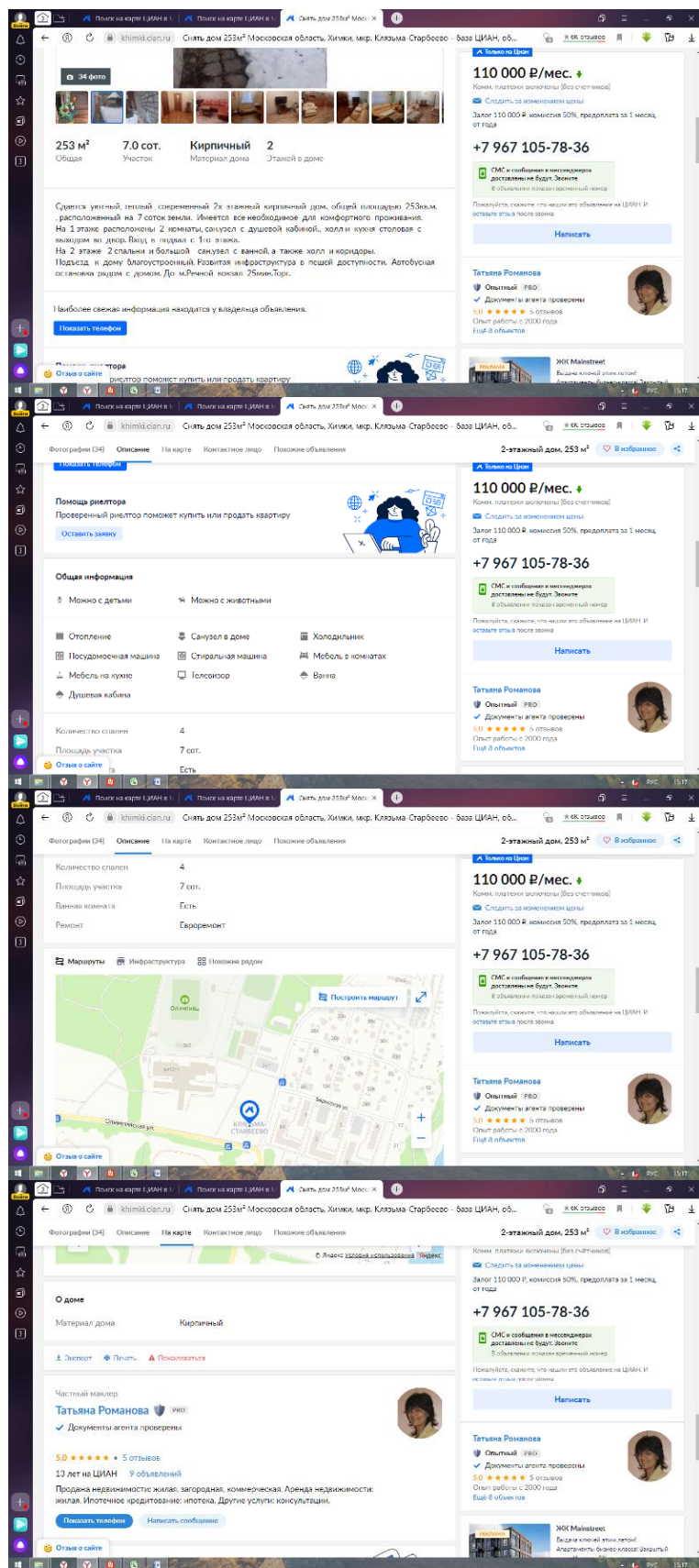












<https://khimki.cian.ru/rent/suburban/270422031/>

Поиск на карте | ЦИАН | Продажа участка 35 сот. Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Золотая Арка

### Участок, 35 сот.

Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Золотая Арка  
коттеджный поселок. На карте

- Ленинградское шоссе, 8 км от МКАД
- Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 17 км от МКАД

38 625 363 ₽  
1 103 502 ₽/сот

Выбрать варианты для строительства дома на этом участке

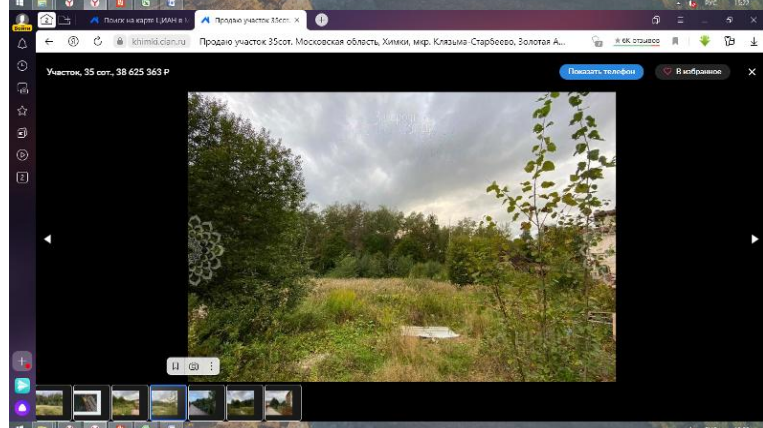
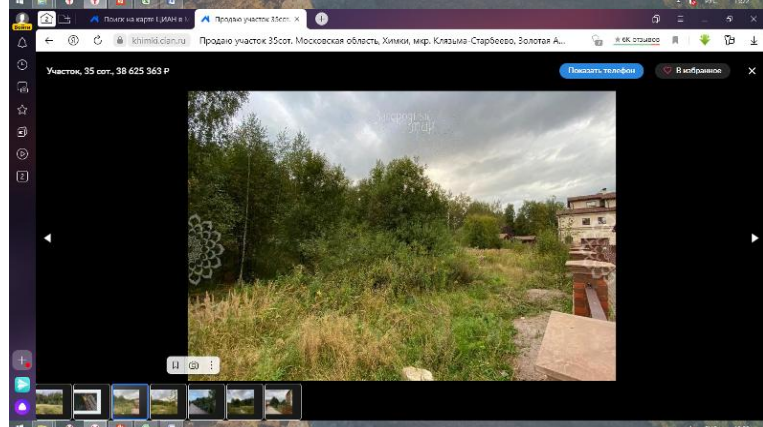
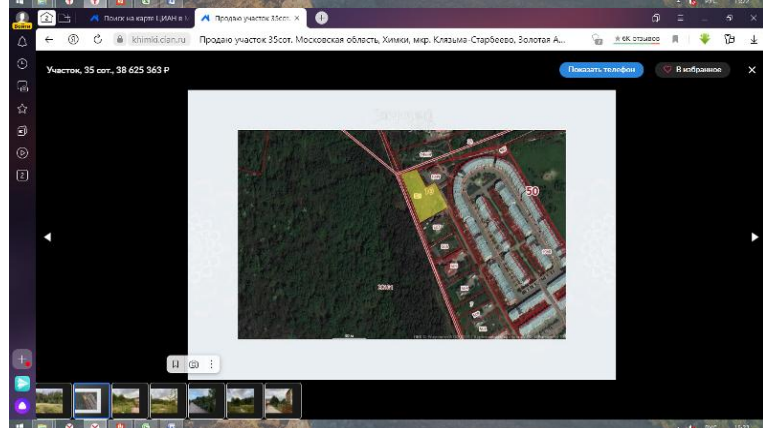
Следить за изменением цены

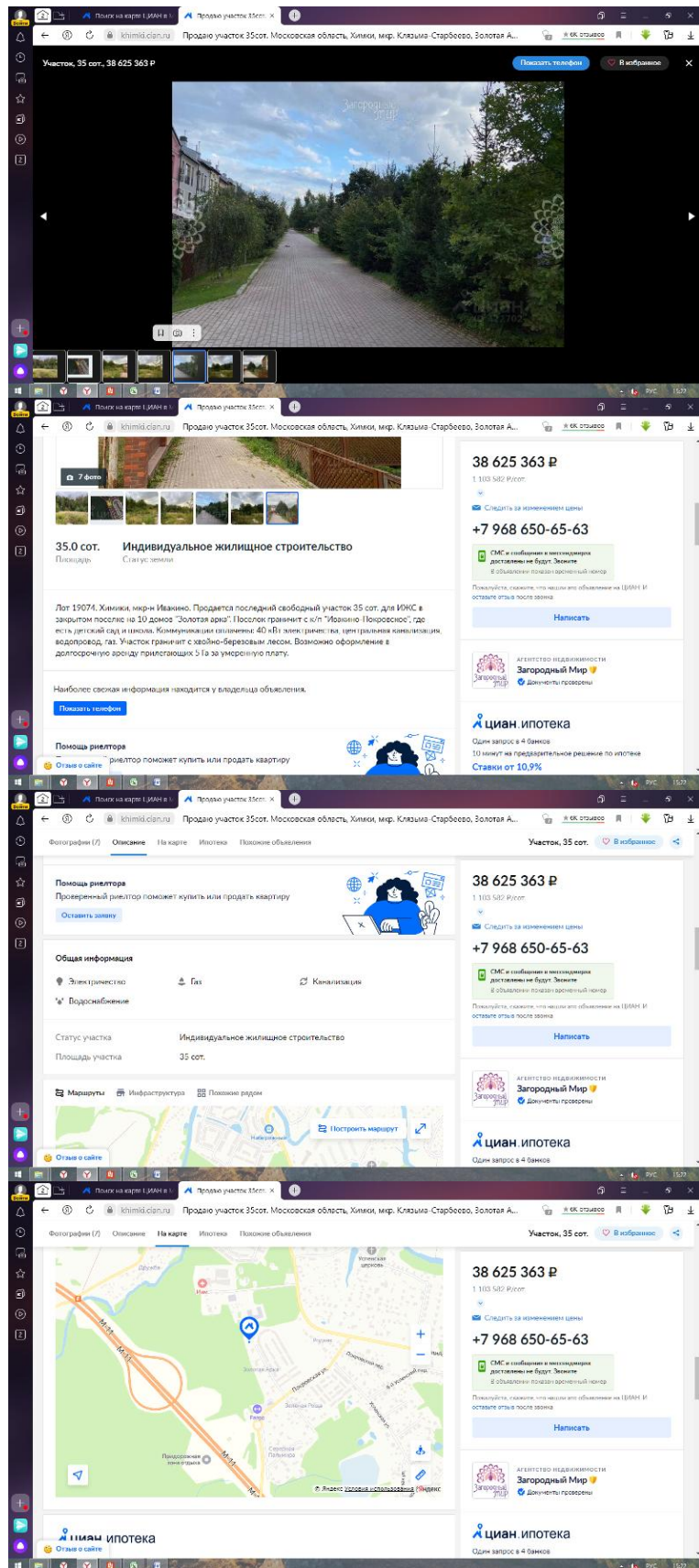
+7 968 650-65-63

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на БУДУТ. Звонки и объявления о покупке земельного участка

Написать

Агентство недвижимости Загородный Мир





<https://khimki.cian.ru/sale/suburban/229217822/>

Земельные участки в Московской области

Участок 13,3 сот. (ИЖС) на продажу в Химках | Продажа земельных участков в Химках...

Земельные участки

### Участок 13,3 сот. (ИЖС)

11 900 000 Р


21 июля в 16:21

8 966 444-37-46


Пользователь: Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 1096109873 | 2437 (+2)




Участок 13,3 сот. (ИЖС) на продажу в Химках | Продажа земельных участков в Химках...




8 966 444-37-46

Участок 13,3 сот. (ИЖС) на продажу в Химках | Продажа земельных участков в Химках...



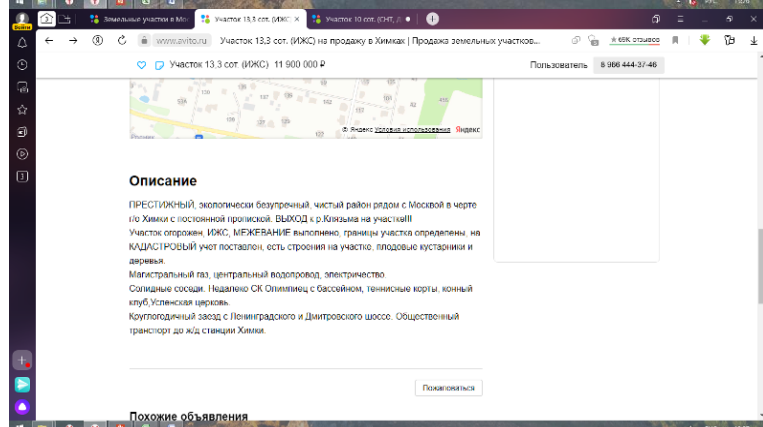
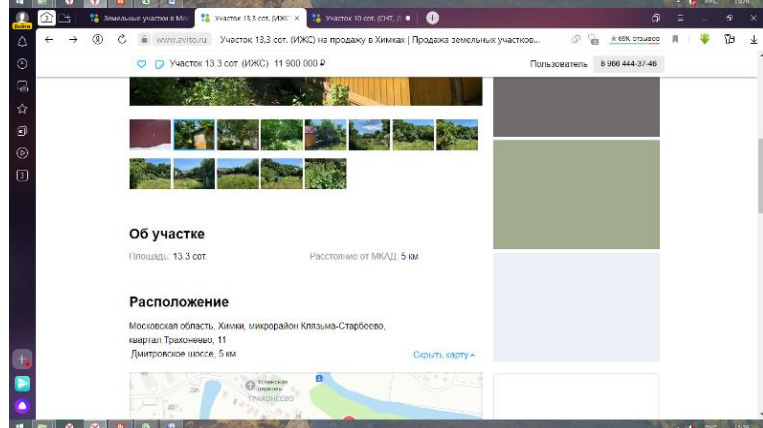
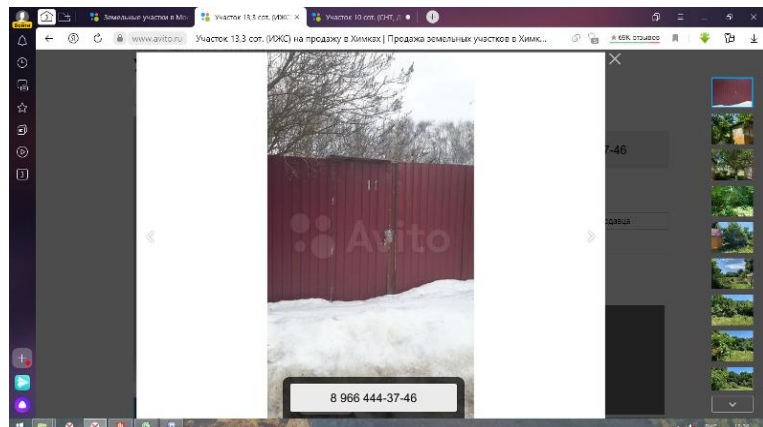
8 966 444-37-46

Участок 13,3 сот. (ИЖС) на продажу в Химках | Продажа земельных участков в Химках...

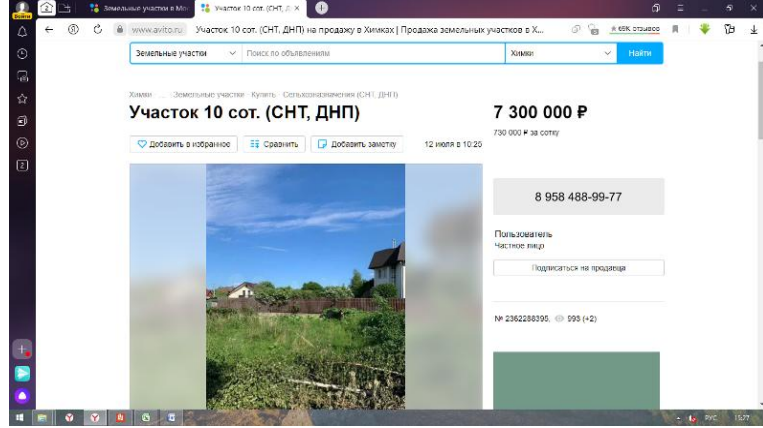


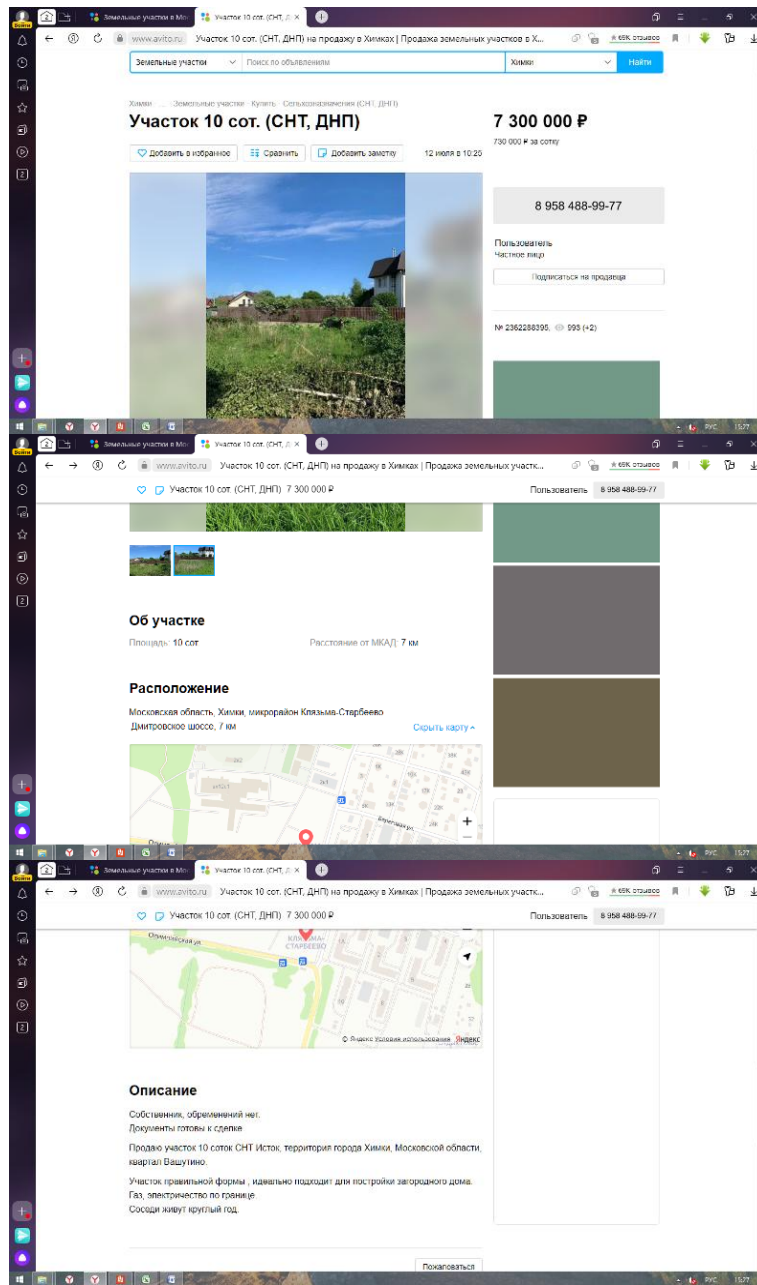
8 966 444-37-46



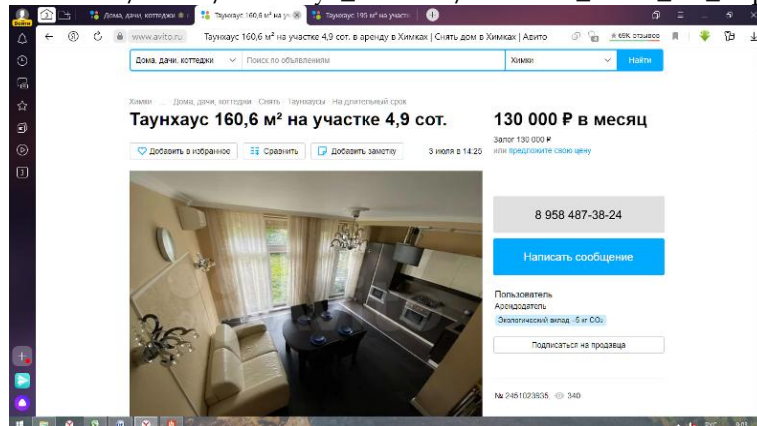


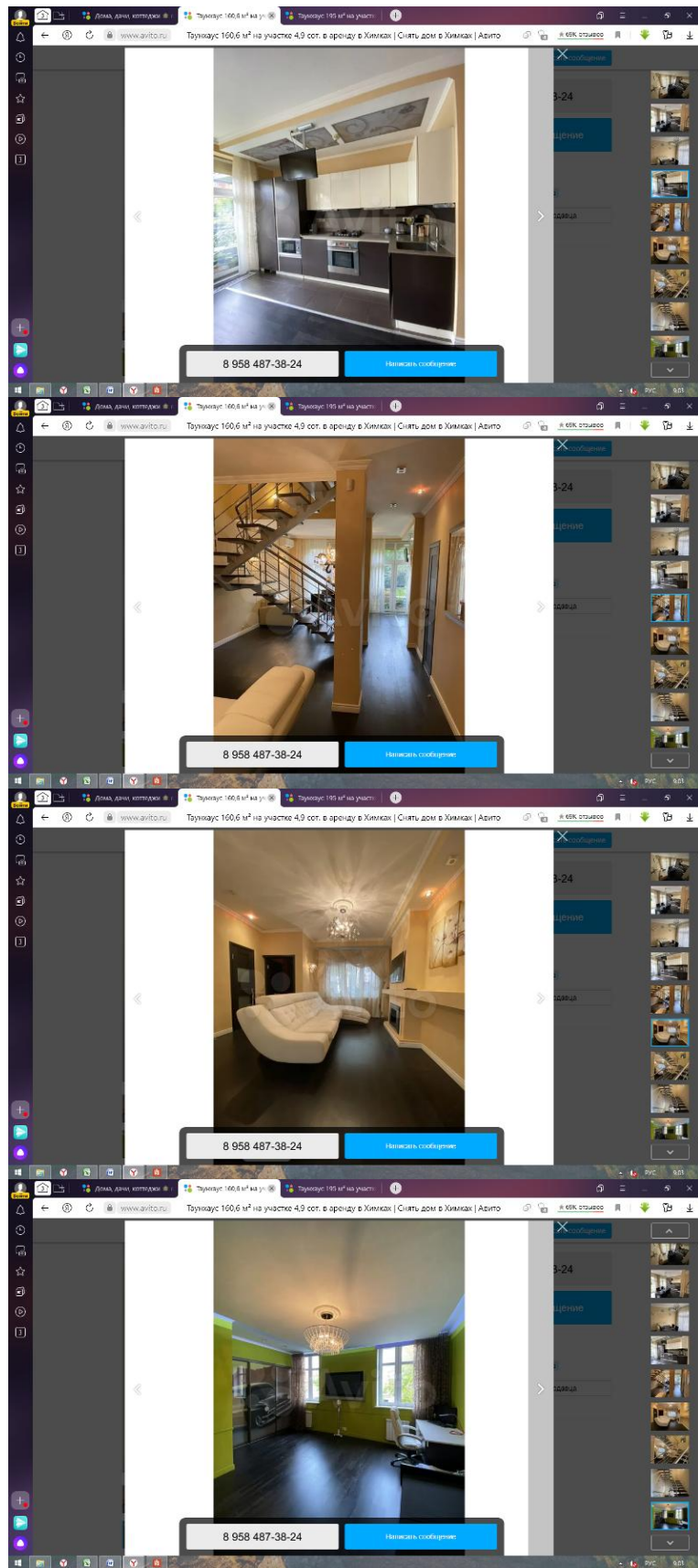
[https://www.avito.ru/himki/zemelyne\\_uchastki/uchastok\\_133\\_sot\\_izhs\\_1595159873](https://www.avito.ru/himki/zemelyne_uchastki/uchastok_133_sot_izhs_1595159873)

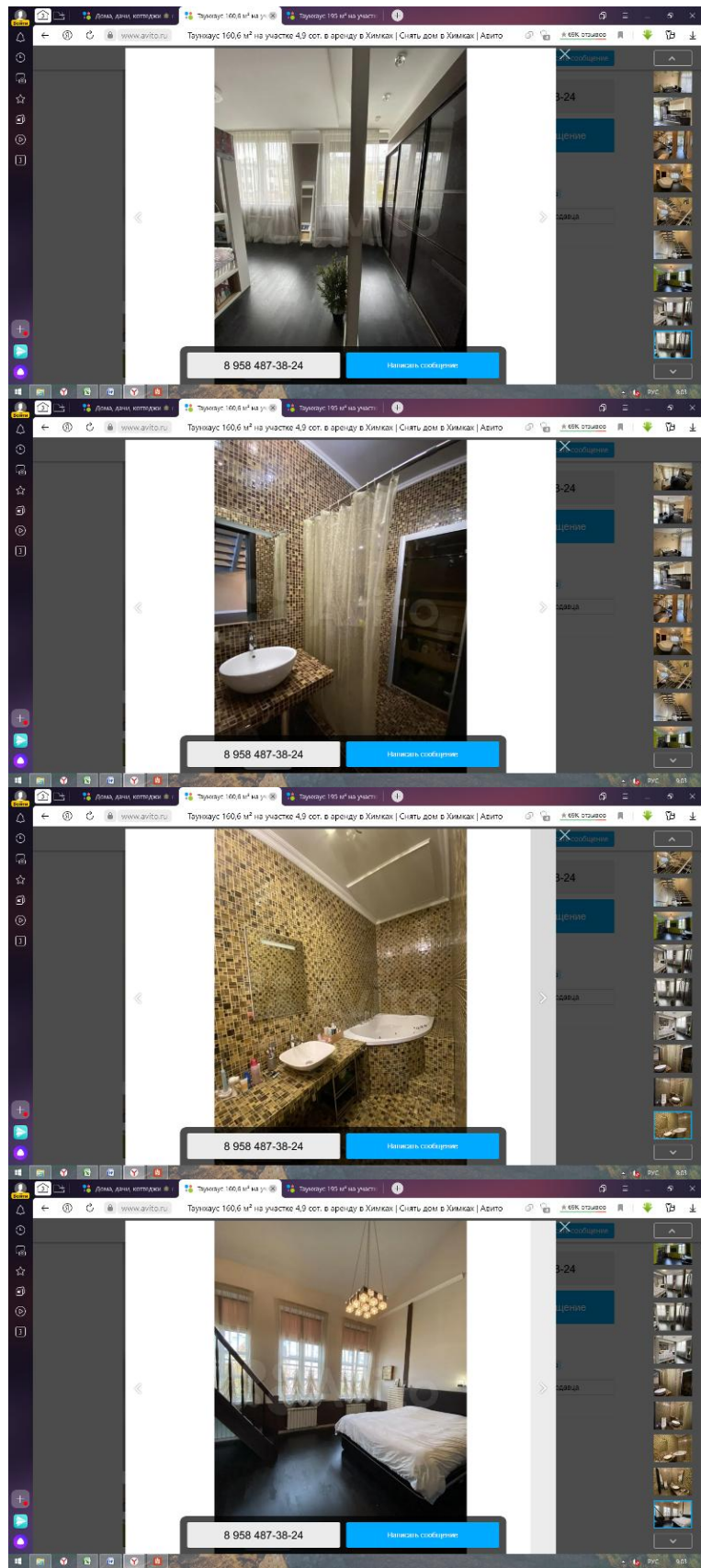


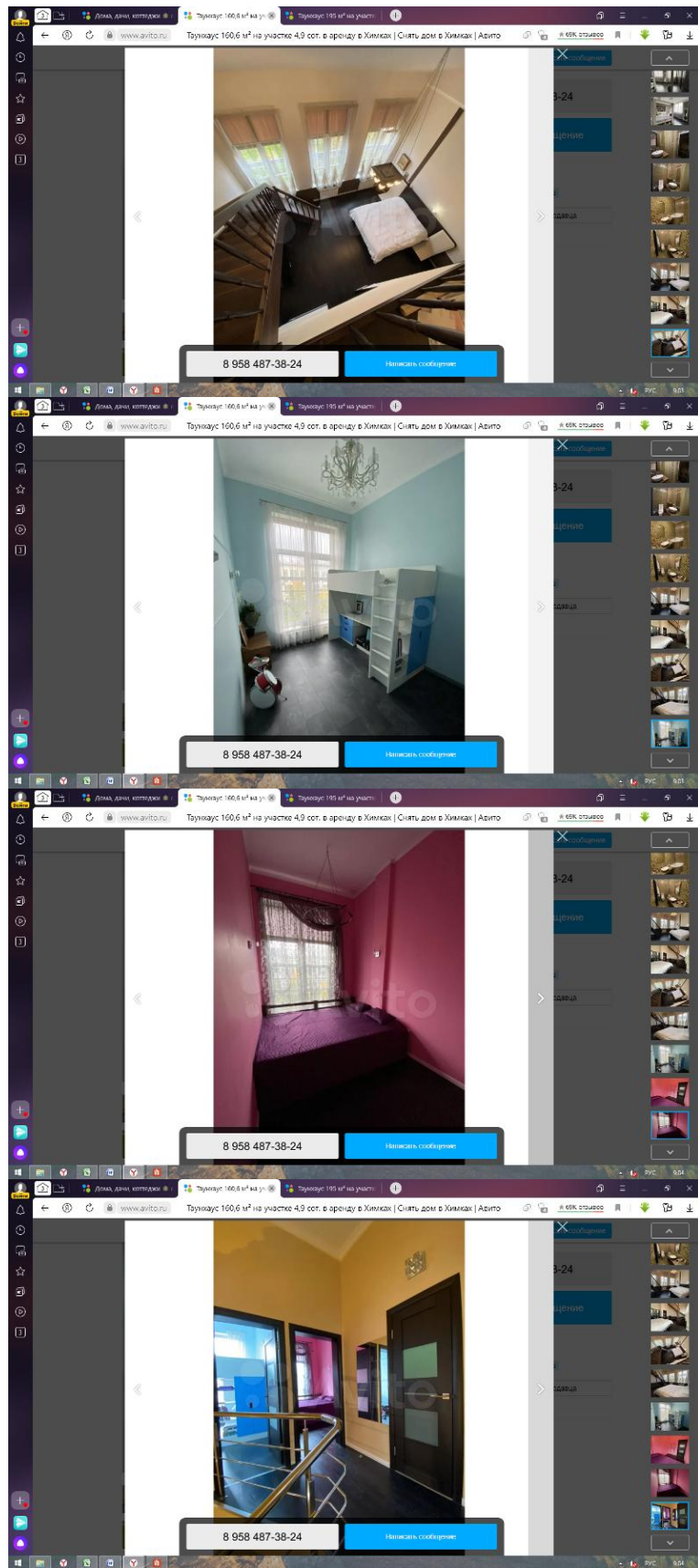


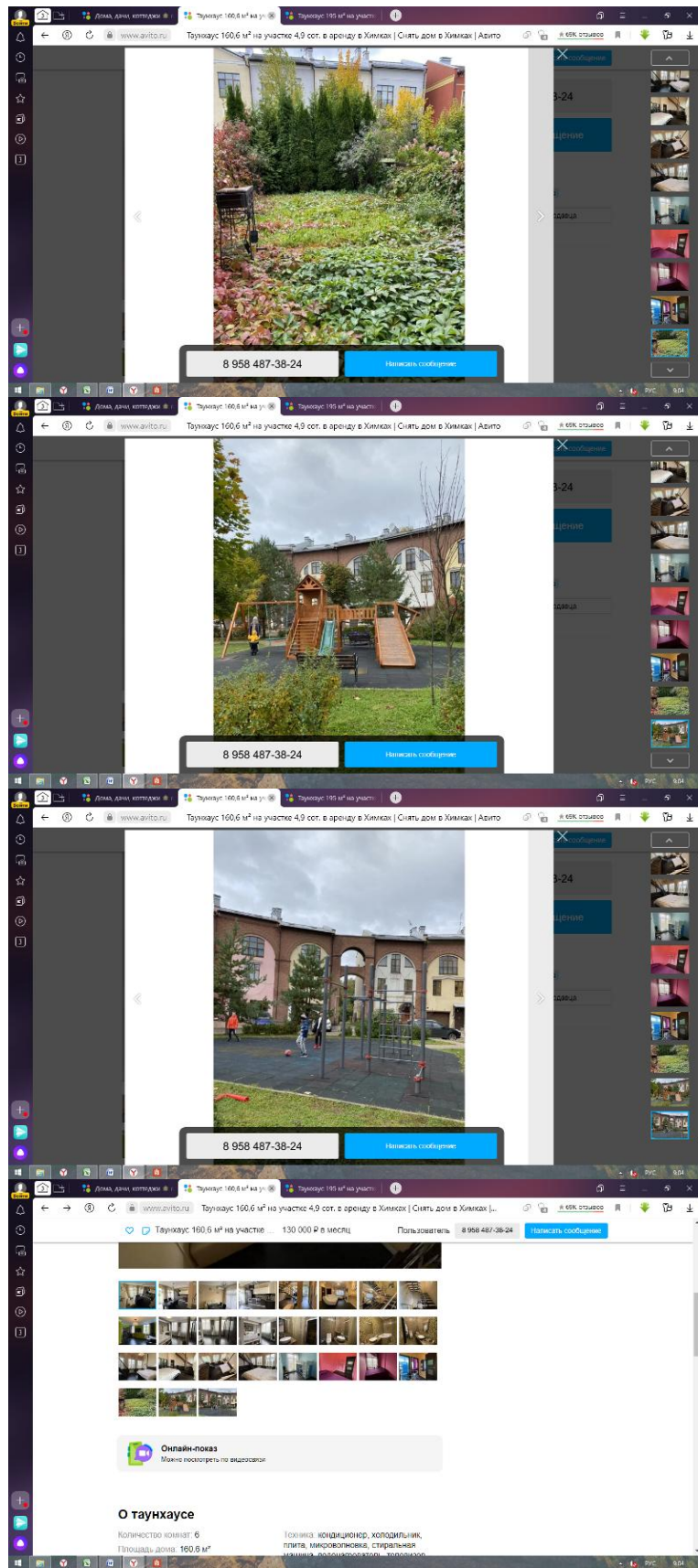
[https://www.avito.ru/himki/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10sot\\_snt\\_dnp\\_2362288395](https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_snt_dnp_2362288395)











Таунхаус 160,6 м² на участке ... 130 000 Р в месяц

### О таунхаусе

<p>Количество комнат: 6          Площадь дома: 160,6 м²          Площадь участка: 4,9 сот.          Этажей в доме: 3          Для отделки: б/н или сауна          Год постройки: 2009          Материал стен: кирпич          Санузел: в доме          Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация          Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места</p>	<p>Техника: кондиционер, холодильник, плита, микроволновка, стиральная машина, водонагреватель, пылесос          Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение          Парковка: парковочное место          Транспортное сообщение: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция          Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа          Оплата по счетчикам: включена          Расстояние от МКАД: 8 км</p>
---	---

Правила

Количество гостей: 6  
 Можно с детьми: да  
 Можно с животными: да  
 Можно курить: нет

### Расположение

Можно с детьми: да  
 Можно курить: нет

Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Международный, квартал Ивашино-Покровское  
 Дмитровское шоссе, 8 км

### Описание

Потрясающий таунхаус в поселе бизнес-класса Ивашино-Покровское. Охраняемая территория, выезд под шлагбаум. Свой зеленый дворик для барбекю и занятия йогой. Живая изгородь из туй и винограда.

Внутри сделан качественный дизайнерский ремонт, включая светильники и шторы. Первый этаж: гостиная с камином, кухня с выходом на задний двор, санузел с душем и сауной.

Второй этаж: 2 спальни, санузел с душем.

Третий этаж: детская комната, гостиная спальня с балдахинами, гардеробная, мастер спальня с ванной.

До аэропорта Шереметьево 5 минут. От поселка идут автобусы и маршруты до станции Химки. на электричку 12 минут до Ленинградского вокзала. 1 на автомобиле до центра Москвы 30 минут. Детская площадка. Частные детские сады на территории поселка, школа 600 выезда на природу часть. В шаговой доступности магазины, фитнес центр, Церковь Успения Пресвятой Богородицы, парк отдыха. Отдыхать с аквапарком бассейном, конюшня с проектом пониной, мини-контакт! автогонки.

Приятные соседи.

[https://www.avito.ru/himki/doma\\_dachi\\_kottedzhi/taunhaus\\_1606\\_m\\_na\\_uchastke\\_49\\_sot\\_2451023935](https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_1606_m_na_uchastke_49_sot_2451023935)

Химки · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Таунхаусы

### Таунхаус 195 м² на участке 1 сот. на продажу в Химках | Купить дом в Химках | Авито

27 500 000 Р

141 000 Р за м²

8 985 834-63-55

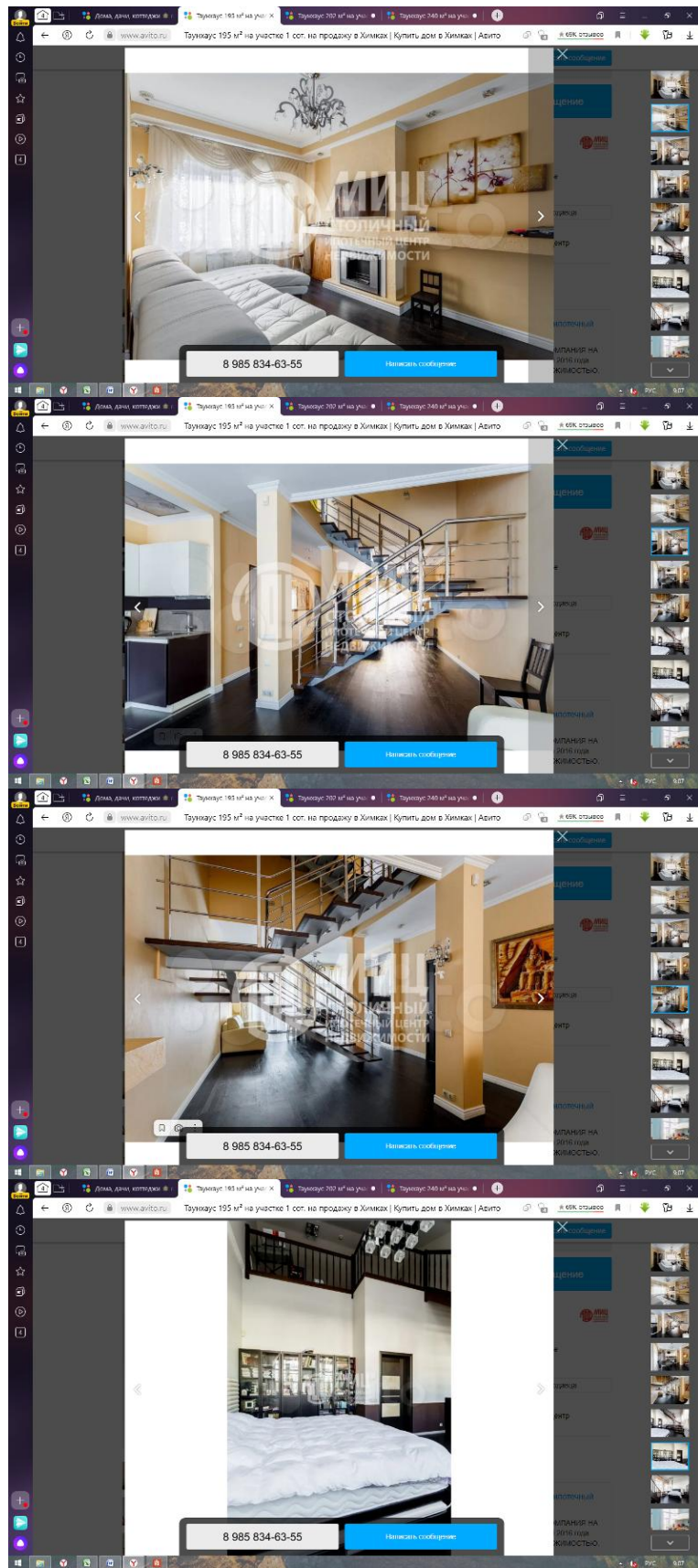
Написать сообщение

ООО "М/Ц | Столичный ипотечный центр недвижимости" Актуально  
 Лицензия 50301 обьявление  
 Компания проверена

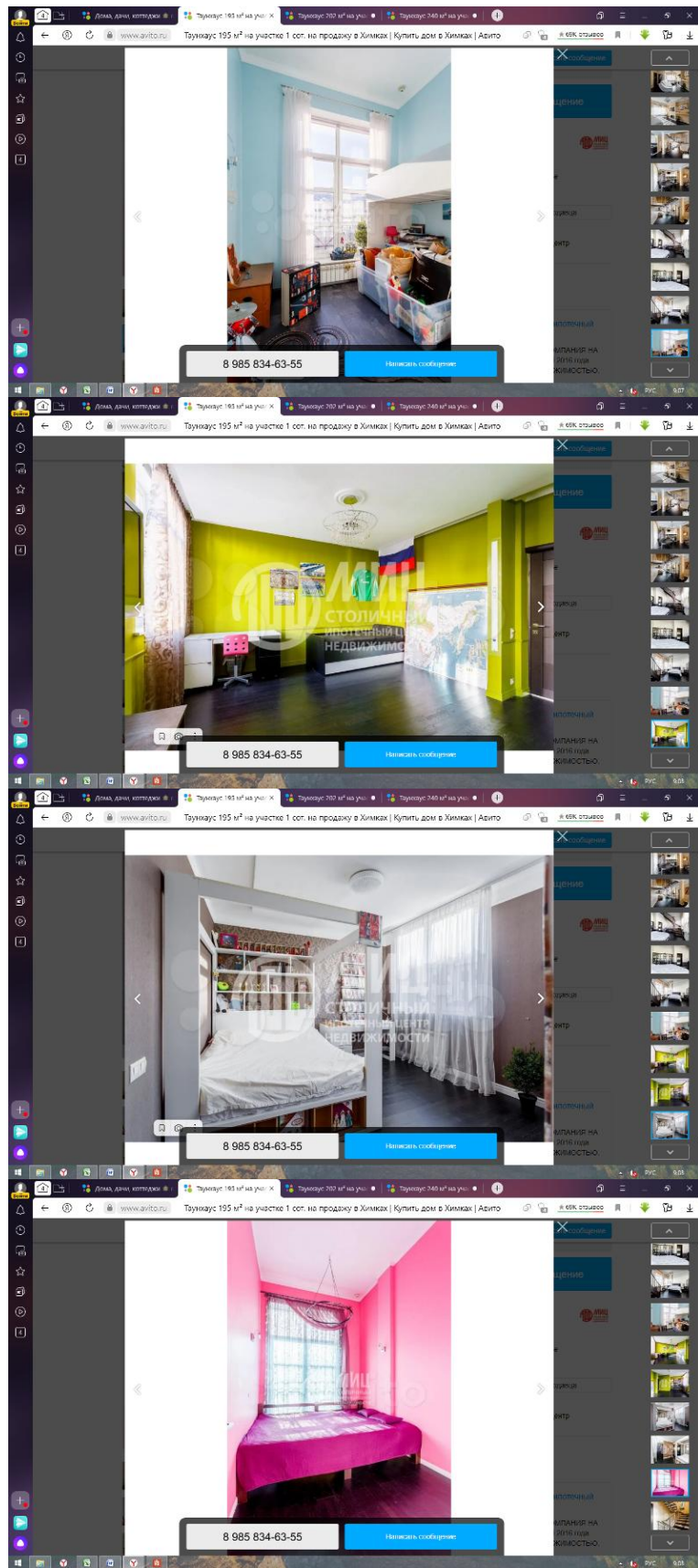
Подписаться на продавца

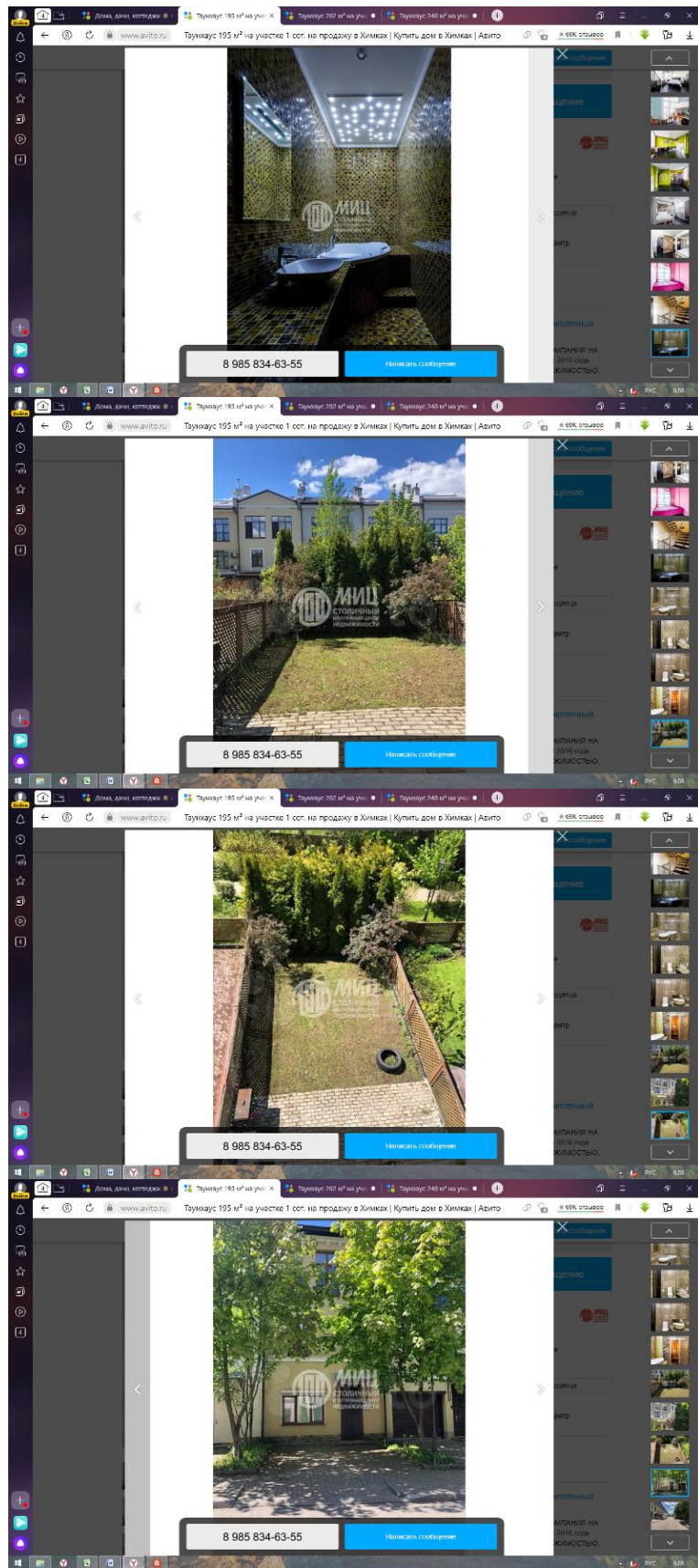
Компания по недвижимости  
 М/Ц | Столичный ипотечный центр

№ 2164000112 | 1004 (42)











Приложение 4. Документы оценщика

**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Пелевин Андрей Витальевич**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 371600011707**  
*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**  
**06 февраля 2008 года, регистрационный № 003527**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  **Ю.В. Козырь**

0001163 \*

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025520-1 от 15 июля 2021г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Пелевину Андрею Витальевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 15 июля 2021г. № 208

Директор  **А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 15 июля 2024 г.

**ИНГОССТРАХ** Страховое публичное акционерное общество  
Иностранное общество с ограниченной ответственностью

**ДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 433-561-008606/22

«26 января 2022 г. г. Иваново»

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** ПЕЛЕВИН АНДРЕЙ ВИТАЛЬЕВИЧ, Паспорт: серия ПМ-24 12 02894, выдан Отделом УФМС России по Ивановской области в Ивановском районе с. Иваново 01.10.2012 г., Адрес регистрации: 153009 Ивановская обл., Ивановский р-н, д. Коломино, ул. Рыбинская, д. 1

**2. СТРАХОВЩИК:** РОО «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 371600011707), ИНН: 371600011707, ОГРН: 10371600011707, Место нахождения: 153009, Ивановская область, Ивановский район, д. Коломино, ул. Рыбинская, д. 30

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** с 06 февраля 2022 г. по 06 февраля 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в срок, предусмотренный настоящим Договором.

**4. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ (ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ):** ответственность оценщика в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**5. СТРАХОВАЯ СУММА:** 100 000 000 (Сто тысяч рублей 00 копеек).

**6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** При наступлении страхового случая, установленного в настоящем Договоре, Страховщик обязуется возместить Страхователю сумму, указанную в п. 6.1. настоящего Договора, в размере 100 000 000 (Сто тысяч рублей 00 копеек).

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Оценка недвижимости.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** Возмещение ущерба, причиненного в результате превышения оценщиком своих полномочий.

**9. СТРАХОВЫЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ:** Возмещение ущерба, причиненного в результате превышения оценщиком своих полномочий.

**10. ФРАНКЛИНГ:** Страхователь не имеет права франклинга.

**11. Иные условия:** Настоящий Договор действует в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**12. Подписи:** Страхователь: Пелевин Андрей Витальевич, Страховщик: РОО «Ассоциация «Русское общество оценщиков».

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19 сентября 2008 г. № 2110-08

Настоящим подтверждается, что

**Кисляков Алексей Сергеевич**

Паспорт: 24 03 9-14842, выдан: 29.03.2005 г. Место рождения: д.с. Фурмановский район г.Иваново

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

№ по реестру 1434 от 19 сентября 2008 года

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

Исполнительный директор ИИ АРМО  **Петрова Е.В.**

