

# №20548

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ РАЙОН,  
ВЕРТЛИНСКИЙ С.О., Д. СЕРГЕЕВКА, КРЕСТЬЯНСКОЕ  
ХОЗЯЙСТВО «СЕРГЕЕВКА»**

**ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ:  
В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ЗАЛОГОВОГО  
ИМУЩЕСТВА**



Нижний Новгород | 2020

**ПЦФКО**

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
ФИНАНСОВОГО  
КОНСАЛТИНГА  
И ОЦЕНКИ

Почтовый адрес:  
603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21  
Тел /факс (831) 220 82 70; 282 47 08; 415 77 89  
e-mail: [info@pcfko.ru](mailto:info@pcfko.ru), Сайт: [www.pcfko.ru](http://www.pcfko.ru)

Публичному акционерному  
обществу «Региональный банк  
развития»

## Заключение по результатам оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» согласно договору на проведение оценки №2020-5059/07 от «25» августа 2020 г. произвело оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка».

Оценка произведена по состоянию на «25» августа 2020 г. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки – в целях определения начальной цены продажи залогового имущества.

Развернутая характеристика объектов оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчете об оценке №20548 от «10» сентября 2020 г., который является неотъемлемой частью данного заключения.

Отчет об оценке №20548 от «10» сентября 2020 г. выполнен в полном соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки:

- №№1, 2, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№297, 298 от 20.05.2015 г.;
- № 3, утвержденного Приказами Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России №785 от 06.12.2016 г.;
- №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), соблюдает положения Свода стандартов и правил РОО 2015 от 23.12.2015 г. (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете об оценке методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению:

**рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка», на «25» августа 2020 г. составляет:**

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Земельный участок, категория земель: общая площадь 50 000 кв. м, кадастровый номер 50:09:0010333:3	4 150 000	4 150 000,00
2	Земельный участок, категория земель: общая площадь 30 000 кв. м, кадастровый номер 50:09:0010333:2	2 490 000	2 490 000,00
3	Жилой дом (лит. А, а, А*, А1, а1, а2), общей площадью 782,3 кв. м	10 030 000	8 357 074,92
4	Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б*, Б1), общей площадью 990,0 кв. м	14 760 000	12 297 524,84
5	Жилой дом (кошара, лит. В), общей площадью 343,4 кв. м	3 800 000	3 156 563,46
6	Жилой дом (вольер для содержания страусов, лит. Д), общей площадью 264,5 кв. м	2 920 000	2 431 307,61
	<b>Итого:</b>	<b>38 150 000</b>	<b>32 882 470,83</b>

В соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики РОО мы придерживаемся принципа независимости оценщика. Размер вознаграждения труда оценщика не ставился в зависимость от итоговой величины стоимости объектов оценки. У нас нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета об оценке.

Генеральный директор:



Яковлев Д.А.

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ**

Утверждаю:  
Генеральный  
директор



/Яковлев Д.А./

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №20548**

**недвижимого имущества, расположенного по адресу:  
Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о.,  
д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»**

<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
<b>Адрес Исполнителя:</b>	г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
<b>Дата оценки:</b>	«25» августа 2020 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	«10» сентября 2020 г.
<b>Место составления Отчета:</b>	г. Нижний Новгород
<b>Заказчик:</b>	ПАО «Региональный банк развития»
<b>Оценщик:</b>	Смирнова Раиса Васильевна Пономарев Антон Михайлович



## Оглавление

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>8</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	8
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	9
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ.....	11
1.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ .....	13
1.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	13
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	15
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	15
1.8. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ (СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ).....	15
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>16</b>
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
2.2. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ.....	16
2.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	17
2.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА .....	22
2.5. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	24
2.6. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
2.7. ДАННЫЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
<b>3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>31</b>
3.1. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК УСЛОВНО-СВОБОДНЫХ .....	31
3.2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЛУЧШЕНИЯМИ .....	32
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>33</b>
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	33
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	34
4.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	34
4.4. ВЫБОР ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. РАСЧЕТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И СТЕПЕНЬ ИХ ВЛИЯНИЯ НА СТОИМОСТЬ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ВЕЛИЧИНУ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ .....	35
4.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	37
4.6. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	43
<b>5. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....</b>	<b>53</b>
<b>6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>55</b>
6.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....	55
6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	58
6.3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	68
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>77</b>
<b>8. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКОВ .....</b>	<b>79</b>
<b>9. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.....</b>	<b>80</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....</b>	<b>82</b>
ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА.....	82
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 .....</b>	<b>83</b>
ФОТОМАТЕРИАЛЫ .....	83
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 .....</b>	<b>89</b>
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА .....	89
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4 .....</b>	<b>103</b>
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УСЛОВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	103

<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5 .....</b>	<b>109</b>
МАТЕРИАЛЫ СЕТИ ИНТЕРНЕТ .....	109
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6 .....</b>	<b>117</b>
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	117

## 1. Общие сведения

### 1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка».
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав оцениваемого имущества, приведен в табл. 1.
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Договор №2020-5059/07 об оказании услуг по оценке от «25» августа 2020 г.
Порядковый номер отчета об оценке	20548
Дата составления отчета об оценке	«10» сентября 2020 г.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	«25» августа 2020 г.
Дата осмотра объекта оценки	Не проводился
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Сравнительный подход: 38 130 965 руб. с НДС Доходный подход: не использовался Затратный подход: не использовался
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	38 150 000 руб. с НДС 32 882 470,83 руб. без НДС Итоговая величина рыночной стоимости каждого из оцениваемых объектов, в составе оцениваемого недвижимого имущества, приведена в таблице 2
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием – в целях определения начальной цены продажи залогового имущества. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.

### Перечень объектов недвижимого имущества, подлежащего оценке

Таблица 1

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Кадастровый номер	Адрес местоположения	Основная характеристика	Ед. изм.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 50 000 кв. м, кадастровый номер 50:09:0010333:3	50:09:0010333:3	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»	50 000	кв. м
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 30 000 кв. м, кадастровый номер 50:09:0010333:2	50:09:0010333:2	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»	30 000	кв. м
3	Жилой дом (лит. А, а, А*, А1, а1, а2), общей площадью 782,3 кв. м	50:09:0010306:846	Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка», Фермерское хозяйство	782,3	кв. м
4	Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б*, Б1), общей площадью 990,0 кв. м	50:09:0010306:851	Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка», Фермерское хозяйство	990,0	кв. м
5	Жилой дом (кошара, лит. В), общей площадью 343,4 кв. м	50:09:0010306:847	Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка», Фермерское хозяйство	343,4	кв. м
6	Жилой дом (вольер для содержания страусов, лит. Д), общей площадью 264,5 кв. м	50:09:0010306:849	Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка», Фермерское хозяйство	264,5	кв. м

**Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества**

Таблица 2

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 50 000 кв. м, кадастровый номер 50:09:0010333:3	4 150 000	4 150 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 30 000 кв. м, кадастровый номер 50:09:0010333:2	2 490 000	2 490 000,00
3	Жилой дом (лит. А, а, А*, А1, а1, а2), общей площадью 782,3 кв. м	10 030 000	8 357 074,92
4	Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б*, Б1), общей площадью 990,0 кв. м	14 760 000	12 297 524,84
5	Жилой дом (кошара, лит. В), общей площадью 343,4 кв. м	3 800 000	3 156 563,46
6	Жилой дом (вольер для содержания страусов, лит. Д), общей площадью 264,5 кв. м	2 920 000	2 431 307,61
	<b>Итого:</b>	<b>38 150 000</b>	<b>32 882 470,83</b>

**1.2. Задание на оценку**

Объект оценки. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка».
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав оцениваемого имущества, см. в табл. 1.
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Документы, содержащие характеристики оцениваемого имущества и его оцениваемых частей: – Выписки из ЕГРН; – Технические паспорта; – Прочие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки
Имущественные права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) указанных прав	Ограничения (обременения) имущественных прав на оцениваемые объекты – ипотека в пользу ПАО АКБ «РБР», арест <sup>1</sup> .
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости в целях определения начальной цены продажи залогового имущества
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием – в целях определения начальной цены продажи залогового имущества. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.
Вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости (дата оценки, дата проведения оценки)	«25» августа 2020 г.
Особенности проведения осмотра либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Проведение осмотра не требуется. Фотоматериалы предоставляются заказчиком
Сроки проведения оценки	Предоставление Заказчику электронной версии проекта Отчета, а также расчетных файлов к нему в формате Microsoft Excel – 03.09.2020. Предоставление Заказчику окончательного Отчета – 10.09.2020.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	1. Документы и информация в электронном виде считаются направленными надлежащим образом, если они направлены отправляющей Стороной по телекоммуникационным каналам связи только с соответствующего адреса электронной почты отправляющей Стороны, указанного в настоящем задании на оценку, на адрес соответствующей электронной почты получающей Стороны, указанный в настоящем задании на оценку. 2. Документы и информация в электронном виде будут считаться переданными

<sup>1</sup> Согласно данным Заказчика, см. Приложение 5.

	<p>надлежащим образом, если передающая (отправляющая) Сторона предоставляет получающей Стороне доступ в защищенное облачное хранилище. При предоставлении доступа, пересылке, передаче на материальном носителе, совершении иных действий с документами и(или) базами данных в электронной форме передающая (отправляющая) Сторона обязуется обеспечить информационную безопасность передаваемых файлов, самостоятельно производить их проверку на наличие вредоносных программ.</p>
<p>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</p>	<p>Отсутствует</p>
<p>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</p>	<p>Общие допущения и ограничения</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения оценки.</li> <li>2. В обязанности оценщика не входит юридическая экспертиза прав в отношении объекта оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</li> <li>3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, будут получены из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, будут указаны ссылки на источник информации. В отсутствие рыночных данных о ключевых показателях, доступных оценщику в открытых источниках информации, в том числе о механизмах ценообразования, а также о тенденциях и прогнозах развития компаний отрасли при проведении аналитической работы и расчетных процедур оценщик полагается на соответствующую информацию, предоставленную Заказчиком или Обществом, подлежащим оценке.</li> <li>4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> <li>5. От оценщика не требуется предоставлять показания в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененных объектов, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</li> <li>6. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость объекта оценки.</li> </ol> <p>Специальные допущения и ограничения</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. В рамках физической идентификации имущества в связи с непроведением осмотра и отсутствием актуальных фотографий оцениваемых объектов, предоставленных Заказчиком, факт наличия имущества устанавливается на основании предоставленных Заказчиком данных, а также данных открытых источников.</li> <li>2. В связи с тем, что осмотр Объекта оценки был проведен существенно раньше даты оценки, и повторный осмотр на текущую дату оценки не проводится, оценка производится в допущении, что состав и физическое состояние оцениваемых объектов с момента проведения осмотра и до актуальной даты оценки существенно не менялись.</li> </ol> <p>Иные специальные допущения и ограничения этапе формирования задания на оценку не установлены, информация будет приведена в Отчете об оценке.</p>
<p>Особые условия</p>	<p>Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость</p>

### 1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике

<b>Исполнитель</b>	
Исполнитель <sup>2</sup>	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Юридический адрес Исполнителя	603070, г. Нижний Новгород, Мещерский бульвар, д. 5А, офис 2
Почтовый адрес Исполнителя	603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21
ОГРН Исполнителя	1155257002174 от 25.03.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис 433-542-072115/19 от «17» сентября 2019 г. Выдан СПАО «Ингосстрах» действует до «31» декабря 2020 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
<b>Руководитель проекта, оценщик I</b>	
Руководитель проекта, оценщик	<b>Смирнова Раиса Васильевна. Оценщик 1 категории.</b> Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 629547. Выдан ННГУ им. Н. И. Лобачевского 26.02.2005 г. Трудовой договор с Исполнителем № 54 дополнительное соглашение №1 от 23.03.2015 г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2004 года
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат № 003245-1 (направление: оценка недвижимости), выдан ФБУ «ФРЦ». Срок действия с 09.02.2018 г. по 09.02.2021 г.
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (регистрационный номер 001491 от 14.11.2007 г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №433-542-002334/20 от 14.01.2020 г. выдан ПАО «Ингосстрах», действует до 31.01.2021 г.
Контактный телефон	(8831) 282-4708
Место нахождения оценщика	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
Адрес электронной почты	smirnova@rcfko.ru
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
<b>Оценщик II</b>	
Оценщик	<b>Пономарев Антон Михайлович. Оценщик 1 категории.</b> Диплом о высшем образовании ВГС 00192368. Выдан ГОУ ВПО «Нижегородский коммерческий институт» 30.06.2007 г. Квалификация: экономист-менеджер по специальности «Антикризисное управление». Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 826446. Выдан ГОУ ВПО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» 23.10.2007 г. Удостоверение о повышении квалификации 522401469864 выдано ННГУ им. Н. И. Лобачевского от 01.07.2015 г. Трудовой договор с Исполнителем № 28 от 01.07.2009 г. дополнительное соглашение № 3 от 25.03.2015 г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2006 г.
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003249-1 от 09.02.2018. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №003250-3 от 09.02.2018. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015178-2 от 12.10.2018.
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество

<sup>2</sup> Исполнитель – это юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

	оценщиков». Регистрационный №008781 от 15.11.2013 г.
Сведение о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №433-542-073948/19 выдан СПАО «Ингосстрах». Срок действия с 20.10.2019 г. по 19.10.2020 г. Сумма страхового покрытия 30 000 000 руб.
Номер контактного телефона	8-831-220-82-70
Место нахождения оценщиков	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21.
Адрес электронной почты	ropomarev@pcfko.ru
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах</b>	
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалисты	Не привлекались
<b>Заказчик</b>	
Заказчик	ПАО «Региональный банк развития»
Реквизиты Заказчика	Полное наименование: ПАО «Региональный банк развития» Сокращенное наименование: ПАО АКБ «РБР» ОГРН 1020200000040 ИНН 0278081806, КПП 770901001 Адрес: 105062, г. Москва, Лялин переулок, д. 19, корпус 1, помещение XXIV, ком. 18

#### **1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости**

В данном отчете об оценке осуществляется определение рыночной стоимости имущества в целях определения начальной цены продажи залогового имущества. Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете об оценке, раскрывается в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1]. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой этот объект может быть продан по обоюдному согласию сторон.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенности конкретной сделки.

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

##### **ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

1. Настоящий отчет об оценке (далее – Отчет) достоверен лишь в полном объеме. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов. Ни Заказчик, ни специалисты, выполнившие оценку объектов оценки (далее – Оценщик), ни любой иной пользователь не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком. Оценщик не производил обмер земельного участка,



- зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.
4. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
  5. При оценке величины физического износа Оценщик опирался на данные, предоставленные Заказчиком. Оценщик не производил и не должен был в соответствии с заданием на оценку производить техническое освидетельствование зданий и сооружений. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния тех объектов или частей объектов, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем анализа предоставленных Оценщику планов, спецификаций исполнения и прочей технической или финансовой документации.
  6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
  7. В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним.
  8. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений. Промежуточные результаты в Отчете приведены для удобства восприятия округленно. Кроме того, в процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округления промежуточных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговые результаты стоимости объекта оценки.

#### **СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

1. Оценщик не производил осмотр недвижимого имущества, в связи с этим физическое состояние оцениваемого недвижимого имущества определялось на основе предоставленных Заказчиком данных: материалов фотофиксации, технических паспортов, а также экспертного заключения. В связи с тем, что осмотр Объекта оценки был проведен существенно раньше даты оценки, и повторный осмотр на текущую дату оценки не проводится, оценка производится в допущении, что состав и физическое состояние оцениваемых объектов с момента проведения осмотра и до актуальной даты оценки существенно не менялись.
2. Согласно данным портала услуг «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) оцениваемое Здание кошары расположено за пределами оцениваемых участков, однако юридически данный объект оформлен на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0010333:3. Указанное здание расположено на территории земельного участка с кад. №50:09:0010333:92, права на который не оформлены и который не подлежит оценке в рамках данного Отчета. Учитывая сказанное, в состав оцениваемого комплекса включена площадь только двух земельных участков, оформленных собственником зданий на правах собственности в установленном порядке, площадь земельного участка под зданием кошары не учитывается.

Принятые и сформулированные выше допущения следует учитывать при использовании представленных результатов. Оценщик не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

### **1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения**

Данные, использованные при проведении оценки имущества с указанием источников их получения, приводятся в тексте Отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в разделе «Источники и литература», а также в разделе 2.1 «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки».

### **1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Поскольку Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, настоящий отчет об оценке выполнен в полном соответствии с требованиями следующих Федеральных стандартов оценки:

- №№ 1, 2, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298 от 20.05.2015 г.;
- № 3, утвержденного Приказами Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России №785 от 06.12.2016 г.;
- № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014.

Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), поэтому настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями положений Свода стандартов и правил РОО 2015 от 23.12.2015 г. (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.) [9].

### **1.8. Процедура оценки (содержание и объем работ)**

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
5. Составление отчета об оценке.

## 2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Для проведения работ по оценке объекта оценки Оценщик использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости по каждому объекту недвижимости (по состоянию на 10.07.2020).
- Технические паспорта на здания и сооружения.
- Фотографии объектов по состоянию на май 2020 (внешние).
- Заключение Эксперта по экспертизе по гражданскому делу №33-3646/2015.

Копии используемых документов приведены в Приложении 6 к настоящему Отчету. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

### 2.2. Описание имущественных прав

Согласно предоставленным выпискам из Единого государственного реестра недвижимости оцениваемые объекты недвижимого имущества принадлежат на праве собственности Удоду Сергею Ивановичу.

Информация о правоподтверждающих документах по оцениваемым объектам представлена в таблице ниже.

Ограничения (обременения) имущественных прав на оцениваемые объекты – ипотека в пользу ПАО АКБ «РБР», арест<sup>3</sup>.

#### Информация о правоподтверждающих документах

Таблица 3

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Вид права	Обладатель указанных прав	Реквизиты правоудостоверяющего документа	Обременения
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 50 000 кв. м, кадастровый номер 50:09:0010333:3	Собственность	Удод Сергей Иванович	Собственность, № 50-01/09-20.2002-0250.01 от 21.08.2002	Ипотека ПАО АКБ «РБР», арест
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 30 000 кв. м, кадастровый номер 50:09:0010333:2	Собственность	Удод Сергей Иванович	Собственность, № 50-01/09-11.2002-0652.02 от 27.05.2002	Ипотека ПАО АКБ «РБР», арест
3	Жилой дом (лит. А, а, А*, А1, а1, а2), общей площадью 782,3 кв. м	Собственность	Удод Сергей Иванович	Собственность, № 50-01/09-44/2003-154.1 от 21.11.2003	Ипотека ПАО АКБ «РБР», арест
4	Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б*, Б1), общей площадью 990,0 кв. м	Собственность	Удод Сергей Иванович	Собственность, № 50-01/09-44/2003-155.1 от 21.11.2003	Ипотека ПАО АКБ «РБР», арест
5	Жилой дом (кошара, лит. В), общей площадью 343,4 кв. м	Собственность	Удод Сергей Иванович	Собственность, № 50-01/09-44/2003-156.1 от 21.11.2003	Ипотека ПАО АКБ «РБР», арест

<sup>3</sup> Согласно данным Заказчика, см. Приложение 6.

6	Жилой дом (вольер для содержания страусов, лит. Д), общей площадью 264,5 кв. м	Собственность	Удод Сергей Иванович	Собственность, № 50-01/09-44/2003-157.1 от 21.11.2003	Ипотека ПАО АКБ «РБР», арест
---	--	---------------	----------------------	---	------------------------------

Информация о правоподтверждающих документах по оцениваемым объектам представлена в таблице ниже.

Ограничения (обременения) имущественных прав на оцениваемые объекты – ипотека в пользу ПАО АКБ «РБР», арест.

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на рассматриваемые объекты недвижимости, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

### 2.3. Общая информация, характеризующая объект оценки

В соответствии с заданием на оценку оценке подлежит недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка».

Таким образом, в состав оцениваемого недвижимого имущества входят:

- 2 земельных участка;
- 4 объекта капитального строительства – отдельностоящие здания.

Перечень объектов недвижимого, входящих в состав оцениваемого имущества, представлен в следующей таблице:

#### Перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки

Таблица 4

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Кадастровый №	Адрес местоположения	Основная характеристика	Ед. изм.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 50 000 кв. м, кадастровый номер 50:09:0010333:3	50:09:0010333:3	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»	50 000	кв. м
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 30 000 кв. м, кадастровый номер 50:09:0010333:2	50:09:0010333:2		30 000	кв. м
3	Жилой дом (лит. А, а, А*, А1, а1, а2), общей площадью 782,3 кв. м	50:09:0010306:846	Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка», Фермерское хозяйство	782,3	кв. м
4	Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б*, Б1), общей площадью 990,0 кв. м	50:09:0010306:851		990,0	кв. м
5	Жилой дом (кошара, лит. В), общей площадью 343,4 кв. м	50:09:0010306:847		343,4	кв. м
6	Жилой дом (вольер для содержания страусов, лит. Д), общей площадью 264,5 кв. м	50:09:0010306:849		264,5	кв. м

Оцениваемое имущество на дату оценки представляет собой функционирующий комплекс базы отдыха с широким профилем дополнительных услуг (рекреационные цели – экотуризм (эко-ферма), с возможностью сдачи в аренду под проведение свадеб, торжеств и др. мероприятий).

Объект оценки фактически расположен за пределами населенного пункта, но адресно относится к деревне Сергеевка Солнечногорского района. Окружение объекта представляют собой земли лесного и водного фонда. Доступ к объекту оценки осуществляется

круглогодично через Таракановское шоссе по асфальтированной дороге, транспортная доступность объекта оценивается как «хорошая».

Территория комплекса огорожена и имеет благоустройство в виде ландшафтного дизайна. На оцениваемых земельных участках, кроме оцениваемых объектов капитального строительства, указанных в таблице выше, расположены также иные объекты недвижимости, а именно 2-х этажный бревенчатый дом охраны, подземное овощехранилище, вспомогательные сооружения (беседка, коптильня, мангальная, беседка на пруду, дом для гусей, теннисные корты), однако правоподтверждающие документы на них отсутствуют. Площадь указанных построек, не зарегистрированных в установленном порядке не включается в общую площадь объекта оценки.

Территория объекта оценки, сформированная оцениваемыми земельными участками, обеспечена следующими инженерными коммуникация: электроснабжение, магистральное газоснабжение, а также водоснабжение (скважина) и канализация (септик).

Учитывая год постройки оцениваемых зданий – их физическое состояние рассматривается как «хорошее». Состояние отделки основного корпуса (Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б\*, Б1), общей площадью 990,0 кв. м), характеризуется как «Стандарт». Согласно предоставленным фотоматериалам, Жилой дом (лит. А, а, А\*, А1, а1, а2) требует проведение ремонта внутренней отделки, площадь объекта составляет 782,3 кв. м или 38 % от общей площади комплекса.

#### **ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На дату оценки недвижимое имущество используется под рекреационные цели: экотуризм, небольшую турбазу, с возможностью сдачи в аренду площадей под проведение свадеб, торжеств и др. мероприятий.

#### **ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Ликвидность объектов оценки определяется Оценщиком как средняя. Срок экспозиции составляет 9 месяцев (270 дней).

#### **ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>4</sup>**

Фотоматериалы, позволяющие получить общее представление об объекте оценки, приведены ниже. Подробные фотоматериалы приведены в Приложении 2.



<sup>4</sup> Фотоматериалы взяты из открытых интернет-источников, а так же из материалов, предоставленных Заказчиком





Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б\*, Б1)



Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б\*, Б1)



Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б\*, Б1)



Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б\*, Б1)





Жилой дом (лит. А, а, А\*, А1, а1, а2)



Жилой дом (кошара, лит. В)



Жилой дом (кошара, лит. В)



Жилой дом (кошара, лит. В)



Жилой дом (вольер для содержания страусов, лит. Д)



## **2.4. Характеристика объектов капитального строительства, входящих в состав оцениваемого имущества**

### **КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ**

Улучшения объекта оценки представляют собой жилые корпуса (дома) и вспомогательные здания 2002 г. постройки. Здания расположены на огороженной территории в окружении лесного массива. Доступ осуществляется через здание КПП, которое не входит в перечень оцениваемого имущества.

Территория базы отдыха обеспечена всеми необходимыми коммуникациями (электроснабжение, газоснабжение, местное водоснабжение, местная канализация). Подъездные пути к объекту – асфальтированные, подъезд на автотранспорте осуществляется со стороны Таракановского шоссе круглогодично.

Технические параметры и физическое состояние объектов капитального строительства приводятся в таблице 6 согласно предоставленным техническим паспортам на здания (см. Приложении 6), а также согласно данным материалов, предоставленных Заказчиком.

### **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ**

В рамках настоящего отчета об оценке физический износ оцениваемых зданий и сооружений определялся экспертно на основании шкалы экспертных оценок, приведенной в Приложении 1.

Физическое состояние объектов оценки по результатам осмотра охарактеризовано как «хорошее», что соответствует диапазону физического износа от 0 до 20 % согласно данным Шкалы экспертных оценок физического состояния, приведенной в Приложении 1.

Физический износ объектов капитального строительства приведён в таблице ниже

### **Физический износ оцениваемых объектов недвижимого имущества**

Таблица 5

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование оцениваемого объекта</b>	<b>Физический износ, %</b>
1	Жилой дом (лит. А, а, А*, А1, а1, а2), общей площадью 782,3 кв. м	20
2	Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б*, Б1), общей площадью 990,0 кв. м	10
3	Жилой дом (кошара, лит. В), общей площадью 343,4 кв. м	20
4	Жилой дом (вольер для содержания страусов, лит. Д), общей площадью 264,5 кв. м	20

Наглядное представление об объекте оценки можно получить из фотоматериалов, приведенных в Приложении 2.

**Информация об основных технических характеристиках оцениваемых объектов капитального строительства, входящих в состав оцениваемого имущества**

**Таблица 6**

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Год постройки	Основная характеристика	Ед. изм.	Лит.	Площадь застройки, кв. м	Стр. объем, куб. м	Стены	ВИС <sup>5</sup>
1	Жилой дом (лит. А, а, А*, А1, а1, а2), общей площадью 782,3 кв. м	2002	782,3	кв. м	А, а, А*, А1, а1, а2	249,8	2 305	брусчатые	-
2	Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б*, Б1), общей площадью 990,0 кв. м	2002	990,0	кв. м	Б, Б*, Б1	682,9	3 934	кирпич	Э, В, К, О
3	Жилой дом (кошара, лит. В), общей площадью 343,4 кв. м	2002	343,4	кв. м	В	368,1	1 362	бревенчатые	Э
4	Жилой дом (вольер для содержания страусов, лит. Д), общей площадью 264,5 кв. м	2002	264,5	кв. м	Д	280,5	1 038	бревенчатые	Э

<sup>5</sup> В таблице приведены следующие сокращения: ВИС – внутренние инженерные системы. Э – электроснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, О – отопление, Данные о коммуникациях приведены согласно техническим паспортам на объекты капитального строительства

## 2.5. Характеристика земельных участков, входящих в состав оцениваемого имущества

### КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В состав объектов оценки входит два смежных земельных участка. Данные кадастрового учета оцениваемых земельных участков согласно предоставленным документам, а также данным Публичной кадастровой карты Портала Росреестр (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) приведены в таблице 7.

Территория земельных участков имеет ограждение, благоустройство в виде частичного мощения, а также ландшафтного дизайна.

### Информация о земельных участках

Таблица 7

Наименование	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 50 000,0 кв. м	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 30 000,0 кв. м
Адрес	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»	
Кадастровый номер	50 000,0	30 000,0
Кадастровая стоимость, руб.	50:09:0010333:3	50:09:0010333:2
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	44 000 000,0	21 329 700,0
Площадь, кв. м	880,00	710,99
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Дата постановки на учет	Нет данных	Нет данных
Улучшения	Оцениваемые объекты №№ п/п 5, 6	Оцениваемые объекты № п/п 3, 4
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение (скважина), канализация (септик)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение (скважина), канализация (септик)
Форма участка		

## ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

Земельные участки в силу своей специфики не подвержены физическому износу и функциональному устареванию. Факторов экономического устаревания не выявлено.

Оценщик отмечает, что согласно данным Заказчика юридически оцениваемый объект № 5 (согласно нумерации объектов в таблице 6) расположен на оцениваемом участке №1. Однако данным Публичной кадастровой карты Портала Росреестр (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) (см. схему ниже) указанное здание расположено на территории земельного участка с кад. №50:09:0010333:92, права на который не оформлены и который не подлежит оценке в рамках данного Отчета. Учитывая сказанное, в состав оцениваемого комплекса включена площадь только двух земельных участков, оформленных собственником зданий на правах собственности в установленном порядке, площадь земельного участка под указанным выше зданием кошары в расчете не учитывается.



Рис. 1. Схема взаимного расположения оцениваемых объектов на фрагменте карты Солнечногорского района Московской области<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/>, 2020 г.

## 2.6. Местоположение объекта оценки

Оцениваемое имущество расположено в д. Сергеевка Солнечногорского района Московской области.

### ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА ФЕДЕРАЦИИ

Московская область<sup>7</sup> – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически им является город Москва, часть органов государственной власти расположены в Красногорске. Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 687 647 чел. (2020). Плотность населения – 173,42 чел./кв. км.

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



Рис. 2. Московская область на карте России<sup>8</sup>

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий

<sup>7</sup> Источник: <http://ru.wikipedia.org/wiki/>, сайт «Википедия», 2020 г.

<sup>8</sup> Источник: сайт «Википедия», 2020 г., режим доступа: [ru.wikipedia.org/wiki/Московская\\_область](http://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область)



общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

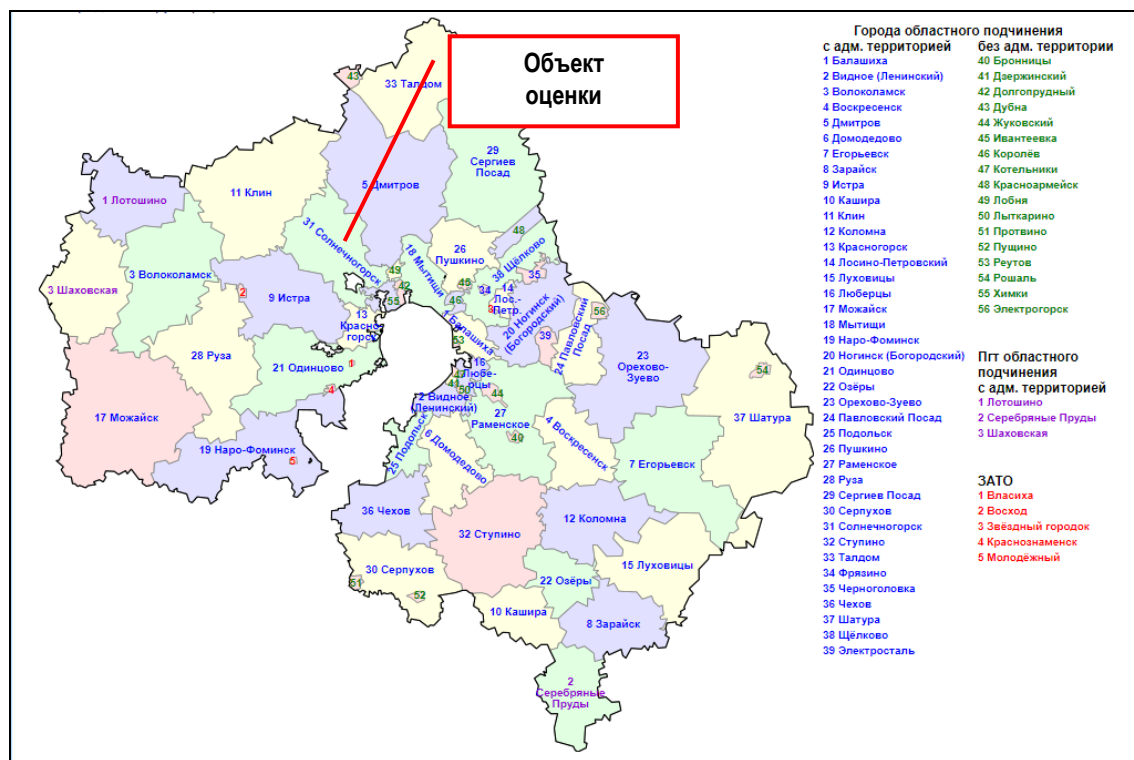


Рис. 3. Административно-территориальное деление Московской области<sup>9</sup>

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны – Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве.

<sup>9</sup> Сайт «Википедия», 2020 г., режим доступа: [https://ru.wikipedia.org/Московская\\_область#/media/File:Russia\\_Moscow\\_oblast\\_locator\\_map.svg](https://ru.wikipedia.org/Московская_область#/media/File:Russia_Moscow_oblast_locator_map.svg)

Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12–14% от всего объема строящегося в России жилья. В строительном комплексе области насчитывается около 8,6 тыс. организаций, в которых занято 700 тыс. человек.

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединённых кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги.

#### ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в лесном массиве на незначительном удалении от д. Сергеевка (1,4 км). Местоположение объекта является выгодным с точки зрения размещения объектов рекреации – в окружении живописного лесного, ландшафта, в экологически чистом районе области.

Подъезд к объекту осуществляется по дороге с асфальтовым покрытием со стороны Таракановского шоссе круглогодично. Транспортная доступность характеризуется как удовлетворительная.

Окружение объекта представлено землями лесного фонда.

Местоположение объектов оценки представлено на рисунках ниже.

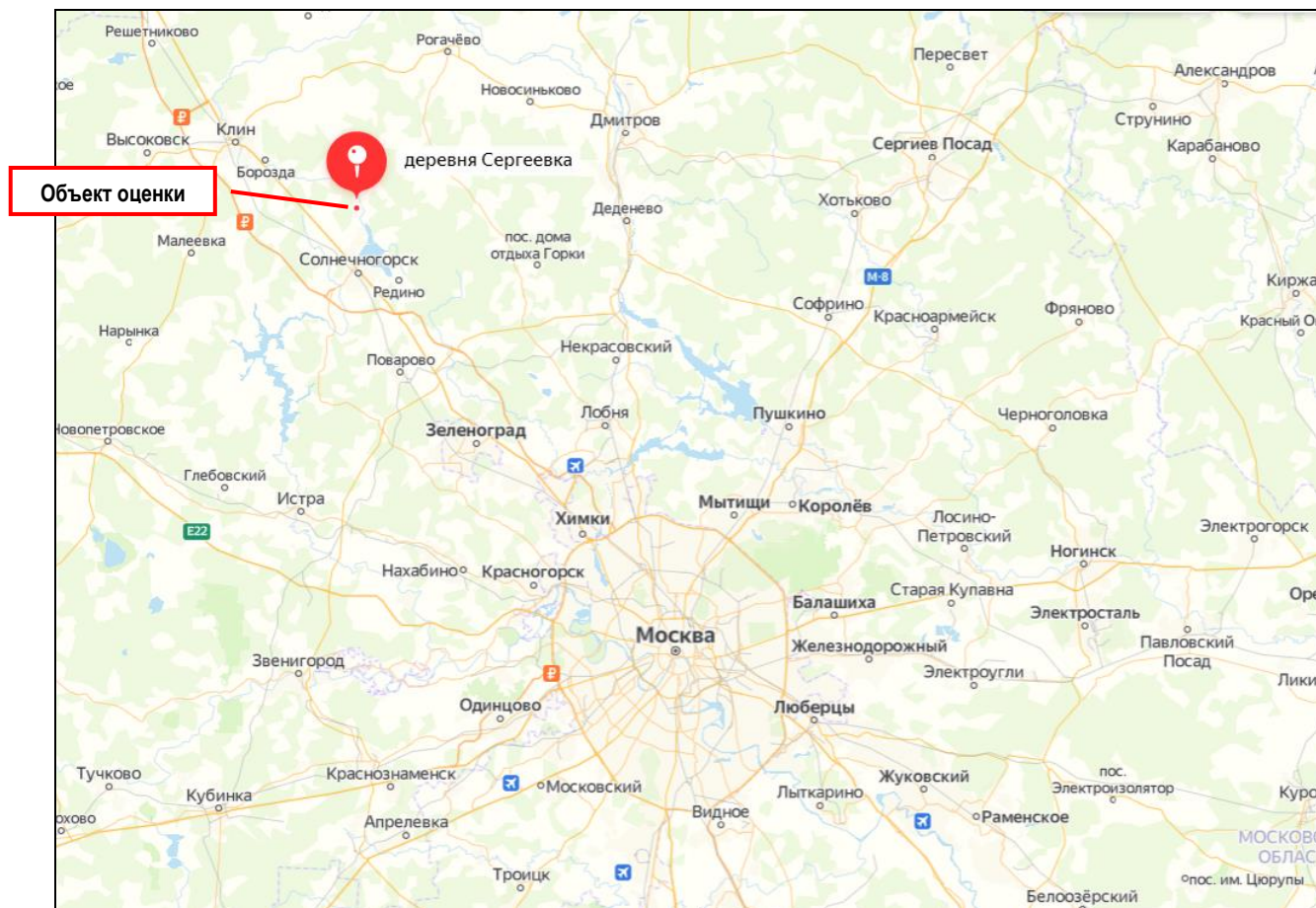


Рис. 4. Расположение объекта оценки на карте Московской области<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Источник: сайт «Яндекс. Карты», 2020 г., режим доступа: <http://maps.yandex.ru/>

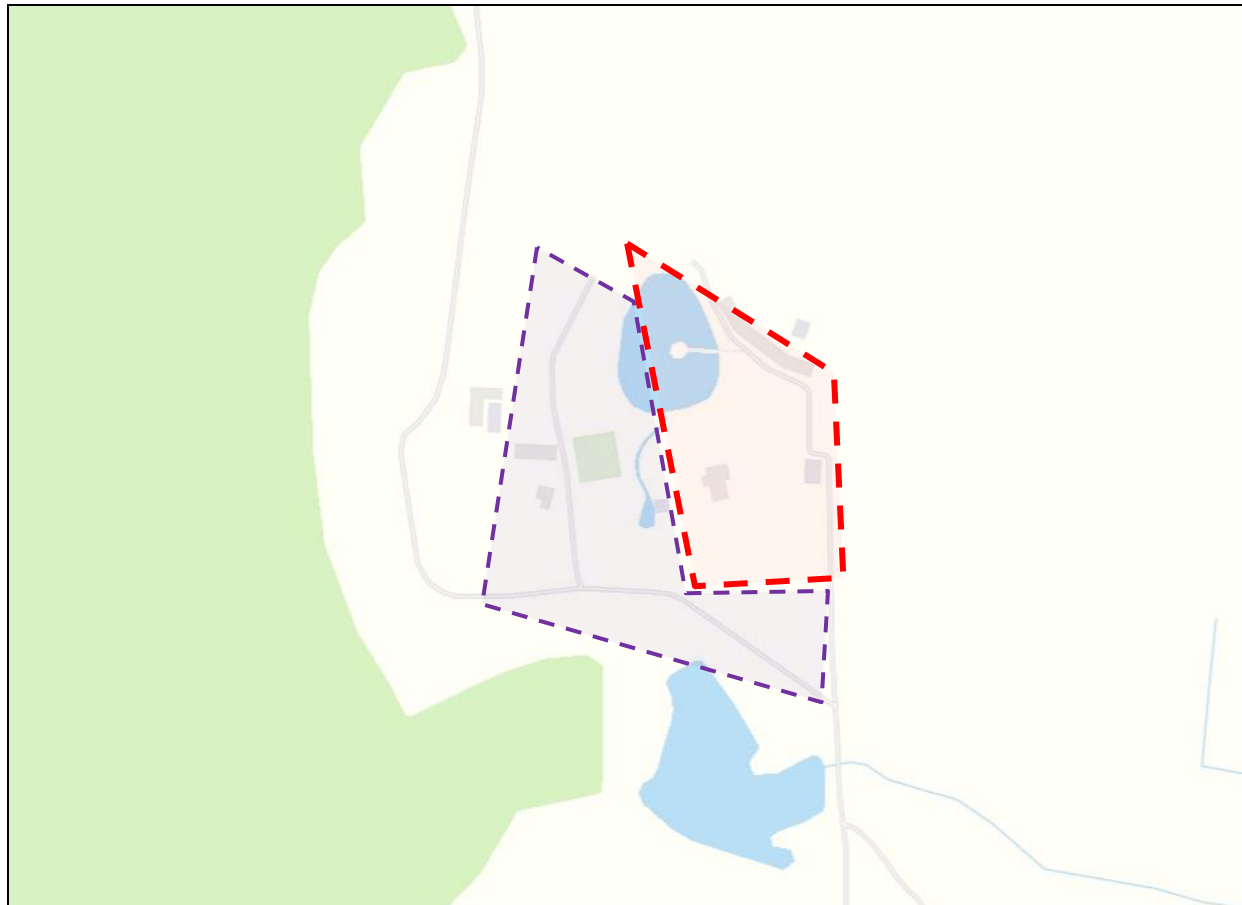
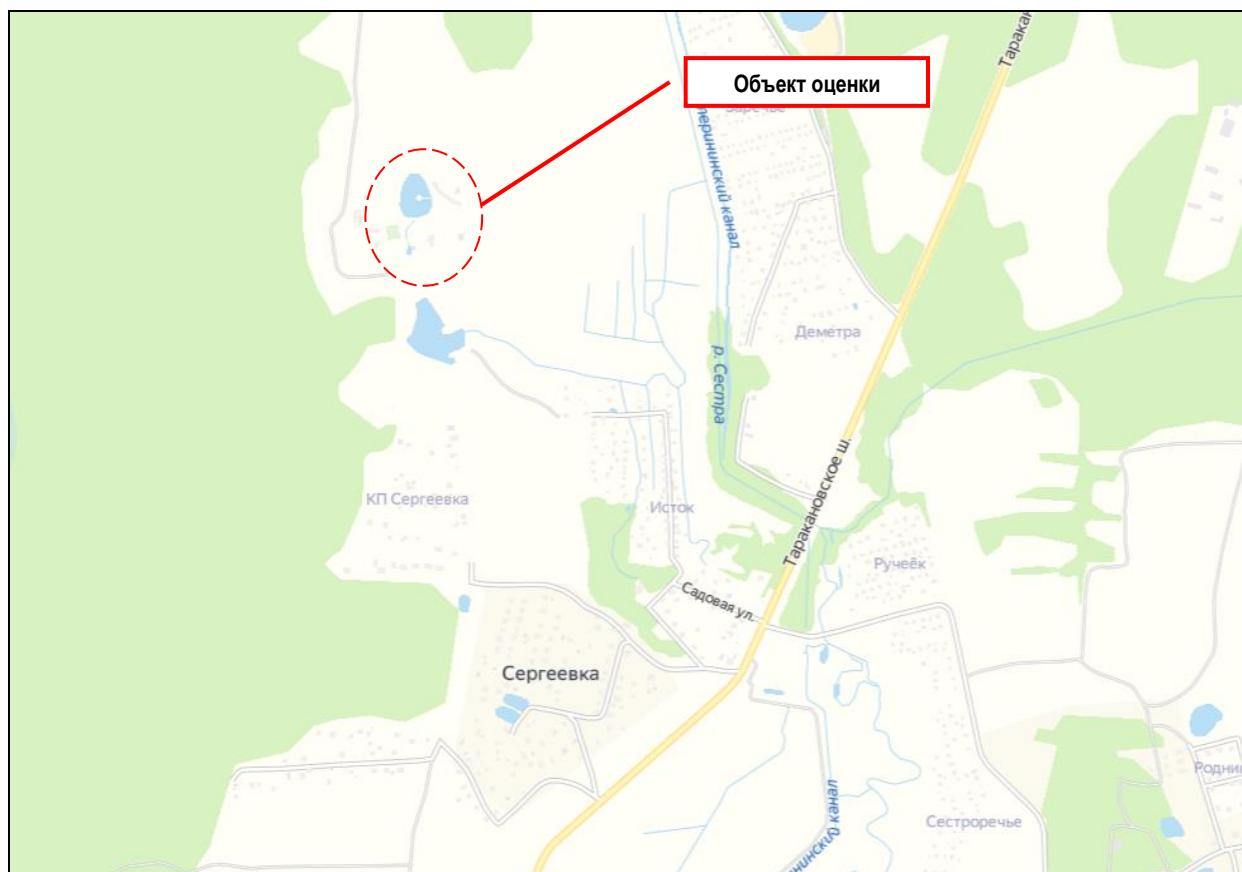


Рис. 5. Расположение объекта оценки на карте д. Сергеевка<sup>11</sup>



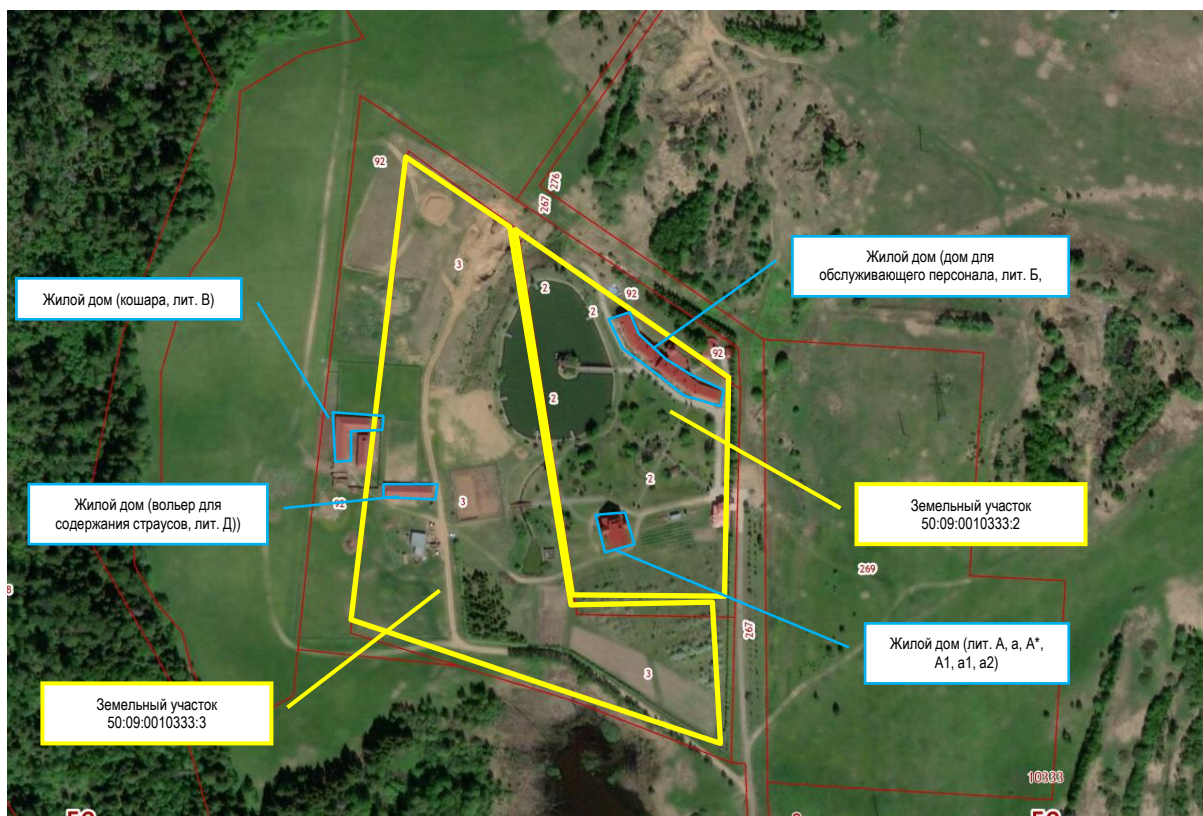


Рис. 6. Схема взаимного расположения оцениваемых объектов на фрагменте карты Солнечногорского района Московской области<sup>11</sup>.

## 2.7. Данные бухгалтерского учета объекта оценки

Данные бухгалтерского учета объектов, входящих в состав оцениваемого имущества, отсутствуют, поскольку их собственником является физическое лицо.

<sup>11</sup> Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/>, 2020 г.

### **3. Анализ наиболее эффективного использования**

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости объекта оценки. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- земельного участка как условно-свободного;
- земельного участка с улучшениями.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка вариантов использования имущества, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается. Критерием занесения в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из списка вариантов удаляются те, которые являются юридически и физически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения и т.д. К факторам физической осуществимости относятся физические размеры, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На третьем этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых вариантов. Если рассматриваемый вариант предполагает необходимость инвестиционных вложений, то критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) должна быть положительной. При этом чистая текущая стоимость определяется как разность между дисконтированной стоимостью будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.
- На последнем этапе осуществляется выбор варианта, обеспечивающего максимальную стоимость имущества. Если в рассматриваемом варианте предполагались капитальные вложения, то наилучший вариант определяется из условия максимума чистой приведенной стоимости.

#### **3.1. Анализ земельных участков как условно-свободных**

При анализе наиболее эффективного использования земельных участков как условно-свободных, выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельных участков. Анализ наиболее эффективного использования условно-свободных земельных участков базируется на предпосылке об отсутствии каких бы то ни было зданий и сооружений, и возможности строительства улучшений.

В рамках данного Отчета об оценке, учитывая цель оценки и наличие на территории оцениваемых участков улучшений, анализ НЭИ свободных земельных участков не проводится. Наилучшим использованием оцениваемых участков как свободных признается использование их по текущему назначению.

### **3.2. Анализ земельных участков с улучшениями**

При анализе наиболее эффективного использования земельных участков с целью перепрофилирования под другой вид деятельности выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельных участков.

Анализ наиболее эффективного использования застроенных земельных участков базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и (или) переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений и строительства дополнительных объектов при сохранении и реконструкции существующих.

Учитывая особенности локального местоположения объектов недвижимости (а именно в экологически чистом районе за пределами малого населенного пункта, на расстоянии 60 км от МКАД в Московской области, с хорошей транспортной доступностью), а также конструктивные особенности оцениваемых зданий, в качестве наиболее эффективного использования принимается использование их по текущему назначению, а именно в качестве объекта рекреационного назначения – небольшой базы отдыха с широким спектром дополнительных услуг (экоферма, экотуризм с возможностью сдачи в аренду под проведение свадеб, торжеств и др. мероприятий).

## **4. Анализ рынка объекта оценки**

### **4.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки**

Стабильность на грани рецессии, низкая инфляция, вялый потребительский спрос - такой прогноз для отечественного хозяйства на 2020 год дают международные организации и независимые экономисты. Эксперты Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) предсказывают рост ВВП на уровне 1,6%, Всемирный банк говорит об 1,7%.

Оценка ВБ еще несколько раз может быть пересмотрена в сторону понижения – в начале 2019-го эксперты банка полагали, что прирост российского ВВП составит 1,5%, а в конце года давали всего лишь 1%. Опрошенные «Профилем» российские экономисты тоже полагают, что в наступившем году экономике РФ удастся подрасти где-то на 1% - 1,5%. Максимум 1,7%. В любом случае это заметно ниже 2%, которые записаны в планах Минэкономразвития.

Но главное, Российские чиновники убеждены, что начавшийся год станет чем-то вроде трамплина для будущего скачка. Ведь, по прогнозам МЭР, в 2021-м темпы роста должны увеличиться до 3,1%. Независимые же экономисты говорят, что российская экономика в ближайшие годы будет «топтаться около нуля» или даже уйдет в небольшой минус.

В минувшем году рост российского ВВП сдерживали неблагоприятная внешняя конъюнктура, санкции плюс набор внутренних факторов. В числе последних эксперты называли административные барьеры, снижение доходов населения и как следствие низкий потребительский спрос. Также добавляется к этим фактам двухпроцентное повышение НДС в начале 2019-го.

Что касается мировой экономики, ситуация в ней в этом году лучше не станет, поэтому рассчитывать на внешние драйверы роста точно не стоит. Все собеседники «Профиля» в один голос заявили, что глобальная конъюнктура в 2020 году только ухудшится. Ведь и в России, и за рубежом в последние пару лет появлялись статьи и давались прогнозы, обещавшие скорое наступление нового кризиса, сравнимого по масштабам с катаклизмом 2008 - 2009 годов. 2020 год даже называли последним спокойным годом перед штормом.

Темпы роста мировой экономики стабильно снижаются – с 3,8% в 2017 году до 3,3% в 2019-м. В этом году мы можем получить всего лишь 1,5%. Международные институты вроде МВФ или Всемирного банка предсказывают дальнейшее замедление роста ВВП развитых стран, прежде всего США и ЕС. Наши экономисты дают похожие оценки. По замечанию директора Института «Центр развития» Высшей школы экономики Натальи Акиндиновой, еврозона уже находится на грани рецессии, в Соединенных Штатах ожидается замедление с 3,1%, которые были в начале прошлого года, до 1,5%. Правда, развивающиеся страны почувствуют себя несколько лучше, чем в прошлом году, но не все - рост одной из крупнейших экономик мира, китайской, тоже будет плавно замедляться.

Россия вряд ли сможет показать темпы выше среднемировых. Скорее, наоборот, ведь спрос на основные экспортные позиции нашей страны (энергонасосители и другое сырье) снизится. Это значит, что сырьевой экспорт, прежде вносивший существенный вклад в рост ВВП, не сможет играть роль ключевого драйвера. Собственно, в конце прошлого года мы уже видели резкое сокращение чистого экспорта. По словам Натальи Акиндиновой, уже в 2019-м он не вносил столь значительного вклада, как раньше.

Тем не менее, в перспективе ближайших 5–10 лет «нет оснований ожидать заметного снижения спроса на наши энергетические ресурсы». Тот объем, что производит отечественная «нефтянка», особенно с ограничениями в рамках сделки ОПЕК+, безусловно, будет реализован. Тем более что новые «зеленые» технологии (развернувшаяся в мире кампания по «озеленению» энергетики) пока ощутимо дороже традиционных и доступны только развитым странам. Энергопотребление постоянно растет, а возобновляемые источники «съедают» именно этот прирост, но не отбирают долю у традиционных.

Часть экспертов полагают, что негативные факторы, тормозившие развитие отечественной экономики в прошлом году, вроде повышения НДС, санкций и т. д., себя изжили и больше нас тормозить не смогут. Возможно, что внутренняя конъюнктура в 2020-м даже заметно улучшится.

Но, к сожалению, никто не может сказать, что делать с таким важным фактором, как потребительский спрос, который напрямую зависит от доходов населения. А эти доходы падали шесть лет подряд - вплоть до середины 2019-го, когда российское статистическое ведомство вдруг зафиксировало неожиданно резкий рост. Кое-кто из экономистов считает, что Росстат просто «нарисовал» нужные цифры, другие говорят, что сыграли роль разовые факторы.

Плохая ситуация с доходами и со спросом хорошо сказалась на одном из важных макроэкономических показателей, конкретно на инфляции, которая под конец года притормозила почти до 3%, а в начале нынешнего года, по словам министра экономического развития Максима Орешкина, может составить 2,5%<sup>12</sup>.

Обвальное падение мировых цен на нефть (с начала года почти втрое, с \$72 до \$25) оказывает на экономику России менее негативное влияние, чем распространение коронавирусной инфекции COVID-19.

Сейчас действуют два фактора: снижение цен на нефть и последствия так называемой коронавирусной инфекции. Вторая составляющая является более серьезной для экономики России, поскольку влияет непосредственно на целые отрасли. В связи с чем, необходима поддержка отраслей, которые в первую очередь могут пострадать: авиаперевозки, туризм, малое и среднее предпринимательство и другие отрасли, которым нужна будет государственная поддержка. Это отсрочка по налоговым платежам, субсидирование ставок, сокращение административной нагрузки и где-то прямая финансовая поддержка<sup>13</sup>.

#### **4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Согласно проведенному анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к объектам рекреационного назначения, расположенный на расстоянии более 30 км от МКАД в Московской области.

Рекреационная недвижимость – это недвижимость, которая используется для отдыха; к рекреационной недвижимости можно отнести гостиницы, базы отдыха, кемпинги, мини-гостиницы, а также объекты экотуризма (экофермы) и пр. Доходность рекреационной недвижимости напрямую зависит от выбранной и реализованной для нее концепции.

#### **4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости**

К основным факторам, влияющим на спрос, предложение и цены (ставки) объектов можно отнести:

---

<sup>12</sup> Источник: <https://finance.rambler.ru/markets/43483887-cto-budet-s-rossiyskoy-ekonomikoy-v-2020-godu/>

<sup>13</sup> Источник: <https://www.rbc.ru/economics/19/03/2020/5e7335ce9a7947a2864bc898>

## ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

Обвальное падение мировых цен на нефть (с начала года почти втрое, с \$72 до \$25) оказывает на экономику России менее негативное влияние, чем распространение коронавирусной инфекции COVID-19.

Сейчас действуют два фактора: снижение цен на нефть и последствия так называемой коронавирусной инфекции. Вторая составляющая является более серьезной для экономики России, поскольку влияет непосредственно на целые отрасли. В связи с чем, необходима поддержка отраслей, которые в первую очередь могут пострадать: авиаперевозки, туризм, малое и среднее предпринимательство и другие отрасли, которым нужна будет государственная поддержка. Это отсрочка по налоговым платежам, субсидирование ставок, сокращение административной нагрузки и где-то прямая финансовая поддержка<sup>14</sup>.

### СТАВКИ ДОХОДНОСТИ РЫНКА

В открытых источниках отсутствует информация о рентабельности баз отдыха. Как показывает практика, рентабельность баз отдыха напрямую зависит от формата организации. Современные высококласные объекты приносят куда больший доход, чем морально и технически устаревшие комплексы «советского типа».

### ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Каждому сегменту присущ свой набор ценообразующих факторов, совокупность которых формирует инвестиционную привлекательность конкретного объекта на рынке. Подробно анализ ценообразующих факторов приведен в разделе ниже.

#### **4.4. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость коммерческой недвижимости и величину арендной платы**

Основными ценообразующими факторами для объектов рекреационного назначения являются:

- местоположение объекта:
  - транспортная доступность;
  - удаленность от МКАД;
  - наличие в непосредственной близости водоемов;
- обеспеченность коммуникациями;
- плотность застройки объекта;
- физическое состояние объекта;
- материал стен;
- площадь строений.

В большей степени, ценообразующими факторами для базы отдыха, могут стать некоторые факторы, применимые к офисно-торговой застройке.

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок<sup>15</sup>. Коэффициенты

---

<sup>14</sup> Источник: <https://www.rbc.ru/economics/19/03/2020/5e7335ce9a7947a2864bc898>

<sup>15</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2016 г.

приведены в предположении, что влияние всех ценообразующих факторов (кроме фактора «местоположение») не зависит от того, где находится объект. Другими словами, соотношение между рыночной стоимостью отапливаемых и неотапливаемых объектов сохраняется в среднем постоянным независимо от их места нахождения.

### Степень влияния ценообразующих факторов на объекты рекреационного назначения

Таблица 8

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент <sup>16</sup>	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Физическое состояние	Хорошее	1,13	1,36
	Удовлетворительное	1,00	1,00
	Неудовлетворительное	0,64	0,82
Состояние отделки	Без отделки	0,73	0,85
	Требующая ремонта	0,80	0,90
	Среднее состояние	1,00	1,00
Площадь строений	Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,79	0,92
	Отношение удельной цены объекта площадью 2 000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м	0,75	0,88

Последние столбцы выше приведенной таблицы позволяют судить о степени влияния каждого обозначенного фактора на стоимость объекта оценки или величину арендной платы за него.

### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Зависимость от местоположения включает в себя влияние таких факторов как: расстояние от областного центра и окружение. Последнее определяется близостью к водным объектам, лесным или лесопарковым массивам (положительное влияние) либо промышленным предприятиям (отрицательное влияние).

На стоимость недвижимости в Подмоскowie оказывают влияние следующие факторы в категории местоположение:

- направление (по основным шоссе);
- расстояние до МКАД;

Учитывая ограниченное предложение к продаже объектов рекреационного назначения в Московской области, данные о влиянии направления на стоимость земельных участков под объекты рекреации не найдены в открытых источниках.

*Важнейшим ценообразующим фактором на рынке загородной недвижимости Подмоскowie является расстояние до МКАД.*

Относительно удаленности от МКАД оптимальным считается расстояние, для которого время, затрачиваемое на дорогу до места назначения сопоставимо с поездками внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. По большинству направлений это расстояние в 30-40 км. Данный территориальный срез особенно актуален для выездных корпоративных мероприятий на базе пансионатов и санаториев, получивших широкое распространение в последнее время, что влияет на спрос недвижимости рекреационного назначения и, как следствие, на её стоимость.

Однако для объектов рекреационной недвижимости принятое оптимальное расстояние от МКАД может быть несколько больше, поскольку более отдаленные объекты

<sup>16</sup> Данные коэффициенты не являются неоспоримо пригодными для проведения расчетов, они лишь отражают наличие влияния вышеприведенных ценообразующих факторов на рыночную стоимость или величину арендной платы оцениваемого объекта.

привлекательны за счет лучшей экологической обстановки. Более того, наличие территории с лесным массивом или парком и возможность дышать чистым воздухом является одним из решающих фактором при выборе места отдыха для горожан.

Поскольку посещение рекреационных объектов, как правило, не носит регулярный характер (по сравнению с загородной недвижимостью), комфортным принимается расстояние, которое возможно преодолеть от МКАД при хорошей транспортной ситуации в среднем за час-полтора, что приблизительно равняется 30-60 км от МКАД.

Большее расстояние, как правило, потенциальные потребители рекреационных услуг готовы преодолевать из-за каких-либо исключительных характеристик объекта, что уменьшает поток клиентов, тем самым увеличивает сроки окупаемости проектов и снижает интерес освоения объектов недвижимости у инвесторов<sup>17</sup>.

#### **4.5. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки**

Оценщик по данным сети Интернет проанализировал доступную на дату оценки информацию о предложениях к продаже объектов, относящихся к сегменту рынка объекта оценки, определенного в разделе 4.2, а именно «объекты рекреационного назначения, расположенные на расстоянии более 30 км от МКАД в Московской области».

По результатам проведенного анализа, Оценщик сделал вывод, что количество предлагаемых к продаже объектов рекреационного назначения, расположенных непосредственно в Солнечногорском районе Московской области, а также в иных сопоставимых районах Подмосковья на таком же удалении от МКАД (60 км) что и объект оценки сильно ограничено. Учитывая ограниченность рынка предложений в месте расположения объекта оценки, Оценщик расширил рамки поиска до всей Московской области и рассматривал в качестве аналогов рекреационные объекты, расположенные в других населенных пунктах Московской области на расстоянии 30 и более км от МКАД.

Анализ показывает, что предложения к продаже сопоставимых объектов, расположенных в указанной выше локации, принадлежат интервалу от 6 885 руб./кв. м до 131 667 руб./кв. м с НДС и с учетом стоимости отнесенного к ним земельного участка. Более высокую цену предложения имеют современные объекты (относительно недавно построенные или полностью реконструированные в соответствии с современными потребностями), имеющие в составе значительную долю вспомогательных развлекательных объектов, значительно обеспеченные земельным участком, обеспеченные всеми видами центральных инженерных коммуникаций и, как правило, имеющие большую площадь строений на территории.

Учитывая характеристики объекта оценки (относительно небольшую площадь, наличие помещений в составе комплекса, требующих проведение ремонта отделки, а также значительную площадь земельного участка, наиболее вероятно, что его стоимость будет стремиться к нижней границе приведенного выше диапазона цен с учетом характерной для текущей рыночной ситуации скидки на торг и с учетом стоимости земельного участка, отнесенного к нему).

#### **Выводы:**

1. В условиях напряженной политической ситуации происходит снижение активности рынка: спрос снижается в связи с ростом рискованности вложений, продавцы снимают свои предложения в связи со снижением стоимости рубля.
2. Основными параметрами, влияющими на стоимость объектов рекреационного назначения, являются: площадь земельного участка, местоположение (расстояние от МКАД), физическое состояние и отделка внутренних помещений.

---

<sup>17</sup> Источник: <http://afkgroup.com/analitika/post-496/>, 2013 г.



3. Важнейшим ценообразующим фактором на рынке загородной недвижимости Подмосковья является расстояние до МКАД. Основной объем рынка загородной недвижимости сосредоточен в пределах транспортной досягаемости, позволяющей ежедневно совершать поездки в город. По большинству направлений это расстояние в 30-40 км. Однако для объектов рекреационной недвижимости оно может быть несколько больше. Более отдаленные объекты (30-60 км) привлекательны за счет лучшей экологической обстановки.
4. Цены предложений к продаже рекреационных объектов, расположенных в Московской области на удалении более 30 км от МКАД принадлежат интервалу от 6 885 руб./кв. до 131 667 руб./кв. м с НДС и с учетом стоимости отнесенного к ним земельного участка. Более высокую цену предложения имеют современные объекты (относительно недавно построенные или полностью реконструированные в соответствии с современными потребностями), имеющие в составе значительную долю вспомогательных развлекательных объектов, значительно обеспеченные земельным участком, обеспеченные всеми видами центральных инженерных коммуникаций и, как правило, имеющие большую площадь строений на территории.
5. Учитывая характеристики объекта оценки (относительно небольшую площадь, наличие помещений в составе комплекса, требующих проведение ремонта отделки, а также особенности расположения (на расстоянии 60 км от МКАД), наиболее вероятно, что его стоимость будет стремиться к нижней границе приведенного выше диапазона цен с учетом характерной для текущей рыночной ситуации скидки на торг и с учетом стоимости земельного участка, отнесенного к нему.
6. Ликвидность объектов оценки определяется Оценщиком как средняя. Срок экспозиции составляет 9 месяцев (270 дней).

**Предложения к продаже баз отдыха, расположенных в Московской области**

Таблица 9

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб. с НДС	Общая площадь улучшений, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Площадь земельного участка, кв. м
1	Продается Работаящая Гостиница-база отдыха – санаторий на чистейшем озере больше пяти километров длинной. В 5 часах езды на автомобиле от Москвы или Санкт-Петербурга. Отлично подойдет для использовать в качестве загородной зоны отдыха для частных лиц. Земля и строения в собственности у физических лиц. Прямая продажа. Никаких обременений нет. Собственная береговая зона озера 450 метров. Озеро наполнено рыбой. Великолепная рыбалка круглый год. Гостиница, база отдыха круглогодичного использования. Зданий и Строений общей площадью более 2600 квадратных метров. Все построено и запущено в эксплуатацию с 2010 года. Гостиница - база отдыха, имеет оборот порядка 12 000 000 в год, при загрузке 30 %, при увеличении рекламы и активном подключении сайтов бронирования прибыль возрастет в разы. Земельный участок: категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для жилищного строительства, площадь порядка 3 Га. При желании можно получить 9 Га. Участок огорожен по всему периметру, 2 въезда, КПП. Номерной фонд - номера от стандарта до люкса, гостевые коттеджи различной вместимости, одновременно возможно размещение до 80 гостей. Имеется КТП на 250 кВт. Фактически используется около 60 кВт, в пиковые периоды, резерв мощности 190 кВт. Собственная система водоснабжения с дублированием из городских сетей. Автономная котельная на нескольких видах топлива. Все разрешения оформлены. Очень важно, что по коммунальным платежам оплата только за электроэнергию, все остальное получаем за счет собственных ресурсов. Хорошо развитые и продвинутые в «органическом» поиске сайты гостиницы-базы отдыха, налаженная система взаимодействия с основными агрегаторами бронирования отдыха: Букинг, Островок, Триваго, Румгуру и пр. База отдыха включает: Основной корпус (более 1900 кв. м) 18 номеров различной категории, рецепшен, гостиную с бильярдом, детскую игровую комнату, кабинет дежурного администратора, игровое помещение с настольным теннисом, сауну, технические помещения и пр. 2-этажный коттедж "Дом рыбака" (более 250 кв. м) вместимостью до 15 чел. с большой гостиной; кухня, большой верандой с выходом на реку, крытой беседкой барбекю, парковкой. 2-этажный коттедж с встроенной баней (более 100 кв. м) вместимостью до 8 человек, с собственной территорией, зоной барбекю, отдельным выходом к озеру, парковкой. 1 – этажный коттедж «У озера» (более 50 кв. м) с собственной закрытой территорией, крытой беседкой барбекю, отдельным выходом к озеру, парковкой. Ресторан (более 200 кв. м) – одноэтажное здание. Отдельно расположено складское помещение (более 20 кв м) для хранения продуктов. Летнее кафе – (более 150 кв. м), большая крытая зона прямо на берегу озера. Несколько крытых беседок вместимостью от 10 человек, мангалы, мебель. Зимняя зона отдыха: горка с длинной спуска более 300 метров, проложена лыжная трасса и пр. Детский городок , состоящий из игровых домиков, оформленных в разных стилях, качелей, горок и пр. Open air: большая площадка под открытым небом на берегу озера с пантоной зоной. Оборудован Тир для стрельбы из пневматического оружия и арбалетов. Тир укомплектован всем необходимым для стрельбы. Домик охраны. Складское помещение для хранения спортивного инвентаря базы - велосипедов, скутеров, квадроциклов, роликов, мячей и т.п. Гостевая парковка для автомобилей. Зона стоянки для автодомов и автокемпингов с возможностью подключения электропитания и водоснабжения. Имеется техника для работы инфраструктуры: автомашина газель, трактор с прицепом, Для активного отдыха гостей имеется собственная техника: скоростной катер с мотором 140 л сил, порядка 15 различных водных аттракционов, лодка, байдарка, каное, САП доска, снегоход, велосипеды и многое другое. Отдельно оборудован	Московская область, г. о. Шаховская, д. Городково, д. 64	<a href="https://www.avito.ru/s-hahovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_baza_otd_yha_zdaniy_2600_m_30_ga_1916531477">https://www.avito.ru/s-hahovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_baza_otd_yha_zdaniy_2600_m_30_ga_1916531477</a>	17 900 000	2 600,0	6 885	30 000

Отчет №20548 об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб. с НДС	Общая площадь улучшений, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Площадь земельного участка, кв. м
	стрелковый тир. База функционирует и укомплектована всем необходимым.						
2	35 км от МКАД Варшавское или Калужское шоссе. Предлагается на продажу Действующий и популярный рыболовный клуб. База отдыха с рыбалкой находится в удивительно красивом природном уголке Московской области, получившем историческое название Акулово. Расположенное в 35 км от МКАД, она издавна славилось своим прудами, вырытыми обрусевшим немцем еще в 1896 году на месте нескольких родников. Полные чистой ключевой водой, они всегда были богаты вкуснейшей рыбой, которая поставлялась на столы дворян и зажиточных купцов. На территории имеется два небольших пруда с обустроенными для рыбалки причалами, где водятся линь, карп, сом, осетр, щука, форель, белый амур, сиг и белуга. Рыба размножается и живет в естественных условиях, а питается только натуральными кормами, именно поэтому по праву называется экологически чистой. В марте 2015 года построили комфортабельные домики для проживания и рыбалки с ночевкой, переоборудовали ресторан 150м2 с уютным залом на 50 человек, с обширным меню. установили новую детскую площадку с горками, обустроили беседки с мангалами для пикника на природе, сделали удобную крытую стоянку для автомобилей. Есть баня. Домики с мебелью. Клуб организован в 2015г.Для отдыха семьей, компанией, проведения выездных кооперативов, свадеб.3 га земли. Есть ресторан, административное здание, Благоустроенные летние и зимние домики для проживания, кемпинги для отдыха и ночлега, беседки на территории клуба. Русская баня с выходом в открытый водоём. В клубе 2 пруда с оборудованными причалами. Водятся такие рыбы как линь, карп, сом, осётр, щука форель, белый Амур, сиг и белуга. Домики с уютными спальными комнатами и гостиной. Живописное место Подмоскovie вдали от городской суеты. Пруды подпитываются родниковой водой. Очищены от ила. Используется круглый год и во время летней, и зимней рыбалки !! Коттеджи 4-х и 6-и местные, оборудованные автоматической системой Отопления, мебелью, телевизорами, спутниковым телевидением.	Московская область, Троицкий административный округ, поселение Клёновское, с. Клёново, д. 1	<a href="https://www.avito.ru/ms/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinichnyy_kompleksrybolovnyy_klub.35_km_ot_mkad_1969827062">https://www.avito.ru/ms/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinichnyy_kompleksrybolovnyy_klub.35_km_ot_mkad_1969827062</a>	65 000 000	3 000,0	21 667	30 000
3	Продается действующий дом отдыха в лесном массиве в 28 км от МКАД по Минскому или Можайскому шоссе. Это уникальный загородный комплекс, объединяющий в себе дом отдыха, учебный центр и базу для проведения корпоративных мероприятий. Площадь земельного участка 62 000 м2. Основной корпус, площадью 11 000 м2. В нем расположены: гостиница на 140 номеров, зал ресторана 500 м2, учебные классы и аудитории (20 помещений), конференц-зал на 250 мест, библиотека, крытый спортивный зал, сауна, складские помещения. Также есть отдельно стоящие здания: гараж 736,6 м2, овощехранилище 540 м2. Все здания и земельные участки в собственности. Коммуникации: Электричество – 150 кВт, водопровод – собственный водозаборный узел (две скважины); канализация – подключение к городской системе, насосная станция. База расположена 1,5 км до Минского шоссе, 2,5 км до Можайского шоссе, 800 метров до Московского малого бетонного кольца и 5 минут пешком до ж/д Голицыно. Ближайший аэропорт Внуково, расположен в 18 км.	Московская область, Одинцовский г. о., Голицыно, Петровское ш., 52	<a href="https://www.avito.ru/golitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_deystvuyuschiy_dom_otdyha_13100_m_1787308953">https://www.avito.ru/golitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_deystvuyuschiy_dom_otdyha_13100_m_1787308953</a>	220 000 000	13 100,0	16 794	62 000,0
4	Продается действующий гостиничный комплекс с рестораном расположенный в 100 км от МКАД по Новорижскому шоссе, Волоколамский район, село «Осташёво», ул. Школьная 48А. Комплекс расположен в живописном месте, всего в 400 м от Рузского водохранилища. Комплекс состоит из: Гостиница 842 кв. м, 3 этажа. Стены: кирпич. Перекрытия: ж/б плиты. Окна: стеклопакеты. Кровля: металлочерепица. С возможностью одновременного размещения до 30 человек. Первый этаж: ресторан 54 кв. м. на 43 места, пищеблок 54 кв. м, бильярдная 54 кв. м, гардероб, рабочие кабинеты, санузлы, постирочная. Второй этаж: 12 однокомнатных номеров со своими с/у, площадью от 15 до 20 кв. м, а также номер люкс площадью 35 кв. м, со своими с/у. Третий этаж: два номера 30 и 15 кв. м. со своими с/у, банкетный зал 200 кв. м.	Московская область, Волоколамский г. о., с. Осташёво, Школьная ул., 48А	<a href="https://www.avito.ru/volokolamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_842_m_1437763940">https://www.avito.ru/volokolamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_842_m_1437763940</a>	39 000 000	1 952,0	19 980	11 175,0

Отчет №20548 об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка,  
Крестьянское хозяйство «Сергеевка»

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб. с НДС	Общая площадь улучшений, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Площадь земельного участка, кв. м
	Облагороженный земельный участок площадью 1,3 га. Категория земель: Земли населенных пунктов. Ландшафтный дизайн. Беседки, зоны для Барбекю, озеро. Вся Территория зоны отдыха огорожена и Благоустроена. Дорожки выложены плиткой. Высажены деревья. Плодовые и декоративные кустарники. Многолетние цветы. Также на территории здание 1110 кв. м. под ремонт. Коммуникации: Электричество 178,2 кВт. Водоснабжение центральное 300 куб/м. Отопление: своя котельная на ДТ. Канализация автономная. Газ в процессе подключения. Есть паркинг. Идеальное место для гостиничного бизнеса, загородной резиденции, корпоративной базы отдыха, частного отеля. Также комплекс подойдет под санаторий, реабилитационный центр, дом отдыха. Все в собственности. Продавец юр. лицо.						
5	База отдыха на берегу реки по адресу: Павлово-Посадский р-н, Рахманово, 60 км. от МКАД по Носовихинскому шоссе. База находится в живописном лесном массиве, состоит из земельного участка 1.9 Га, кирпичного здания 454.2 кв. м, двух деревянных 117.2 и 88.1 кв. м, подсобных 18.3 и 17.8 кв. м, беседки для барбекю и фундамента для бани. Есть номерной фонд, оборудованные номера с душевыми кабинками, столовая, баня. Территория огорожена, электричество 100 кВт, водонапорная башня, канализация, собственный выход к речке "Вохонка", небольшая пристань. Можно добраться электричкой до станции "Казанское" Горьковского направления. Отлично подойдет под развитие туристического бизнеса, базы отдыха, детского лагеря, оздоровительного или реабилитационного центра, разведение лошадей и др. Возможен обмен на недвижимость в Москве. Торг обсуждается.	Московская область, г. о. Павловский Посад, с. Рахманово	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_otdyha_19_ga_na_beregu_reki_700_m_1255510514">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_otdyha_19_ga_na_beregu_reki_700_m_1255510514</a>	26 000 000	680,0	38 235	19 000
6	Имущественный комплекс находящийся в собственности, состоящий из 10 объектов капитального строительства и более 10 объектов не капитального строительства. Автономное водо-, газоснабжение, автономная канализация. Энергоснабжение 300 кВт. Используется для загородного отдыха и проведения праздничных мероприятий	Московская область, Дмитровский г. о., СНТ Лесэнерго, д. 32	<a href="https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_bazy_otdyha_1994184789">https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_bazy_otdyha_1994184789</a>	150 000 000	3 600,0	41 667	20 006
7	Парк-отель «Торбеево озеро» расположился на живописном берегу Торбеевского озера на. Участок 8,8Га (3,25Га собственность, 5,6Га аренда) с оборудованным пляжем и пирсом. Номерной фонд 27 номеров -18 стандартных, 4 коттеджа по 2 номера, 1 vip-коттедж. Ресторан. Электричество 160 кВА, скважина, канализация. Территория оборудована для индивидуального и активного отдыха. Большая парковка	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Березняки деревня	<a href="http://landestate.ru/realty/115-item.html">http://landestate.ru/realty/115-item.html</a>	130 000 000	1 847,2	70 377	88 000,0
8	Продается современная действующая база отдыха в 45 километрах от Москвы по Каширскому шоссе, в 22 км. от города Раменское. Ввод в эксплуатацию: май 2019 года. База отдыха находится в лесном массиве на берегу собственного озера, в котором обитает множество видов рыбы: карась, карп, щука, амур, сазаны и другие. Для рыбалки есть все условия. Территория огороженная. Все земельные участки, общей площадью 5 Га в собственности. Площадь строений более 6 000 м2. На территории всего 45 зданий: 12 гостиничных домиков по 44 м2; 10 гостиничных домиков по 55 м2; 6 коттеджей по 155 м2; 10 вилл по 190 м2; один коттедж 280 м2, 6 двухэтажных таунхаузов, административный корпус на 6 гостиничных номеров; здание бара-ресторана 350 м2; административное 3-х этажное здание со столовой на 120 человек, площадью 1100 м2; магазин 50 м2; шашлычные беседки с мангалами, вместимостью от 4 до 26 человек; контактный зоопарк, спортзал, конференц зал. Коммуникации: электричество (своя станция) 250 кВт; Водопровод –своя скважина; Канализация – септик, подведен к каждому дому.	Московская область, Раменский г. о., коттеджный пос. Долина Озёр-2, Лесная ул., д. 31	<a href="https://www.avito.ru/ramenskoye/kommercheskaya_nedvizhimost/deystvuyuschaya_baza_otdyha_6000_m_zu_5_ga_1883113086">https://www.avito.ru/ramenskoye/kommercheskaya_nedvizhimost/deystvuyuschaya_baza_otdyha_6000_m_zu_5_ga_1883113086</a>	790 000 000	6 000,0	131 667	50 000
9	Продаётся рыболовная база отдыха. 4000 кв. м. коммерческой недвижимости на территории 25 га, из которых 21 га – озёрная гладь. Срок окупаемости арендного бизнеса по прогнозам 5-7 лет! Функционирующая рыбацкая на загороженной территории, по периметру изнутри украшенной посадками сосен и шаровидных ив. 17 км от г. Дмитров. Круглогодичный асфальтовый подъезд с ровным покрытием.	Московская область, Дмитровский г. о., д. Подмошье, д. 99	<a href="https://www.avito.ru/novosinkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_rybolovn">https://www.avito.ru/novosinkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_rybolovn</a>	150 000 000	4 000,0	37 500	250 000

Отчет №20548 об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка,  
Крестьянское хозяйство «Сергеевка»

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб. с НДС	Общая площадь улучшений, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Площадь земельного участка, кв. м
	<p>Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Подмошье. 10 минут пешком от остановки общественного транспорта. В 8-10 минутах езды на автомобиле, находится вся необходимая инфраструктура: амбулатория, сетевые магазины, почта, отделение Сбербанка, шиномонтаж, салон красоты. Участок 2 га: 3 новых коттеджа на 6-8 человек. Два этажа, с тремя спальнями, две ванные комнаты, гостиная, кухня, зона отдыха с мангалом. Автономная канализация на каждый дом. Подача воды из артезианской скважины. Отопление - электричеством. 5 новых двухэтажных зданий 13х5 м. С возможным одновременным размещением до 35 человек – под пансионат. На территории построены здания магазина 600 кв. м, кафе 300 кв. м. Автономная канализация на каждое строение. Подача воды из артезианской скважины. Отопление - электричеством. Газовое отопление - газгольдеры. Баня с выходом к озеру 5х6 м, шатер 100 кв. м, административное здание, совмещенное с насосной станцией. Пристань с лодками. Удобная прогулочная зона с ночным автоматическим освещением. Зоопарк, птичий двор с молотилкой и небольшим водоёмом. Автостоянка. Электричество: 250 кВт, выделено 100 кВт. · Участок 2 га с отдельной трассой: 6 новых домиков под сдачу на день для отдыха рыбаков и купальщиков с местом отдыха, столом, стульями, зеркалом, посудой, мангалом, подведено электричество. Одно бытовое помещение с туалетами и раковинами. Одно административно-бытовое помещение. Пристань с лодками. 50 кВт. Участок 21 га: Зеркало озера с ключевой водой. Разделено на 3 части дамбами, с которых так же удобно рыбачить. В озерах разведены форель, осетры, стерлядь, карп, карась, щука, толстолобик, амур, ерш, плотва, окунь. На всех 3-х участках неограниченный лимит вылова карповых рыб. На участках 4 самоизливные скважины. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Документы готовы к сделке, 1 взрослый собственник.</p>		<p>aya_baza_otdyha_4000_kv.m_1967162447</p>				

#### **4.6. Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения**

Рынок земельных участков по своей природе заметно отличается от высокоорганизованных рынков стандартизированных товаров. Отличия, прежде всего, в уникальности каждого земельного участка - в невзаимозаменяемости его как товара, в его неперемещаемости, в существенном влиянии на стоимость участка его местоположения, в частном характере сделок на рынке и многих других признаках. Влияние указанных особенностей земли как товара проявляется не только в функционировании рынка, но и в методах анализа. основополагающими приемами при этом служат сегментация рынка в зависимости от целей предстоящего исследования, использование статистических методов определения его характеристик.

Наиболее информативной характеристикой рынка становится ценовая ситуация, сложившаяся в различных его сегментах. Для определения цен продаж обычно применяют показатель удельной стоимости единицы площади (метра квадратного, сотки или га в зависимости от назначения участка и его площади).

Анализ осложняется тем, что рынок земельных участков в России в целом и в Московской области в частности в настоящее время еще нельзя считать полностью сформировавшимся и цивилизованным.

#### **АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Предложение<sup>18</sup> участков в Московской области значительно превышает спрос, говорит Валерий Смольков, руководитель отдела продаж «Объединенной группы риэлторских компаний» (АН «ОГРК»). С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли грустная: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается, добавляет Дмитрий Лебедев, председатель совета директоров Basis Investment Company.

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья, наконец, добавляет Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank. Но, по оценке Ильи Терентьева, гендиректора УК «Русская сотка», в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По данным компании, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например: земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной, говорит Лебедев. По оценке Максима Лещева, управляющего партнера Группы МЭТА, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

Препятствует сделкам, по его словам, то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене \$10 000 за сотку, а сейчас цена – 10 000 руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть

---

<sup>18</sup> Источник: Сайт «Ведомости», 16.06.2020 г., режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

такowymi перестал по разным причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению, перечисляет Фомиченко. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например, действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%, считает Терентьев: «Я знаю многих владельцев, которые не могут продать активы 5–7 и более лет. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений». Сейчас некоторые из тех, с кем его компания вела переговоры несколько лет назад по тому или иному участку, соглашаются отдать землю в управление под создание загородных поселков, тогда как прежде были категорически против этого. Несколько лет пытается продать землю сельскохозяйственного и промышленного назначения и Basis Investment Company, но пока покупателей нет.

Впрочем, Смольков считает, что 80% участков все-таки продаются за 3–4 месяца, если собственник достаточно мотивирован и реально оценивает объект. Остальные 20% – абсолютный неликвид.

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызлово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным Point Estate, уже идут по \$10 000–20 000 за сотку, на Николиной Горе – от \$25 000. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, рассказывает гендиректор компании Галина Зарипова, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве, отмечает Зарипова.

«Коронавирусный»<sup>19</sup> кризис стимулировал рост спроса на загородную недвижимость в Московской области, но в целом предложение земельных участков в регионе по-прежнему значительно превышает спрос, говорится в материалах «Объединенной группы риелторских компаний» (ОГРК), поступивших в редакцию «Ленты.ру».

По итогам 2020 года земля около Москвы подешевеет, так как объективных причин для ее удорожания нет, констатируют эксперты. «Наиболее сильно заметно падение цен на земли сельхозназначения и на предназначенные для индивидуального жилого строительства. Участки такого формата и площадью от 10 до 50 гектаров пользуются низким спросом из-за отсутствия новых проектов», — уточняют они.

---

<sup>19</sup> Источник: [https://lenta.ru/news/2020/06/11/land\\_price/](https://lenta.ru/news/2020/06/11/land_price/), июнь 2020 г.

Земельные участки, входящие в состав объекта оценки, относятся к земельным участкам сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под сельскохозяйственное производство, при этом фактически формируют территорию объекта, используемого под рекреационные цели, экотуризм, с возможностью сдачи в аренду под проведение торжеств. В состав объектов-аналогов входят земельные участки под объекты рекреации. Учитывая сказанное, в рамках текущего раздела Отчета об оценке проводится анализ рынка земельных участков, относящихся к следующим сегментам:

- Земельные участки сельскохозяйственного назначения (под крестьянско-фермерское хозяйство (далее КФХ)), расположенные в Московской области на расстоянии более 30 км от МКАД.
- Земельные участки под рекреационную застройку, расположенные в Московской области на расстоянии более 30 км от МКАД.

#### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

Рыночную стоимость земельного участка также достаточно сложно определить в момент продажи, особенно в условиях нестабильной экономической и политической ситуации. Это усложняется массой факторов, таких как отсутствие статистических данных о реальных, а не запрашиваемых ценах при продаже аналогичных участков. Если участок находится в краткосрочной аренде, а не в собственности, тяжело оценить, будет ли реализован на нем проект в течение длительности действия договора аренды. Определить рыночную стоимость земельного участка методом дисконтирования будущих потоков от реализованного объекта сегодня также сложно, поскольку в нынешних условиях при прогнозировании арендных ставок можно сделать неоднозначные выводы.

К основным ценообразующим факторам земельных участков являются:

- передаваемые имущественные права;
- местоположение земельного участка:
  - транспортная доступность;
  - удалённость от МКАД;
- наличие в непосредственной близости объектов, повышающих стоимость (водоем, лес и т.д.);
- наличие коммуникаций или возможность их подведения без затрат, превышающих экономическую целесообразность:
  - коммуникации имеются непосредственно на участке;
  - коммуникации имеются в непосредственной близости/на границе участка;
  - коммуникации отсутствуют на участке и по границе;
- общая площадь (фактор масштаба).

На стоимость земельных участков в Подмосковье оказывают влияние следующие факторы в категории местоположение:

- направление (по основным шоссе);
- расстояние до МКАД;

Учитывая ограниченное предложение к продаже объектов рекреационного назначения в Московской области, данные о влиянии направления на стоимость земельных участков под объекты рекреации не найдены в открытых источниках.

Важнейшим ценообразующим фактором на рынке загородной недвижимости Подмосковья является расстояние до МКАД. Если проанализировать рынок недвижимости в целом, а также данным открытых источников активный рынок земельных участков



сосредоточен в 30 км зоне от МКАД, участки, пользующие наименьшим спросом, расположены на расстоянии более 100 км от МКАД<sup>20</sup>.

В таблицах ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок [20, 21].

### Степень влияния ценообразующих факторов на земельный участок рекреационного назначения

Таблица 10

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент <sup>21</sup>	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Передаваемые имущественные права	Собственность	1,00	1,00
	Долгосрочная аренда	0,79	0,92
	Краткосрочная аренда	0,69	0,84
Расположение относительно объектов, повышающих стоимость объекта (водоем, лес и т.д.)	Расположенные рядом	1,13	1,36
	Расположенные на удалении	1,00	1,00
Наличие коммуникаций	Без коммуникаций	1,00	1,00
	Наличие электроснабжения	1,03	1,31
	Наличие газоснабжения	1,11	1,38
	Наличие водоснабжения и канализации	1,06	1,32

### Средние значения масштабного фактора для земельных участков под рекреационную застройку

Таблица 11

Диапазон площадей объекта-оценки, Га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3
<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
0,5-1,0	0,78	0,9	1,00	1,13	1,18
1,0-3,0	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

### Диапазоны цен предложений из сегментов рынка, к которым отнесены оцениваемые участки

Как уже было сказано, Оценщик рассматривает земельные участки, относящиеся к двум сегментам рынка Московской области, а именно:

- Для оцениваемых земельных участков, формирующих территорию объекта оценки: Земельные участки сельскохозяйственного назначения (под крестьянско-фермерское хозяйство (далее КФХ)) площадью более 3 га, расположенные в Московской области на расстоянии более 30 км от МКАД.
- Для земельных участков, относящихся к землям рекреации, на которых расположены объекты аналоги рекреационного назначения: Земельные участки под рекреационную застройку площадью более 3 га, расположенные в Московской области на расстоянии более 30 км от МКАД.

**Цены предложений** к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под сельхозпроизводство, КФХ с возможностью использования под строительство объекта рекреации, расположенных в Московской области

<sup>20</sup> Источник: Сайт «Ведомости», 16.06.2020 г., режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

<sup>21</sup> Данные коэффициенты не являются неоспоримо пригодными для проведения расчетов, они лишь отражают наличие влияния вышеприведенных ценообразующих факторов на рыночную стоимость или величину арендной платы оцениваемого объекта.

на расстоянии от 30 км от МКАД, находятся в диапазоне от 32 до 179 руб./кв. м (см. таблицу 12).

Учитывая обеспеченность оцениваемых земельных участков инженерными коммуникациями (электроснабжение), относительно большую общую площадь (8 га), а также свойственный для данного сегмента уровень скидок на торг, можно предположить, что его рыночная стоимость будет стремиться к середине указанного выше диапазона цен.

***Цены предложений*** к продаже земельных участков под рекреационную застройку площадью более 3 га, расположенные на расстоянии более 30 км от МКАД в Московской области варьируются в диапазоне от 179 до 650 руб./кв. м в зависимости от разрешенного использования, обеспеченности коммуникациями, общей площади (см. таблицу 13).

Учитывая расположение земельных участков под объектами-аналогами рекреационного назначения (от 30 км от МКАД), их общую площадь (более 3 га), а также с учетом характерной скидки на торг, их стоимость будет стремиться к середине вышеуказанного диапазона значений.

**Предложения к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения площадью более 3 га, расположенных на расстоянии более 30 км от МКАД в Московской области**

Таблица 12

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
1	ПРОДАЕТСЯ УЧАСТОК 5 ГА ДЛЯ ФЕРМЕРСКОГО ХОЗЯЙСТВА, УСАДЬБЫ ИЛИ БАЗЫ ОТДЫХА АДРЕС: Московская область, Дмитровский район, Якотское сельское поселение, около д. Старово НАПРАВЛЕНИЕ: Дмитровское шоссе или Ярославское шоссе. РАССТОЯНИЕ: 75 км. от МКАД и 22 км. от г. Дмитрова. Удобный подъезд и автобусная остановка с регулярным транспортным сообщением. ПЛОЩАДЬ: 5 га. НАЗНАЧЕНИЕ УЧАСТКА: Текущий статус земли относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, для ведения фермерского хозяйства (КФХ). Категорию и разрешенное использование возможно изменить. Ранее была проделана работа по внесению участка в новый генеральный план поселения, что позволяет перевести землю в категорию особо охраняемых территорий и объектов, и использовать для целей туризма и рекреации. Участок подходит для различных целей: - фермерское хозяйство, экоферма, питомник, агротуризм; - база отдыха, зона рекреации, лагерь, конюшня; - личное имение, усадьба, дом. КОММУНИКАЦИИ: есть возможность подключения к электричеству. ДОКУМЕНТЫ НА РУКАХ: свидетельства и кадастровые паспорта ДОПОЛНИТЕЛЬНО: Территория окружена лесным массивом. В 5 минутах езды на автомобиле большой водоем (плотина на р. Веля). Продажа собственником, обременений нет! Возможна прямая продажа, рассрочка, долгосрочная аренда. Встречные предложения по цене и условиям сделки рассматриваются. По запросу будут предоставлены дополнительные материалы. Возможно выделение доли из основного участка и продажа частями. АГЕНТУ: 10% вознаграждение. Звоните, отвечу на вопросы. Торг возможен. В продаже есть и другие участки, расположенные рядом.	Московская область, Дмитровский г.о., д. Старово, Дмитровское шоссе, 61 км	<a href="https://www.avito.ru/remmash/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1933454992">https://www.avito.ru/remmash/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1933454992</a>	1 600 000	50 000	32
2	Предлагается к приобретению земельный участок площадью 8,46 га с удобным и выгодным месторасположением для любых целей использования и развития! Собственник - физ. лицо, категория участка - земли сельскохозяйственного назначения с правом строительства необходимых для этого зданий и сооружений, в т.ч. жилой дом или коттедж. Расположен в 55 км от МКАД (40-60 минут) и в 6 км от скоростной трассы М4 "ДОН". Отличная транспортная доступность и круглогодичный асфальтовый подъезд. Кадастровый номер: 50:33:0010416:170. Оформлен и получен градостроительный план (ГПЗУ) в котором подробно указаны все технические условия и коммуникации. При большом желании возможен перевод участка в другую категорию в соответствии с разрешенным видом использования. Участок отлично подойдет под любые цели развития: 1.) Загородное малоэтажное строительство для проживания вдали от мегаполиса; 2.) Размещение производственно-логистического центра с отличной транспортной доступностью; 3.) Создание гостинично-ресторанного комплекса для отдыха и бизнеса; 4.) Строительство конно-спортивного центра на базе агрохозяйства с направлением экотуризма и множество других вариантов использования участка под ваши цели! Рельеф участка ровный, состояние экологии отличное, вокруг нет загрязняющих производств и предприятий. В южной части участок граничит с каскадом из двух прудов и речки Сосенка. С западной стороны находится охраняемый и тихий дачный СНТ "Медовый Топаз". Восточная сторона участка вплотную примыкает к густому лесному массиву. Доступна электрификация участка, оформление тех.присоединения и согласование мощности, линия идет вдоль границы участка. Также рядом новая ШГРП для газоснабжения участка согласно требуемым по тех.условиям лимитам. По близости находятся населенные пункты с развитой инфраструктурой (магазины, аптеки, школы, детские сады, больница, санаторий и т.д.). В округе много интересных исторических мест, культурных памятников и достопримечательностей: природные парки, усадьбы, церкви и монастыри.	Московская область, г.о. Ступино, с. Ивановское, Новокаширское шоссе, 57 км	<a href="https://www.avito.ru/mihnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8.46_ga_snt_dnp_1054137677">https://www.avito.ru/mihnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8.46_ga_snt_dnp_1054137677</a>	4 100 000	84 660	48

Отчет №20548 об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
3	Продаю обособленный земельный участок 7 га. Московская область; Волоколамский район; Спасское с/пос; деревня Сафатово. Тип земли: для ведения крестьянского(фермерского ) хозяйства. Категория земель:земли сельскохозяйственного назначения. Участок можно использовать под базу отдыха, конный клуб, пасеку, сады, тепличное хозяйство или организовать СНТ. Коммуникации: электричество выделенная линия (свой трансформатор) ; проходит газ 300м от границы участка в д. Горбуново, также находятся пилорама. Круглогодичная подъездная грунтовая дорога. Окружающая местность: Природа- лес( много грибов и земляники), посажены зеленые елочки; граница участка имеет свой берег с рекой Щетинка. На участке бьют 3 ключа с родниковой освещённой водой. Местные жители все приходят за водой. Инфраструктура: в 4 км, школа, детсад, медпункт, супермаркеты. В соседней деревне Спасс- строительный рынок. Общественный транспорт: рейсовый автобус. Ближайший населённый пункт город Волоколамск. Окружная местность: очень живописный участок, вокруг смешанный лес.	Московская область, Волоколамский район, Спасское с/пос; д. Сафатово	<a href="https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.11_ga_snt_dnp_656087630">https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.11_ga_snt_dnp_656087630</a>	2 500 000	51 100	49
4	Продажа земли сельхоз.назначения, Левково, Дмитровский район, Московская область. 40 км от МКАД по Дмировскому и Рогачевскому шоссе, 3 км до А107 (малое бетонное кольцо). До участка грунтовая дорога. Форма участка в виде буквы Т, частично окружен лесом. Зона СХ-3 (сельскохозяйственное производство). Электричество и газ рядом, в деревне Походкино. Рядом есть школы, детские сады, библиотека. Возможно увеличение участка.	Московская область, Дмитровский район, Левково,	<a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/skh_5_2_ga_levkovo_dmitrovskiy_rayon/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/skh_5_2_ga_levkovo_dmitrovskiy_rayon/</a>	3 600 000	52 000	69
5	Рядом речка, лес. Хорошая федеральная дорога. Все коммуникации рядом. Назначение земли - фермерское хозяйство. КФХ, с разрешением до 20% застройки. Отлично место для дома, хозяйства и склада. 4.6 Га	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан. Рогачёвское шоссе, 54 км	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639</a>	3 600 000	46 000	78
6	40346 город Солнечногорск, микрорайон Загорье-2. Земельный участок 896 соток ОДиГС. Участок в активно застраиваемой части города, большой частный сектор, идеально подходит для размещения зоны/базы отдыха с пляжем, или платной рыбалки. На территории есть трансформаторная подстанция на 100 кВт, бытовки для рабочих. Отличный круглогодичный проезд, территория огорожена. Рельеф участка разнородный: есть холмы по одному краю, ровная середина, по другому краю искусственный водоем с чистой водой от разрабатываемого в прошлом песчаного карьера. Карьер не действует с конца 2017 года. Участок в аренде на 49 лет, межевание выполнено	Московская область, г.о. Солнечногорск, микрорайон Загорье-2, Пятницкое шоссе, 49 км	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.96_ga_promnaznacheniya_1777073572">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.96_ga_promnaznacheniya_1777073572</a>	16 000 000	89 620	179

**Предложения к продаже земельных участков под объектами рекреации площадью более 3 га, расположенных на расстоянии более 30 км от МКАД в Московской области**

Таблица 13

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
1	40346 город Солнечногорск, микрорайон Загорье-2. Земельный участок 896 соток ОДиГС. Участок в активно застраиваемой части города, большой частный сектор, идеально подходит для размещения зоны/базы отдыха с пляжем, или платной рыбалки. На территории есть трансформаторная подстанция на 100 кВт, бытовки для рабочих. Отличный круглогодичный проезд, территория огорожена. Рельеф участка разнородный: есть холмы по одному краю, ровная середина, по другому краю искусственный водоем с чистой водой от разрабатываемого в прошлом песчаного карьера. Карьер не действует с конца 2017 года. Участок в аренде на 49 лет, межевание выполнено	Московская область, Солнечногорск, микрорайон Загорье-2 Пятницкое шоссе, 49 км	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.96_ga_promnaznacheniya_1777073572">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.96_ga_promnaznacheniya_1777073572</a>	16 000 000	89 620	179
2	Лот 32525. Продажа земли под базу отдыха в Московской области, Новорижское шоссе, 75 км от МКАД Тилютино. 14 Га. Площадь 14 Га со всеми коммуникациями. Капитальные строения площадью примерно 1000 кв.м. Участок находится в	Московская область, г.о. Клин, д. Тилютино	<a href="https://www.avito.ru/novopetrovskoe/ze">https://www.avito.ru/novopetrovskoe/ze</a>	25 000 000	140 000	179

Отчет №20548 об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
	собственности. Категория земель: земли особо охраняемых территорий. Ближайшие водоемы: 15 мин до Истринского водохранилища, рядом протекает река Нудоль. Объект расположен в Московской области, недалеко от Москвы, на расстоянии 63 км от МКАД по Новорижскому шоссе (скоростная федеральная трасса без светофоров и переходов), 85 км по Ленинградскому шоссе (можно воспользоваться платной скоростной трассой Москва-Санкт-Петербург), 92 км по Волоколамскому шоссе, а также по ж/д - платформа Новопетровское, вблизи деревни Акатово. Время в дороге от Москвы составляет 1-1.5 часа, в зависимости от выбранного пути, что является приемлемым для москвичей, желающих провести не только отпуск, но и короткие выходные в Подмоскowie. Объект представляет собой бывшую территорию пионерского лагеря с имеющимися коммуникациями: своя электроподстанция 160 кВa, возможно увеличение до 1 МГТВ, собственная котельная. Газ на границе участка, артезианская скважина. Прекрасные подъездные пути, асфальт до участка. На базе бывшего пионерского лагеря можно создать любой вид учреждения или организации для приятного отдыха и развлечений москвичей, жителей любого региона России и любой страны. Месторасположение участка под базу отдыха имеет существенное преимущество по сравнению с другими аналогичными участками, так как к нему возможны различные варианты круглогодичного подъезда, что позволяет сделать оптимальный выбор и исключить многочисленные километровые пробки. Объект расположен в живописном месте, в окружении лесного массива, в одном из самых экологически чистых районов Московской области. Небольшая удаленность от Москвы, красивая природа и чистый воздух дают возможность организовать здесь любой первоклассный вариант семейного отдыха, спортивного лагеря, оздоровительного центра, центра реабилитации, пансиона для пожилых людей и т.д. Участок предназначен для организации любого учреждения туризма и отдыха с услугами проживания, питания и здорового досуга. Большая лесная территория с коммуникациями позволяет реализовать любой бизнес проект по созданию оздоровительного центра, детского лагеря, туристической базы и т.д. Цена продажи земли под базу отдыха 25 млн. рублей Без комиссии.	Ленинградское шоссе, 56 км	melnje_uchastki/uchastok_14_ga_promnaznacheniya_1623270118			
3	Собственник!!! Срочно!!! Кадастровый номер - 50:09:0030706:161 250 соток (2,5 гектаров) на первой линии Истринского водохранилища. Земля в долгосрочной аренде (осталось 47 лет). Оформление земли в собственность, на основании постройки. Будет переуступка прав договора аренды. Вид разрешенного использования: под размещение базы отдыха. Право выкупа на основании строения. Согласования пройдены, ГПЗУ получено. Коммуникации центральные (газ, свет, канализация) по границе участка. 7 минут или 4 км до съезда на платную трассу М11 Москва – Питер (35 минут до города). В шаговой доступности (менее 1 км) вся инфраструктура: школа, детский сад, администрация, торговый центр. Земельный участок хорошо подходит, как для размещения базы отдыха (коммерческий проект), так и для постоянного проживания в загородной усадьбы. Возможен торг, обмен и различные варианты оплаты	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Кривцово, Пятницкое шоссе, 45 км	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/ze-melnje_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_1855232835">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/ze-melnje_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_1855232835</a>	5 999 995	24 990	240
4	На продажу выставлен земельный участок площадью 12 га, у д. Елизарово Солнечногорского района. Находится на удалении 55 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Состоит из 6 участков, расположенных на берегу пруда. Территория граничит с лесным массивом, к югу расположен дом отдыха. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для рекреационных целей. Целесообразно использовать для строительства коттеджного поселка.	Московская область, Ленинградское 55 км. Солнечногорский район рядом с. Елизарово	<a href="https://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-120-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-elizarovo-solnechnogorskiy">https://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-120-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-elizarovo-solnechnogorskiy</a>	39 000 000	120 000	325
5	Земельный участок, площадью 4,9 га. Данный земельный участок предлагается на продажу. Цена: 16 млн рублей. Возможен адекватный торг. Кадастровая стоимость земельного участка 109181186,52 руб. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для дачного хозяйства. Обременений в соответствии с Земельным, Лесным и другими законодательствами РФ. нет. Земельный участок Постановлением Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области 3 марта 2015 года предоставлен в аренду на 49 лет Дачному некоммерческому партнерству - ДНП. Соответствующий Договор Аренды земельного участка прошел государственную регистрацию в органах Росреестра. Краткое описание: Коммуникации: Газ - ГРП и Электричество - ТПМ по	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Обухово, Пятницкое шоссе, 44 км	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/ze-melnje_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1930734127">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/ze-melnje_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1930734127</a>	16 000 000	49 000	327

Отчет №20548 об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
	границе земельного участка. Земельный участок расположен в лесном массиве, примерно в 2,5 км от места пересечения Пятницкого и Ленинградского (платная автодорога. "Москва-С-Петербург") шоссе и в 1 км от деревни Обухово, Солнечногорского района. До города Солнечногорска от места расположения зем. участка примерно 4 км, в зависимости по какой автодороге ехать. До города Москва по Пятницкому шоссе (до мкр. Митино) примерно 55 км, по Ленинградскому шоссе (Старая Ленинградка примерно 45 км). Кроме того, из гор. Москва через город Солнечногорск, а также посредством объездных автодорог "Обуховская" и через пос. Поварово осуществляется выезд к деревне Обухово (где расположен земельный участок) с Ленинградского шоссе (старая Ленинградка), а также с "Бетонки" - кольцевой автодороги. Данные автодороги имеют асфальтовое покрытие. Из гор. Солнечногорска в дер. Обухово осуществляется регулярное пассажирское автобусное сообщение. До гор. Солнечногорска из городов Москва, Химки, Зеленоград, Тверь и Клин – автобусное и пригородное сообщение (Октябрьская железная дорога). Кроме того, в 2-х км. от деревни Обухово расположен большой населенный пункт - поселок Кривцово, в котором имеются школа, детские сады, ФАП, крупные торговые центры. Пос. Кривцово расположен на берегу Истринского водохранилища. В городе Солнечногорск развитая инфраструктура, имеются авто-жд/вокзалы, школы, детсады, учреждения здравоохранения, органы гос. и муниципальной власти... Расположен на берегу живописного озера Сенеж, на берегу которого расположены городской Парк с пляжем, базы отдыха.					
6	Продается земельный участок. Кадастровый номер: 50:09:0010334:46; Площадь: 80 000 кв.м; Местоположение: М/О, Солнечногорский р-н, с.п. Смирновское, в районе д. Сергеевка (8 км к северу от центра города Солнечногорска); Категория земли: земли особо охраняемых территорий и объектов; Вид разрешенного использования: под размещение оздоровительного комплекса. Возможен Торг.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Смирновское, в районе д. Сергеевка	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/148792475/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/148792475/</a>	31 997 458	80 000	400
7	Продается земельный массив в деревне Корчманово, Рузского городского округа, Московской области 80 км от МКАД, от г. Руза 8 км, на первой береговой линии Озернинского водохранилища ( собственный песочный пляж). Земли сельскохозяйственного назначения, под дачное строительство. Общая площадь земли 60 Га продаются участки от 4 Га. Участки находятся в лесном массиве (ели, сосны, березы). Участки тупиковые, с трех сторон Озернинское водохранилище. Дорога асфальтированная, охрана, электричество на участке. Газ примерно в 1 км. Отличное место как для отдыха, так и для круглогодичного проживания. Идеальное место для дома (базы) отдыха, санатория и тд. Вся информация по телефону. Пока все участки в продаже. Цена договорная, зависит от количество участков. На каждый участок получено свидетельство о собственности. Более 5 лет в собственности	Московская область, Рузский г.о., д. Корчманово, Минское шоссе, 65 км	<a href="https://www.avito.ru/ruza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1910817961">https://www.avito.ru/ruza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1910817961</a>	50 000 000	100 000	500
8	Уважаемые Инвесторы! Предлагается участок под строительство Базы отдыха. 70 км от Москвы. Можайское/Минское шоссе. Точный адрес: Одинцовский район, д. Труфановка, уч. №1 Бывший пионерский лагерь «Елочка». Между Тучково и Дорохово. Участок общей площадью: 105 838 кв. м. Разрешенное использование: размещение оздоровительного лагеря. Кадастровый номер: 50:20:0000000:1390 Правообладатель: Юр.лицо с 2014 года. Никаких обременений. К сделке готовы. История: Принадлежал уже не существующей камвольно-прядельной фабрике московского объединения «Октябрь». Лагерь располагался в живописном, удивительно спокойном и тихом месте, окруженном пролесками и заливаемыми лугами. Во второй половине 19-го века здесь была усадьба зубного врача Николая Александровича Гульшина. Прекратил работу в 1993 году. Звоните смело с 8 утра и до 23 вечера. Разумный Торг за Быстрое принятие решения! Я живу рядом! Показ в любое время !!!! По предварительной договоренности.	Московская область, Одинцовский г.о., д. Труфановка, Можайское шоссе, 60 км	<a href="https://www.avito.ru/tuchkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10.58_ga_promnaznacheniya_1963248571">https://www.avito.ru/tuchkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10.58_ga_promnaznacheniya_1963248571</a>	65 000 000	105 800	614
9	Участок на Истринском водохранилище под жилую застройку. Два смежных земельных участка общей площадью 2,7 га под коттеджную застройку или размещение базы отдыха расположены на границе лесополосы по краю Истринского водохранилища, примыкают к полностью заселенному коттеджному поселку бизнес-класса «Истра Лэнд» и коттеджному поселку «Новое время». Участки расположены на небольшом камерном поле, со всех сторон окруженном лесом и организованной коттеджной застройкой. К границе участка подходит тупиковая асфальтированная дорога, идущая от д.Лопотово. Хорошая транспортная доступность: подъезд возможен по Пятницкому шоссе, по скоростной трассе М-11,	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Лопотово, Пятницкое шоссе, 50 км	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_ga_izhs_1219479171">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_ga_izhs_1219479171</a>	17 576 000	27 040	650



№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
	<p>Ленинградскому и Волоколамскому шоссе. Расстояние от МКАД - 50 км. Земельный массив имеет правильную форму, ровный рельеф. Может быть размежеван на розничные участки под коттеджную застройку либо использоваться для организации небольшой базы отдыха. По утвержденному в 2019 году генплану и ПЗЗ г.о.Солнечногорск участок входит в зону Ж-2: зону застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Перед сделкой может быть получен ГПЗУ. Прямая продажа от собственника.</p>					

## 5. Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством по оценочной деятельности и Федеральным стандартом оценки № 1 [2], оценка имущества должна производиться с использованием следующих подходов:

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

### ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 [2] в случае, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, рекомендуется применять сравнительный подход. В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации о характеристиках и ценах предложений к продаже объектов, которые относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект капитального строительства, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным, и рыночная стоимость оцениваемого комплекса недвижимого имущества в рамках данного отчета определяется с применением сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж. Данный метод является наиболее адекватным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 [2] доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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 оцениваемые объекты недвижимости способны приносить при функционировании в рамках текущего использования в качестве рекреационного объекта как бизнеса в совокупности с движимым имуществом, не подлежащем оценке в рамках данного Отчета, а также связанные с объектами оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектами оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 [[2] затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация,

позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В данном отчете затратный подход не используется, поскольку рынок продажи аналогичных объектов достаточно развит, а реализация затратного подхода связана с проведением процедур, таких как определение суммы затрат на создание, определение износа и устареваний, прибыли девелопера, оценка рыночной стоимости земельного участка. При этом, учитывая, возможность ошибок на каждом этапе расчета, достоверность конечной оценки будет заведомо ниже, чем достоверность оценки, полученной с использованием сравнительного и доходного подходов.

### **ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

Доходный подход к оценке рыночной стоимости земельных участков не применяется, поскольку отсутствует информация, позволяющая рассчитать земельную ренту, создаваемую данными земельными участками. Применение затратного подхода также невозможно ввиду специфики земельного участка как оцениваемого объекта. Таким образом, оценка земельных участков производится в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж. Данный метод является наиболее адекватным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

## **6. Сравнительный подход**

### **6.1. Методика оценки**

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

#### **ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

**1-й этап.** Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

**2-й этап.** Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. В соответствии с МР-5 ССО РОО 2-09-2010 элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.

Согласно п. 22 ФСО № 7 основные элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

**3-й этап.** На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- и т.п.

#### **КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК**

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

#### **РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК**

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и качественных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);
- статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

### **ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения [11]. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе [10].

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

**4-й этап.** Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки [11].



## **6.2. Процесс оценки объекта оценки**

### **ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников, содержащих предложения к продаже объектов рекреационного назначения, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемой площадкой, расположенных в сопоставимых населенных пунктах Московской области.

На основе анализа Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым комплексом, являющихся аналогами объекта оценки.

Для оцениваемого комплекса недвижимого имущества, Оценщик рассматривал в качестве аналогов объекты рекреационного назначения сопоставимой площадью с площадью объекта оценки, расположенные в сопоставимых местах Московской области, а именно на удалении более 20 км от МКАД.

При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риелторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риелторами или представителями собственников, может различаться. Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию.

В Отчете указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Если продавец является плательщиком НДС, цена продажи включает НДС.

Данные о выбранных объектах-аналогах приведены в таблице 14.

Данные об объектах - аналогах для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 14

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения с НДС, руб.	Общая площадь зданий, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Площадь земельного участка, кв. м
1	35 км от МКАД Варшавское или Калужское шоссе. Предлагается на продажу Действующий и популярный рыболовный клуб. База отдыха с рыбалкой находится в удивительно красивом природном уголке Московской области, получившем историческое название Акулово. Расположенное в 35 км от МКАД, она издавна славилось своим прудами, вырытыми обрусевшим немцем еще в 1896 году на месте нескольких родников. Полные чистой ключевой водой, они всегда были богаты вкуснейшей рыбой, которая поставлялась на столы дворян и зажиточных купцов. На территории имеется два небольших пруда с обустроенными для рыбалки причалами, где водятся линь, карп, сом, осетр, щука, форель, белый амур, сиг и белуга. Рыба размножается и живет в естественных условиях, а питается только натуральными кормами, именно поэтому по праву называется экологически чистой. В марте 2015 года построили комфортабельные домики для проживания и рыбалки с ночевкой, переоборудовали ресторан 150м2 с уютным залом на 50 человек, с обширным меню. установили новую детскую площадку с горками, обустроили беседки с мангалами для пикника на природе, сделали удобную крытую стоянку для автомобилей. Есть баня. Домики с мебелью. Клуб организован в 2015г. Для отдыха семьёй, компанией, проведения выездных кооперативов, свадеб. 3 га земли. Есть ресторан, административное здание, Благоустроенные летние и зимние домики для проживания, кемпинги для отдыха и ночлега, беседки на территории клуба. Русская баня с выходом в открытый водоём. В клубе 2 пруда с оборудованными причалами. Водятся такие рыбы как линь, карп, сом, осётр, щука форель, белый Амур, сиг и белуга. Домики с уютными спальными комнатами и гостиной. Живописное место Подмосковья вдали от городской суеты. Пруды подпитываются родниковой водой. Очищены от ила. Используется круглый год и во время летней, и зимней рыбалки !! Коттеджи 4-х и 6-и местные, оборудованные автоматической системой Отопления, мебелью, телевизорами, спутниковым телевидением.	Московская область, Троицкий административный округ, поселение Клёновское, с. Клёново, д. 1	<a href="https://www.avito.ru/lms/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinichnyy_kompleksrybolovnyy_klub.35_km_ot_mkad_1969827062">https://www.avito.ru/lms/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinichnyy_kompleksrybolovnyy_klub.35_km_ot_mkad_1969827062</a>	65 000 000	3 000,0	21 667	30 000
2	Продается действующий дом отдыха в лесном массиве в 28 км от МКАД по Минскому или Можайскому шоссе. Это уникальный загородный комплекс, объединяющий в себе дом отдыха, учебный центр и базу для проведения корпоративных мероприятий. Площадь земельного участка 62 000 м2. Основной корпус, площадью 11 000 м2. В нем расположены: гостиница на 140 номеров, зал ресторана 500 м2, учебные классы и аудитории (20 помещений), конференц-зал на 250 мест, библиотека, крытый спортивный зал, сауна, складские помещения. Также есть отдельно стоящие здания: гараж 736,6 м2, овощехранилище 540 м2. Все здания и земельные участки в собственности. Коммуникации: Электричество – 150 кВт, водопровод – собственный водозаборный узел (две скважины); канализация – подключение к городской системе, насосная станция. База расположена 1,5 км до Минского шоссе, 2,5 км до Можайского шоссе, 800 метров до Московского малого бетонного кольца и 5 минут пешком до ж/д Голицыно. Ближайший аэропорт Внуково, расположен в 18 км.	Московская область, Одинцовский г. о., Голицыно, Петровское ш., 52	<a href="https://www.avito.ru/golitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_deystvuyuschiy_dom_otdyha_13100_m_1787308953">https://www.avito.ru/golitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_deystvuyuschiy_dom_otdyha_13100_m_1787308953</a>	220 000 000	13 100,0	16 794	62 000,0

Отчет №20548 об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка,  
Крестьянское хозяйство «Сергеевка»

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Цена предложения с НДС, руб.	Общая площадь зданий, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Площадь земельного участка, кв. м
3	Продается действующий гостиничный комплекс с рестораном расположенный в 100 км от МКАД по Новорижскому шоссе, Волоколамский район, село «Осташево», ул. Школьная 48А. Комплекс расположен в живописном месте, всего в 400 м от Рузского водохранилища. Комплекс состоит из: Гостиница 842 кв. м, 3 этажа. Стены: кирпич. Перекрытия: ж/б плиты. Окна: стеклопакеты. Кровля: металлочерепица. С возможностью одновременного размещения до 30 человек. Первый этаж: ресторан 54 кв. м. на 43 места, пищеблок 54 кв. м, бильярдная 54 кв. м, гардероб, рабочие кабинеты, санузлы, постирочная. Второй этаж: 12 однокомнатных номеров со своими с/у, площадью от 15 до 20 кв. м, а также номер люкс площадью 35 кв. м, со своими с/у. Третий этаж: два номера 30 и 15 кв. м. со своими с/у, банкетный зал 200 кв. м. Облагороженный земельный участок площадью 1,3 га. Категория земель: Земли населенных пунктов. Ландшафтный дизайн. Беседки, зоны для Барбекю, озеро. Вся Территория зоны отдыха огорожена и Благоустроена. Дорожки выложены плиткой. Высажены деревья. Плодовые и декоративные кустарники. Многолетние цветы. Также на территории здание 1110 кв. м. под ремонт. Коммуникации: Электричество 178,2 кВт. Водоснабжение центральное 300 куб/м. Отопление: своя котельная на ДТ. Канализация автономная. Газ в процессе подключения. Есть паркинг. Идеальное место для гостиничного бизнеса, загородной резиденции, корпоративной базы отдыха, частного отеля. Также комплекс подойдет под санаторий, реабилитационный центр, дом отдыха. Все в собственности. Продавец юр. лицо.	Московская область, Волоколамский г. о., с. Осташёво, Школьная ул., 48А	<a href="https://www.avito.ru/volokola_msk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_842_m_1437763940">https://www.avito.ru/volokola_msk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_842_m_1437763940</a>	39 000 000	1 952,0	19 980	11 175,0
4	База отдыха на берегу реки по адресу: Павлово-Посадский р-н, Рахманово, 60 км. от МКАД по Носовихинскому шоссе. База находится в живописном лесном массиве, состоит из земельного участка 1.9 Га, кирпичного здания 454.2 кв. м, двух деревянных 117.2 и 88.1 кв. м, подсобных 18.3 и 17.8 кв. м, беседки для барбекю и фундамента для бани. Есть номерной фонд, оборудованные номера с душевыми кабинами, столовая, баня. Территория огорожена, электричество 100 кВт, водонапорная башня, канализация, собственный выход к речке "Вохонка", небольшая пристань. Можно добраться электричкой до станции "Казанское" Горьковского направления. Отлично подойдет под развитие туристического бизнеса, базы отдыха, детского лагеря, оздоровительного или реабилитационного центра, разведение лошадей и др. Возможен обмен на недвижимость в Москве. Торг обсуждается.	Московская область, г. о. Павловский Посад, с. Рахманово	<a href="https://www.avito.ru/pavlovs_kiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_otdyha_19_ga_na_beregu_reki_70_m_1255510514">https://www.avito.ru/pavlovs_kiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_otdyha_19_ga_na_beregu_reki_70_m_1255510514</a>	26 000 000	680,0	38 235	19 000

### **ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ**

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Был выделен ряд элементов сравнения.

Основные элементы сравнения для объектов рекреационного назначения:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;
- местоположение (удаленность от МКАД);
- площадь земельного участка;
- физическое состояние объекта;
- общая площадь (фактор масштаба);
- состояние отделки;
- наличие движимого имущества.

### **ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ**

Согласно п. 22-г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для объекта оценки единицу сравнения 1 кв. м общей площади.

### **ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК**

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения. На выявленные различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади базы отдыха. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже - со знаком «минус».

#### ***Корректировка на передаваемые имущественные права***

Объект оценки и все объекты, выбранные в качестве аналогов, передаются на правах собственности. В данном случае объем передаваемых прав на оцениваемый объект и объекты-аналоги одинаков. Корректировка 0%.

#### ***Корректировка на условия финансирования***

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные

для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

#### ***Корректировка на условия продажи***

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

#### ***Корректировка на рыночные условия***

Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

#### ***Корректировка на торг***

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Данная корректировка не входит в состав выделенных элементов сравнения, так как носит универсальный характер.

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [18] скидка на торг для цен офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активных рынках в среднем составляет -10,3%<sup>22</sup>, что и принимается в качестве расчетного значения.

#### ***Корректировка на местоположение***

Корректировка на местоположение вводится с целью устранить отличия в привлекательности в местоположении объектов-аналогов и объекта оценки для конкретного сегмента. В качестве аналогов подбирались объекты, расположенные в различных населенных пунктах Московской области, схожие по социально-экономической привлекательности с местоположением объекта оценки.

. Согласно данным проведенного анализа рынка, наиболее комфортным для объектов рекреационного назначения является расстояние в 30-60 км, которое возможно преодолеть при хорошей транспортной ситуации в среднем за час-полтора. Более удаленные объекты рекреационного назначения привлекательны за счет лучшей экологической обстановки

Низкое количество предложений на расстоянии свыше 100 км от МКАД объясняется рядом факторов: на данных территориях новые объекты крайне редко вводятся в эксплуатацию в виду длительности срока окупаемости по сравнению с приближенными к

---

<sup>22</sup> Учитывая информации о скидках на торг для объектов рекреационного назначения, Оценщик использует данные по наиболее близкому сегменту, а именно объектам офисно торгового назначения

Москве объектами, а также сказывается близость с соседними областями: Тверской, Владимирской, Рязанской, Тульской, Калужской, Смоленской.

Учитывая ограниченность предложений к продаже сопоставимых объектов рекреационного назначения, Оценщик считает расположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов №№1, 2, 4 относительно расстояния от МКАД (от 30 до 60 км) – сопоставимым. Учитывая сказанное, корректировка на удаленность от МКАД для объектов-аналогов №№1, 2, 4 не вводится и составляет 0%.

Объект аналог №3, расположен на более удаленном расстоянии от МКАД, а именно более 100 км. Согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2018 г. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Часть 1» [20], отношение удельной цены объекта расположенного на расстоянии более 100 км от МКАД, к удельной цене объекта, расположенного на расстоянии 50-70 км от МКАД составляет 1,38. Следовательно, корректировка для цены объекта-аналога №3 составит 38%  $((1,38-1)*100\%)$ .

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

Корректировка вносилась путем вычитания стоимости земельного участка, отнесенного к объектам-аналогам. Таким образом, в дальнейшем скорректированная цена объекта-аналога будет относиться только к улучшениям, входящим в состав объекта-аналога. На основании этих данных выводится удельная стоимость оцениваемых комплексов в части улучшений.

Стоимость земельного участка, относящегося к каждому из объектов - аналогов, определялась умножением его площади на удельную стоимость. Удельная стоимость земельного участка, отнесенного к каждому из объектов-аналогов, определялась исходя из удельной стоимости, определенной в рамках Приложения 4 настоящего отчета, равной 326 руб. за 1 кв. м. При определении удельной стоимости земельных участков, относящихся к аналогам, применялись также корректировки на общую площадь участка и передаваемые права на земельный участок, описанных в рамках Раздела 6.3.

Корректировка на местоположение для земельных участков не вводилась в силу того, что корректировка на местоположение применяется для аналогов в целом.

### ***Корректировка на физическое состояние***

Физическое состояние объекта оценки по результатам осмотра охарактеризовано Оценщиком, как «хорошее».

При характеристике физического состояния объектов-аналогов, Оценщик руководствовался информацией, приведенной в объявлениях о продаже. При определении величины физического износа Оценщик использовал шкалу экспертных оценок физического состояния, приведенную в Приложении 1.

Объекты-аналоги находятся в аналогичном физическом состоянии с оцениваемым объектом, корректировка на физическое состояние не применяется и составит 0%.

### ***Корректировка на общую площадь***

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности и универсальности более крупных объектов.

Корректировка на общую площадь (масштаб) определялась по следующей формуле:

$$K_{\text{масштаб}} = \left( \frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:



$S_{OO}$  – площадь улучшений объекта исследования, кв. м.

$S_{OA}$  – площадь улучшений объекта аналога, кв. м.

$k$  – коэффициент масштаба.

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [18] величина коэффициента торможения составляет -0,129. Относительная величина корректировки, рассчитанная по формуле 1, преобразована в процентное значение и для каждого из аналогов приведена в таблице 15.

### ***Корректировка на наличие движимого имущества в составе объекта***

Согласно информации, приведенной в объявлениях о продаже, все объекты-аналоги представлены к продаже как действующие базы отдыха (готовый бизнес), в состав которых входит как недвижимое, так и движимое имущество.

Поскольку объект оценки представляет собой только комплекс недвижимого имущества (земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства), Оценщик считает целесообразным применить корректировку на наличие движимого имущества.

Согласно данным открытых источников<sup>23</sup> статьи затрат на объекты движимого имущества при строительстве базы отдыха составляют 12% от общих затрат на строительство базы.

Данное значение и применяется в качестве расчетного для всех выбранных объектов-аналогов. Корректировка составит – 12%.

### ***Корректировка на состояние отделки***

В состав объекта оценки входит здание, внутренние помещения которого требуют проведение ремонта. Доля помещений, требующих проведение ремонта составляет 38% от общей площади оцениваемого комплекса.

Объекты-аналоги №№1, 2, 4 имеют отделку среднерыночного состояния, не требующую проведение ремонта. Объект-аналог №3 имеет в своем составе площади, требующие проведение ремонта, их доля составляет 57% от общей площади объекта.

Учитывая сказанное, ко всем выбранным аналогам требуется введение корректирующего коэффициента, который согласно данным, приведенным в «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [18] отношение удельной цены объекта, с отделкой требующей ремонта к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии, составит 0,86. Следовательно, корректировка на состояние отделки:

- для цен объектов-аналогов №1, 2, 4 составит: **-5%** ( $38\% * 0,86 + 62\% * 1 - 1$ );
- для цены объекта-аналога №3 составит: **3%** ( $38\% * 0,86 + 62\% * 1 - (57\% * 0,86 + (1 - 57\%) * 1) - 1$ ).

Значения корректировок по всем выделенным элементам сравнения и расчет скорректированных цен аналогов приводятся в таблице 15.

---

<sup>23</sup> <https://biznes-prost.ru/biznes-plan-bazy-otdyxa.html>

**Расчет скорректированных цен предложений аналогов в рамках сравнительного подхода**

Таблица 15

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Тип объекта	Фермерское хозяйство (эко ферма/эко-туризм)	Гостиничный комплекс/рыболовный клуб	Действующий дом отдыха	Гостиничный комплекс	База отдыха на берегу реки
2	Местоположение	Московская область, р-н Солнечногорский, с. п. Смирновское, д. Сергеевка	Москва, Троицкий административный округ, поселение Клёновское, с. Клёново, 1	Московская область, Одинцовский г. о., Голицыно, Петровское ш., 52	Московская область, Волоколамский г. о., с. Осташёво, Школьная ул., 48А	Московская область, г. о. Павловский Посад, с. Рахманово
3	Цена предложения с НДС, руб.		65 000 000	220 000 000,0	39 000 000,0	26 000 000,0
4	Общая площадь, кв. м	2 036,80	3 000,0	13 100,0	1 952,0	680,0
5	Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка		0	0	0	0
	Цена после корректировки с НДС, руб.		65 000 000	220 000 000,0	39 000 000,0	26 000 000,0
6	Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		65 000 000	220 000 000,0	39 000 000,0	26 000 000,0
7	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		65 000 000	220 000 000,0	39 000 000,0	26 000 000,0
8	Рыночные условия (дата предложения к продаже)	Август 2020	Август 2020	Август 2020	Август 2020	Август 2020
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		65 000 000	220 000 000,0	39 000 000,0	26 000 000,0
9	Корректировка на торг		-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		58 305 000	197 340 000	34 983 000	23 322 000
10	Местоположение	Московская область, р-н Солнечногорский, с. п. Смирновское, д. Сергеевка	Москва, Троицкий административный округ, поселение Клёновское, с. Клёново, д. 1	Московская область, Одинцовский г. о., Голицыно, Петровское ш., 52	Московская область, Волоколамский г. о., с. Осташёво, Школьная ул., 48А	Московская область, г. о. Павловский Посад, с. Рахманово
	Расстояние до МКАД, км	60	35	30	100	60
	Корректировка		0%	0%	38%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		58 305 000	197 340 000	48 276 540	23 322 000
12	Площадь земельного участка, кв. м	80 000	30 000	62 000,0	11 175,0	19 000
	Права на участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка на права на зем. участок		0%	0%	0%	0%
	Корректировка на площадь зем. участка, руб.		0%	0%	5%	5%
	Скорректированная стоимость 1 кв. м зем. участок, руб./кв. м	326	326	326	342	342
	Поправка на земельный участок, руб.		9 780 000	20 212 000	3 821 850	6 498 000
	Цена после корректировки с НДС, руб.		48 525 000	177 128 000	44 454 690	16 824 000

Отчет №20548 об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка,  
Крестьянское хозяйство «Сергеевка»

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		16 175	13 521	22 774	24 741
15	Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		16 175	13 521	22 774	24 741
16	Общая площадь	2 036,80	3 000,0	13 100,0	1 952,0	680,0
	Корректировка		5%	27%	-1%	-13%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		17 004	17 191	22 649	21 476
17	Корректировка на наличие движимого имущества в составе имущества	Не имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Корректировка		-12%	-12%	-12%	-12%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		14 963	15 128	19 931	18 899
18	Состояние отделки	Стандарт – 62% + требует ремонта 38%	Стандарт	Стандарт	Стандарт + требует ремонта 57%	Стандарт
	Доля объектов, требующих проведение ремонта	38%	0%	0%	57%	0
	Корректировка		-5%	-5%	3%	-5%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		14 167	14 323	20 503	17 894

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе реализации **4-го этапа** согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

Скорректированные цены объектов-аналогов варьируются в диапазоне от до 14 167 до 20 503 руб./кв. м. Очевидно, что большой разброс скорректированных цен аналогов создает стоимость аналога №3 (20 503 руб./кв м), учитывая значительную по модулю корректировку на расположение относительно МКАД для указанного аналога, Оценщик принял решение не использовать его для определение расчетного значения удельной рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, в качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости объекта оценки принимается среднее значение полученного диапазона скорректированных цен аналогов без учета стоимости аналога №3, т.е. среднее значение диапазона от 14 167 до 17 894 руб./кв. м, которое составит: 15 461 руб./кв. м.

Умножая полученное значение удельной цены на общую площадь улучшений объекта оценки, получим его рыночную стоимость, рассчитанную в рамках сравнительного подхода, без учета стоимости земельных участков, отнесенных к нему.

Расчет рыночной стоимости земельных участков, относящихся к оцениваемому комплексу недвижимости, приводится в разделе 6.3 настоящего Отчета (см. в таблицу 21) и составляет 6 640 000 руб.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 16

Наименование объекта оценки	Общая площадь улучшений, кв. м	Рыночная стоимость улучшений с НДС, руб./кв. м.	Рыночная стоимость улучшений, руб. с НДС	Рыночная стоимость земельных участков, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
Недвижимое имущество расположенное, по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»	2 036,80	15 461	31 490 965	6 640 000	38 130 965

### **6.3. Процесс оценки земельных участков**

#### **ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ**

Земельные участки, входящие в состав объекта оценки, относятся к земельным участкам сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под сельскохозяйственное производство, при этом фактически формируют единую территорию объекта, используемого под рекреационные цели, экотуризм, с возможностью сдачи в аренду под проведение торжеств. Учитывая сказанное, далее определяется рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения с возможностью строительства объекта рекреационного назначения площадью 8 га, расположенного на расстоянии от 50 км до 70 км<sup>24</sup>, обеспеченного электроснабжением и газоснабжением.

#### **ПОИСК АНАЛОГОВ**

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию, размещенную на специализированных ресурсах в сети Интернет.

В указанных выше источниках Оценщиком были изучены предложения к продаже земельных участков преимущественно сельскохозяйственного назначения под КФХ с возможностью строительства объектов рекреационного назначения, сопоставимых по основным характеристикам с оцениваемыми участками, формирующими территорию объекта оценки, расположенных в Московской области на расстоянии более 30 км от МКАД.

В Отчете об оценке указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Исходные данные приводятся в таблице 20.

---

<sup>24</sup> Согласно градации ценообразующего фактора расстояние от МКАД в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2018 г. Земельные участки. Часть 1» [стр. 146, 22].

**Данные об объектах - аналогах для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода**

Таблица 17

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Телефон	Цена предложения с НДС, руб.	Общая площадь, кв. м
1	Продаю обособленный земельный участок 7 га. Московская область; Волоколамский район; Спасское с/пос; деревня Сафатово. Тип земли: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Категория земель сельскохоз. назначения. Участок можно использовать под базу отдыха, конный клуб, пасеку, сады, тепличное хозяйство или организовать СНТ. Коммуникации: электричество выделенная линия (свой трансформатор); проходит газ 300м от границы участка в д. Горбуново, также находятся пилорама. Круглогодичная подъездная грунтовая дорога. Окружающая местность: Природа- лес (много грибов и земляники), посажены зеленые елочки; граница участка имеет свой берег с рекой Щетинка. На участке бьют 3 ключа с родниковой осветённой водой. Местные жители все приходят за водой. Инфраструктура: в 4 км, школа, детсад, медпункт, супермаркеты. В соседней деревне Спасс- строительный рынок. Общественный транспорт: рейсовый автобус. Ближайший населённый пункт город Волоколамск. Окружная местность: очень живописный участок, вокруг смешанный лес.	Московская область, Волоколамский район, Спасское с/пос; д. Сафатово	<a href="https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.11_ga_snt_dnp_656087630">https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.11_ga_snt_dnp_656087630</a>	8-999-872-39-42	2 500 000	51 100
2	Продажа земли сельхоз. назначения, Левково, Дмитровский район, Московская область. 40 км от МКАД по Дмитровскому и Рогачевскому шоссе, 3 км до А107 (малое бетонное кольцо). До участка грунтовая дорога. Форма участка в виде буквы Т, частично окружен лесом. Зона СХ-3 (сельскохозяйственное производство). Электричество и газ рядом, в деревне Походкино. Рядом есть школы, детские сады, библиотека. Возможно увеличение участка.	Московская область, Дмитровский район, Левково,	<a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/skh_5_2_ga_levkovo_dmitrovskiy_rayon/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/skh_5_2_ga_levkovo_dmitrovskiy_rayon/</a>	8-495-772-76-58	3 600 000	52 000
3	Рядом речка, лес. Хорошая федеральная дорога. Все коммуникации рядом. Назначение земли - фермерское хозяйство. КФХ, с разрешением до 20% застройки. Отлично место для дома, хозяйства и склада. 4.6 Га	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан, Рогачёвское шоссе, 54 км	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639</a>	8-926-564-72-85	3 600 000	46 000



### **ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ**

В процессе применения метода прямого сравнительного анализа продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будет сравниваться оцениваемый единый земельный участок с объектами-аналогам.

Элементы сравнения для оцениваемых участков, формирующих территорию объекта оценки, сельскохозяйственного назначения:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- расстояние до МКАД;
- расположение, относительно объектов, увеличивающих стоимость участков (водоем, лес, и проч.);
- назначение участка;
- общая площадь (фактор масштаба);
- наличие коммуникаций.

### **ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ**

Согласно п. 22-е ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для земельных участков коммерческого назначения является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемых участков единицу сравнения 1 кв. м общей площади.

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК**

В процессе реализации 3-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому элементу сравнения, на выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки (поправки) к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком "плюс", если хуже - со знаком "минус".

#### ***Корректировка на передаваемые имущественные права***

Оцениваемые земельные участки оформлены на правах собственности. Все объекты, выбранные в качестве аналогов также оформлены на правах аренды, поэтому в данном случае корректировка не вводится и составляет 0%.

### ***Корректировка на условия финансирования***

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка. Корректировка 0%.

### ***Корректировка на условия продажи***

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка. Корректировка 0%.

### ***Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки***

Согласно представленной информации по объектам аналогам, расходы, которые необходимо будет понести потенциальному покупателю сразу же после покупки, отсутствуют. Корректировка 0%.

### ***Корректировка на рыночные условия***

Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка на время. На рынке цены с течением времени меняются. Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости. В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка не требуется. Корректировка 0%.

### ***Корректировка на торг***

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Данная корректировка не входит в состав выделенных элементов сравнения, так как носит универсальный характер.

Согласно данным, приведенным в исследовании [21], скидка на торг для цен земельных участков под объекты рекреационного назначения на активных рынках составляет в среднем -13,9%, что и принимается в качестве расчетного значения.

### ***Корректировка на местоположение***

Местоположение оказывает большое влияние на стоимость земельных участков.

Все объекты, выбранные в качестве аналогов, расположены в Московской области в местах, сопоставимых по экономической целесообразности с местом расположения объекта оценки, а именно в районе малых населенных пунктов. Расположение относительно МКАД и водоема (объекта, увеличивающего стоимость земельного участка) отдельными корректировками, описанными ниже.

### ***Корректировка на расположение относительно МКАД***

Важнейшим ценообразующим фактором на рынке недвижимости Подмосковья является расстояние до МКАД.

Корректировка вводилась на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2018 г. Земельные участки. Часть 1» [20], приведенных в таблице ниже:

### **Корректирующие коэффициенты на расстоянии от МКАД для цен земельных участков, расположенных в Московской области**

Таблица 18

Расстояние до МКАД, км	Менее 10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	Более 100
Менее 10	1,00	1,99	2,74	3,39	3,97	4,75	5,91	6,54
10 - 20	0,50	1,00	1,38	1,70	1,99	2,39	2,97	3,29
20 - 30	0,36	0,73	1,00	1,23	1,45	1,73	2,15	2,39
30 - 40	0,30	0,59	0,81	1,00	1,17	1,40	1,74	1,93
40 - 50	0,25	0,50	0,69	0,85	1,00	1,20	1,49	1,65
50 - 70	0,21	0,42	0,58	0,71	0,83	1,00	1,24	1,38
70 - 100	0,17	0,34	0,46	0,57	0,67	0,80	1,00	1,11
Более 100	0,15	0,30	0,42	0,52	0,61	0,73	0,90	1,00

Объект оценки и аналог №3 расположены в сопоставимых местах г.о. Солнечногорска на расстоянии около 60 км от МКАД, поэтому корректировка для указанного аналога не вводится и составляет 0%.

Объект-аналог №1 расположен на расстоянии 130 км от МКАД<sup>25</sup>. Согласно данным приведенной выше таблице корректировка для указанного аналога составит **38%**  $((1,38-1)*100\%)$ .

Объект-аналог №2 расположен на расстоянии 44 км от МКАД. Согласно данным приведенной выше таблице корректировка составит **-17%**  $((0,83-1)*100\%)$ .

### ***Корректировка на расположение относительно водоема***

Наличие вблизи объекта рекреации водоема, как правило, увеличивает его стоимость.

На территории оцениваемой территории расположен водный объект, на небольшом расстоянии также расположено озеро, лес и река. Объекты-аналоги №№1,2 также расположены на берегу или в непосредственной близости к водоемам. В связи с чем, корректировка на наличие вблизи водоема и иных объектов, увеличивающих стоимость земельных участков для аналогов №№1,3, не требуется и составит 0%.

Указанная корректировка вводится к стоимости аналога №3, поскольку он расположен на удалении от каких-либо водных объектов.

Согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2018 г. Земельные участки. Часть 1» [20], отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта, к удельной цене такого же участка, расположенного на удалении от них, составляет 1,26. Корректировка для аналога №2 составит 26%  $((1,26-1)*100\%)$ .

### ***Корректировка на назначение земельного участка***

Оцениваемые земельные участки согласно данным правоудостоверяющих документов, а также данным Росреестра<sup>26</sup> имеют назначение под сельскохозяйственное назначение, при этом образуют территорию объекта, используемого под рекреационные цели, экотуризм и др., с возможностью сдачи в аренду под проведение торжеств.

<sup>25</sup> Расстояние определялось с помощью встроенного инструмента маршрут на Яндекс.картах, <https://yandex.ru/maps>.

<sup>26</sup> Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/>, 2011 – 2020 г.г.

Объекты-аналоги №№1-3 имеют назначения под сельхозпроизводство, КФХ с возможностью строительства рекреационного объекта, т.е. по назначению и разрешенному использованию сопоставимы с оцениваемыми участками, поэтому корректировка на назначение для них не вводится и составляет 0%.

### ***Корректировка на общую площадь***

Как правило, с ростом масштаба объекта его удельная стоимость снижается. Ниже в таблице 19 приведены значения корректировки на масштаб для земельных участков под рекреационную застройку согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2018 г. Земельные участки. Часть 2» [21]:

### **Средние значения масштабного фактора для земельных участков под рекреационную застройку**

Таблица 19

Диапазон площадей объекта-оценки, Га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3
<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
0,5-1,0	0,78	0,9	1,00	1,13	1,18
1,0-3,0	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Оцениваемые участки, как и все объекты-аналоги относятся к категории более 3 га согласно данным таблице выше. Учитывая сказанное, корректировка на масштаб для всех аналогов не вводится и составляет 0%.

### ***Корректировка на наличие коммуникаций***

Оцениваемые земельные участки обеспечены центральным электроснабжением и газоснабжением.

Согласно тексту объявления о продаже аналога №1, указанный участок обеспечен только электроснабжением, а аналоги №№2,3 имеют доступ к коммуникациям, расположенным в непосредственной близости от их границ, однако рассматриваются в данном случае необеспеченными ими. Учитывая сказанное, ко всем аналогам требуется введение корректировки на коммуникации

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2018 г. Земельные участки. Часть 2» [21] отношение удельной цены земельных участков под рекреационную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением в среднем составляет 1,16, обеспеченных газоснабжением – 1,18. Таким образом, корректировка на коммуникации составляет:

- для аналога №1, обеспеченного электроснабжением 18%  $((1,18-1)*100\%)$ ;
- для аналогов №№2,3, не обеспеченных коммуникациями 37%  $=(1,16*1,18-1)*100\%$ .

Результаты корректировок цен аналогов приводятся в таблице 20.

**Расчет скорректированных цен аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков**

Таблица 20

№ п/п	Характеристика	Оцениваемые земельные участки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Местоположение	Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Смирновское, д. Сергеевка	Московская область, Волоколамский район, Спасское с/пос; д. Сафатово	Московская область, Дмитровский район, Левково	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан Рогачёвское шоссе, 54 км
2	Цена предложения всего, руб.		2 500 000	3 600 000	3 600 000
3	Общая площадь, кв. м	80 000	51 100	52 000	46 000
4	Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		2 500 000	3 600 000	3 600 000
5	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		2 500 000	3 600 000	3 600 000
6	Рыночные условия (дата предложения к продаже)	Август 2020	Август 2020	Август 2020	Август 2020
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		2 500 000	3 600 000	3 600 000
7	Корректировка на торг		-13,9%	-13,9%	-13,9%
	Цена после корректировки, руб.		2 152 500	3 099 600	3 099 600
8	Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		2 152 500	3 099 600	3 099 600
9	Цена после корректировки, руб./кв. м		42	60	67
10	Местоположение	Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Смирновское, д. Сергеевка	Московская область, Волоколамский район, Спасское с/пос; д. Сафатово	Московская область, Дмитровский район, Левково	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан Рогачёвское шоссе, 54 км
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		42	60	67
11	Расстояние до МКАД, км	60	130	44	60
	Корректировка		38%	-17%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		58	50	67
12	Расположение относительно водоема	вблизи	вблизи	На удалении	вблизи
	Корректировка		0%	29%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		58	65	67
13	Назначение участка	для с/х производства	кфх по базу отдыха	для с/х производства	кфх по базу отдыха
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		58	65	67

Отчет №20548 об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»

№ п/п	Характеристика	Оцениваемые земельные участки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
14	Общая площадь участка, кв. м	80 000,00	51 100	52 000	46 000
	Категория площади	более 3 га	более 3 га	более 3 га	более 3 га
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		58	65	67
15	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение	Электроснабжение	по границе либо рядом	по границе либо рядом
	Корректировка		18%	37%	37%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		68	89	92

### РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В процессе реализации 4-го этапа согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых земельных участков на основе сравнительного подхода.

Скорректированные удельные цены предложений объектов-аналогов находятся в диапазоне от 68 руб. за 1 кв. м до 92 руб. за 1 кв. м. В качестве расчетного значения удельной цены оцениваемых земельных участков принимается среднее значение полученного диапазона цен, которое составляет 83 руб. за 1 кв. м.

Умножая полученное значение удельной цены на соответствующую общую площадь оцениваемых участков получим рыночную стоимость единого земельного участка, рассчитанную в рамках сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков приведен в следующей таблице:

#### Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков

Таблица 21

Наименование оцениваемого объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 50 000,0 кв. м, адрес объекта: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Смирновское, д. Сергеевка, кадастровый номер 50:09:0010333:3	50 000	83	4 150 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 30 000,0 кв. м, адрес объекта: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Смирновское, д. Сергеевка, кадастровый номер 50:09:0010333:2	30 000	83	2 490 000
<b>Итого:</b>	<b>80 000</b>		<b>6 640 000</b>



## 7. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки дало следующие результаты:

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

Таблица 22

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»	Не применялся	38 130 965	Не применялся

Стоимость всех комплексов недвижимого имущества определялась в рамках одного подхода, сравнительного, поэтому в данном случае согласования подходов не требуется, а рыночная стоимость каждого комплекса недвижимого имущества принимается равной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода. Результат, полученный сравнительным подходом в рамках метода сравнения продаж, является наиболее адекватным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние рынка, а также учитывает ликвидность объектов

При проведении оценки может потребоваться, чтобы заключение об итоговой величине рыночной стоимости приводилось поэлементно, с тем, чтобы отразить различные компоненты активов, составляющие объект оценки. Определение индивидуальных стоимостей отдельных компонентов каждого из объекта оценки осуществляется путем распределения общей стоимости объекта оценки пропорционально какому-либо параметру.

Рыночная стоимость земельных участков, входящих в состав объекта оценки, определена Оценщиком в рамках Раздела 6.3 и 6 640 000 руб.

Таким образом, рыночная стоимость объектов капитального строительства может быть определена путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости земельных участков:  $38\,130\,965 - 6\,640\,000 = 30\,936\,955$  руб. с НДС.

Дальнейшее распределение стоимости улучшений каждого объекта оценки, приходящейся на здания, осуществлялось при помощи встроенной функции Microsoft Excel «Подбор параметра», где в качестве подбираемого параметра принимается удельная рыночная стоимость основных помещений с хорошей отделкой ( $OT = X$ ).

Формулы для определения удельных стоимостей каждого из зданий путем подбора параметра (X) представлены в следующей таблице. При этом, Оценщик отмечает, что для объектов также применяются корректировки на состояние отделки объекта в составе комплекса (приведена в разделе 6.2) и на наличие отопления<sup>27</sup>.

### Формулы для определения удельных стоимостей каждого здания, входящего в состав объекта оценки

Таблица 23

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Формула определения рыночной стоимости
1	Жилой дом (лит. А, а, А*, А1, а1, а2), общей площадью 782,3 кв. м	$0,86 \cdot X$
2	Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б*, Б1), общей площадью 990,0 кв. м	X
3	Жилой дом (кошара, лит. В), общей площадью 343,4 кв. м	$0,74 \cdot X$
4	Жилой дом (вольер для содержания страусов, лит. Д), общей площадью 264,5 кв. м	$0,74 \cdot X$

<sup>27</sup> Согласно данным исследования Справочник Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта составляет  $=0,74$ .

В дальнейшем, подбирая параметр X, можно определить удельную стоимость каждого из зданий с таким условием, что рыночная стоимость зданий в сумме составляла 30 936 955 руб. с НДС.

Результаты оценки рыночной стоимости улучшений, входящих в состав объекта оценки представлены в следующей таблице:

**Результаты оценки рыночной стоимости оцениваемых зданий, входящих в состав объекта оценки**

Таблица 24

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость руб./кв. м с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Жилой дом (лит. А, а, А*, А1, а1, а2), общей площадью 782,3 кв. м	782,30	12 819	10 028 490
2	Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б*, Б1), общей площадью 990,0 кв. м	990,00	14 906	14 757 030
3	Жилой дом (кошара, лит. В), общей площадью 343,4 кв. м	343,40	11 031	3 787 876
4	Жилой дом (вольер для содержания страусов, лит. Д), общей площадью 264,5 кв. м	264,50	11 031	2 917 569

Таким образом, после округления рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка», на «25» августа 2020 г. составляет:

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Итоговая величина рыночной стоимости округленно, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 50 000 кв. м, кадастровый номер 50:09:0010333:3	4 150 000	4 150 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 30 000 кв. м, кадастровый номер 50:09:0010333:2	2 490 000	2 490 000,00
3	Жилой дом (лит. А, а, А*, А1, а1, а2), общей площадью 782,3 кв. м	10 030 000	8 357 074,92
4	Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б*, Б1), общей площадью 990,0 кв. м	14 760 000	12 297 524,84
5	Жилой дом (кошара, лит. В), общей площадью 343,4 кв. м	3 800 000	3 156 563,46
6	Жилой дом (вольер для содержания страусов, лит. Д), общей площадью 264,5 кв. м	2 920 000	2 431 307,61
	<b>Итого:</b>	<b>38 150 000</b>	<b>32 882 470,83</b>

Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## 8. Подпись оценщиков

\_\_\_\_\_ /Смирнова Р. В. /

\_\_\_\_\_ /Пономарев А. М./

## 9. Источники и литература

### НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1). Приказ Минэкономразвития России N297 от 20.05.15 г.
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Приказ Минэкономразвития России N298 от 20.05.15 г.
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). Приказ Минэкономразвития России N299 от 20.05.15 г..
5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7). Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
6. Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога» (ФСО №9). Приказ Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015 г.
7. Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12). Приказ Минэкономразвития России №721 от 17.11.2016 г.
8. «Земельный Кодекс РФ» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) (ред. от 13.05.2008).
9. Свод стандартов и правил РОО 2015, утверждены решением Совета РОО от 23.12.2015 г., протокол 07-Р.

### СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

10. Фридман Дж., Ордуэй Ник Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М. «Дело Лтд», 1995 –352-373с.
11. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
12. Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – 2 изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 560с.:ил.
13. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007.
14. Михайлец В. Б. «Еще раз о ставке дисконтирования в оценочной деятельности и методах доходного подхода». Профессиональный научно-практический журнал «ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ» № 1, 2005 с. 2-13.
15. Лейфер Л. А. «Доходный подход при оценке недвижимости. Типизация моделей прогнозируемых денежных потоков». Профессиональный научно-практический журнал «ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ», № 3, 2007.
16. Лейфер Л. А. «Определение валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010.
17. Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда. Режим доступа: [<http://pcfko.ru/research28.html#1>].
18. Справочник Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

19. Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.
20. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.
21. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.
22. Лейфер Л.А., Кайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации», г. Н. Новгород, 2018 г.
23. Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Н. Новгород, 2017 г.
24. Справочник «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Нижний Новгород, 2017 г.
25. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) /Госгражданстрой. – М.: Прейскурант, 1988. – 72 с.
26. Кенуй М. Г. Быстрые статистические вычисления, Москва, «Статистика», 1979.
27. Эконометрика. Москва, «Финансы и статистика». 2002.
28. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Информ-Оценка». «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7). Часть 1», Нижний Новгород, ООО «РАСТР», 2015 г.
29. Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.
30. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001.- 352 с.
31. Попеско А.И., Ступин А. В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости Учебное пособие. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. – 241 с.: ил. (Сер. «Энциклопедия оценки»).

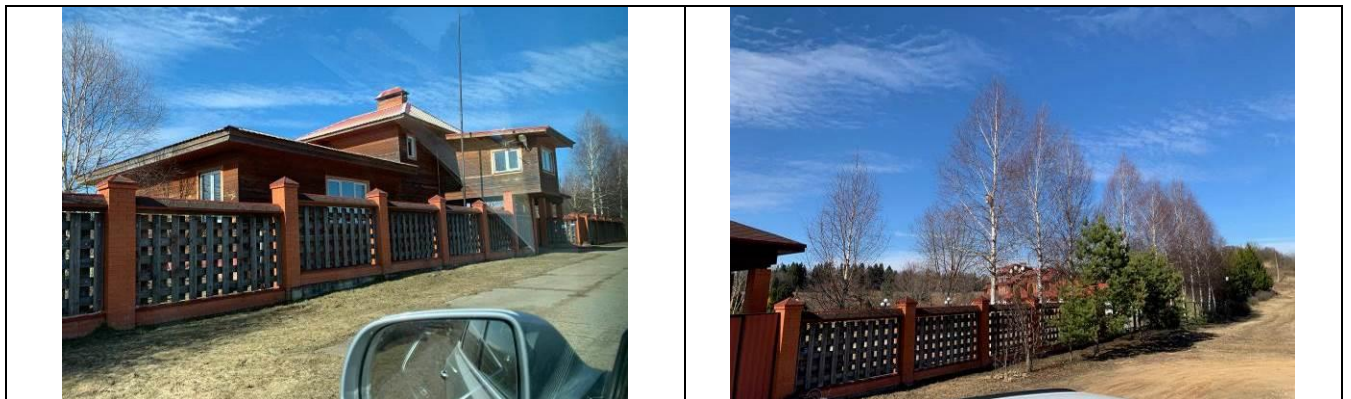
## Приложение 1

### **Шкала экспертных оценок для определения физического износа** **Определение величины оценочного физического износа недвижимости [30]**

<b>Экспертная оценка физического состояния</b>	<b>Характеристика физического состояния</b>	<b>Физический износ, %</b>
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60
Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	61-80

## Приложение 2

### Фотоматериалы



Подъезд к объекту оценки



Окружающая территория



Окружающая территория



Территория оцениваемого имущества. Земельные участки, окружение.





Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б\*, Б1)



Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б\*, Б1)



Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б\*, Б1)



Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б\*, Б1)





Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б\*, Б1)



Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б\*, Б1)



Жилой дом (дом для обслуживающего персонала, лит. Б, Б\*, Б1)



Жилой дом (лит. А, а, А\*, А1, а1, а2)



Жилой дом (лит. А, а, А\*, А1, а1, а2)



Жилой дом (лит. А, а, А\*, А1, а1, а2)



Жилой дом (лит. А, а, А\*, А1, а1, а2)



Жилой дом (лит. А, а, А\*, А1, а1, а2)





Жилой дом (лит. А, а, А\*, А1, а1, а2)



Жилой дом (кошара, лит. В)



Жилой дом (кошара, лит. В)





Жилой дом (кошара, лит. В)



Жилой дом (кошара, лит. В)



Улучшения, не входящие в состав объекта оценки



Улучшения, не входящие в состав объекта оценки



Жилой дом (вольер для содержания страусов, лит. Д)

## Приложение 3

*Копии документов Оценщика*







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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

### Выписка

#### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ПЦФКО-Орион"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Смирнова Раиса Васильевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «14» ноября 2007 г. за регистрационным номером 001491

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №003245-1 от 09.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 09.02.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Нижегородское областное региональное отделение

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Приволжский Центр Финансового Консалтинга и Оценки" (ПЦФКО-Орион) (ИНН 5257039538)

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 16 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001491 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;

2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001491 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;

3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-542-002334/20 от 14.01.2020 на сумму 30000000 руб., срок действия с 01.02.2020 по 31.01.2021

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ВСА 0324322 от 18.06.2005 ГОУ ВПО "Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (высшее);

2. Диплом №ПШ 629547 от 25.02.2005 Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского (переподготовка в области оценки)












**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-542-002334/20**

«14» января 2020 г.

г. Нижний Новгород

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Смирнова Раиса Васильевна</b> Паспортные данные: серия 2204, №320059, выдан УВД Канавинского р-на г. Н. Новгорода 11.09.2004
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	3.1. С «01» февраля 2020 года по «31» января 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b> . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. <b>10 710 (Десять тысяч семьсот десять) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по <b>01.02.2020 г.</b> При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Смирнова Р.В.  От Страхователя: _____	 <b>СТРАХОВЩИК:</b> <b>СПАО «Ингосстрах»</b> Директор О.А. Страховщика: _____ Дубинин А.В. Руководитель Направлений отдела страхования имущества в филиале СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, на основании

**ИНГОССТРАХ**

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**№ 433-542-072115/19**

«17» сентября 2019г.

г. Нижний Новгород

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:


- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки» (ООО «ПЦФКО-Орион») Россия, 603070, г. Нижний Новгород, Мешерский бульвар, д. 5А, офис 2 ИНН 5257039538
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» января 2020 года по «31» декабря 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 29 325 (Двадцать девять тысяч триста двадцать пять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом на срок по «01» января 2020 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» ноября 2018 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со

Страхователь



1

Страховщик





- Страховщиком расходов Страхователя на его запиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «ПЦФКО-Орион»

От Страхователя:  
(Иванов Д.А., Генеральный директор)



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 

Дубов А.В., Руководитель направления отдела страхования  
имущества филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области,  
на основании Доверенности № 822 от «08» апреля 2019 года.











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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

### Выписка

#### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ПЦФКО-Орион"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Пономарев Антон Михайлович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «15» ноября 2013 г. за регистрационным номером 008781

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №003249-1 от 09.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 09.02.2021;
2. №003250-3 от 09.02.2018, Оценка бизнеса, действителен до 09.02.2021;
3. №015178-2 от 12.10.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 12.10.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Нижегородское областное региональное отделение

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Приволжский Центр Финансового Консалтинга и Оценки" (ПЦФКО-Орион) (ИНН 5257039538)

Стаж в области оценочной деятельности: 12 лет

Общий стаж: 13 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-008781 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-008781 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-542-073948/19 от 24.09.2019 на сумму 30000000 руб., срок действия с 20.10.2019 по 19.10.2020

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Удостоверение №522401469864 от 30.06.2015 ФГАОУ ВО "Нижегородский государственный университет им. Н. И. Лобачевского (повышение квалификации в области оценки);
2. Диплом №ПП 826446 от 23.10.2007 ГОУ ВПО "Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (переподготовка в области оценки);
3. Диплом №ВСГ 0019268 от 16.06.2007 ГОУ ВПО "Нижегородский коммерческий институт (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 08.02.2016 - 16.02.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
2. Плановая, 20.05.2019 - 19.06.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;
3. Внеплановая, 18.03.2020 - 06.04.2020, основание проведения: жалоба 574/420, результат: Нарушений не выявлено;
4. Внеплановая, 25.03.2020 - 13.04.2020, основание проведения: жалоба 643/420, результат: Нарушений не выявлено

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 28.07.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28 июля 2020 г.

Дата составления выписки 28 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



(подпись)

В.В. Зюриков





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015178-2

« 12 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Пономареву Антону Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 12 » октября 20 18 г. № 92

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 12 » октября 20 21 г.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003249-1

« 09 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Пономареву Антону Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 09 » февраля 20 18 г. № 47

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 09 » февраля 20 21 г.





## Приложение 4

### **Расчет рыночной стоимости условного земельного участка рекреационного назначения**

Выбранные в качестве аналогов в сравнительном подходе объекты рекреации располагаются на земельных участках, которые относятся к сегменту земельных участков под рекреационную застройку. Учитывая сказанное, а также для корректного определения стоимости объектов капитального строительства, выбранных в качестве аналогов без учета относящихся к ним земельных участков, Оценщик определяет рыночную стоимость условного земельного участка рекреационного назначения, площадью более 3 га, расположенного в Московской области на расстоянии 50 – 70 км от МКАД, оформленного на правах собственности и имеющего доступ к необходимым инженерным коммуникациям.

Методика определения рыночной стоимости методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода приведена в Разделе 6.3.

#### **ПОИСК АНАЛОГОВ**

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию, размещенную на специализированных ресурсах в сети Интернет.

На основе анализа предложений, Оценщик выявил земельные участки под рекреационную застройку площадью более 3 га, расположенные в географических локациях, максимально сопоставимых с местом расположения оцениваемой территории комплекса, а именно в Московской области на расстоянии 50 – 70 км от МКАД.

В Отчете об оценке указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Исходные данные приводятся в таблице 25.

Выбор элементов сравнения, единицы сравнения, а также описание корректировок и их величины приведены в рамках Раздела 6.3 настоящего Отчета, кроме описанных ниже:

#### ***Корректировка на передаваемые имущественные права***

Условный участок под рекреационную застройку рассматривается оформленным на правах собственности. Аналоги №№1,3,4 согласно текстам объявлений также передаются на правах собственности, корректировка для них не вводится и составляет 0%.

Аналог №2 оформлен на правах долгосрочной аренды. Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2» [21], отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,86. Таким образом, корректировка на передаваемые имущественные права для объекта аналога №2 составит **16%**  $((1/0,86-1) * 100\%)$ .

Результаты корректировок цен аналогов приводятся в таблице 26

**Данные об объектах - аналогах земельных участках под рекреационную застройку для определения скорректированной стоимости объектов капитального строительства - аналогов в рамках сравнительного подхода**

Таблица 25

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Телефон	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м
1	На продажу выставлен земельный участок площадью 12 га, у д. Елизарово Солнечногорского района. Находится на удалении 55 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Состоит из 6 участков, расположенных на берегу пруда. Территория граничит с лесным массивом, к югу расположен дом отдыха. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для рекреационных целей. Целесообразно использовать для строительства коттеджного поселка.	Московская область, Ленинградское 55 км. Солнечногорский район рядом с. Елизарово	<a href="https://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-120-ga-pod-kottedzhnyu-poselok-elizarovo-solnechnogorskiy">https://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-120-ga-pod-kottedzhnyu-poselok-elizarovo-solnechnogorskiy</a>	8-495-215-53-37	39 000 000	120 000
2	Земельный участок, площадью 4,9 га. Данный земельный участок предлагается на продажу .Цена: 16 млн рублей. Возможен адекватный торг. Кадастровая стоимость земельного участка 109181186,52 руб. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для дачного хозяйства. Обременений в соответствии с Земельным, Лесным и другими законодательствами РФ нет. Земельный участок Постановлением Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области 3 марта 2015 года предоставлен в аренду на 49 лет Дачному некоммерческому партнерству - ДНП. Соответствующий Договор. Аренды земельного участка прошел государственную регистрацию в органах Росреестра. Краткое описание: Коммуникации: Газ - ГРП и Электричество - ТПМ по границе земельного участка. Земельный участок расположен в лесном массиве, примерно в 2,5 км от места пересечения Пятницкого и Ленинградского (платная автодорога. "Москва-С-Петербург") шоссе и в 1 км от деревни Обухово, Солнечногорского района. До города Солнечногорска от места расположения зем. участка примерно 4 км, в зависимости по какой автодороге ехать. До города Москва по Пятницкому шоссе (до мкр. Митино) примерно 55 км, по Ленинградскому шоссе (Старая Ленинградка примерно 45 км). Кроме того, из гор. Москва через город Солнечногорск, а также посредством объездных автодорог "Обуховская" и через пос. Поварово осуществляется выезд к деревне Обухово (где расположен земельный участок) с Ленинградского шоссе (старая Ленинградка), а также с "Бетонки" - кольцевой автодороги. Данные автодороги имеют асфальтовое покрытие. Из гор. Солнечногорска в дер. Обухово осуществляется регулярное пассажирское автобусное сообщение. До гор. Солнечногорска из городов Москва, Химки, Зеленоград, Тверь и Клин – автобусное и пригородное сообщение (Октябрьская железная дорога). Кроме того, в 2-х км. от деревни Обухово расположен большой населенный пункт - поселок Кривцово, в котором имеются школа, детские сады, ФАП, крупные торговые центры. Пос. Кривцово расположен на берегу Истринского водохранилища. В городе Солнечногорск развитая инфраструктура, имеются авто-жд/вокзалы, школы, детсады, учреждения здравоохранения, органы гос. и муниципальной власти... Расположен на берегу живописного озера Сенеж, на берегу которого расположены городской Парк с пляжем, базы отдыха.	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Обухово, Пятницкое шоссе, 44 км	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1930734127">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1930734127</a>	8-977-497-76-91	16 000 000	49 000
3	Продается земельный участок. Кадастровый номер: 50:09:0010334:46; Площадь: 80 000 кв.м; Местоположение: М/О, Солнечногорский р-н, с.п. Смирновское, в районе д. Сергеевка (8 км к северу от центра города Солнечногорска); Категория земли: земли особо охраняемых территорий и объектов; Вид разрешенного использования: под размещение оздоровительного комплекса. Возможен Торг.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Смирновское, в районе д. Сергеевка	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/148792475/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/148792475/</a>	8-926-766-41-24	31 997 458	80 000
4	Участок на Истринском водохранилище под жилую застройку. Два смежных земельных участка общей площадью 2,7 га под коттеджную застройку или размещение базы отдыха расположены на границе лесополосы по краю Истринского водохранилища, примыкают к полностью заселенному коттеджному поселку бизнес-класса «Истра Лэнд» и коттеджному поселку «Новое время». Участки расположены на	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Лопотово, Пятницкое шоссе, 50 км	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_ga_izhs_1219479171">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_ga_izhs_1219479171</a>	8-495-104-68-01	17 576 000	27 040

№ п/п	Описание (текст объявления)	Местоположение	Источник	Телефон	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м
	<p>небольшом камерном поле, со всех сторон окруженном лесом и организованной коттеджной застройкой. К границе участка подходит тупиковая асфальтированная дорога, идущая от д.Лопотово. Хорошая транспортная доступность: подъезд возможен по Пятницкому шоссе, по скоростной трассе М-11, Ленинградскому и Волоколамскому шоссе. Расстояние от МКАД - 50 км. Земельный массив имеет правильную форму, ровный рельеф. Может быть размежеван на розничные участки под коттеджную застройку либо использоваться для организации небольшой базы отдыха. По утвержденному в 2019 году генплану и ПЗЗ г.о.Солнечногорск участок входит в зону Ж-2: зону застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Перед сделкой может быть получен ГПЗУ. Прямая продажа от собственника.</p>					

**Расчет скорректированных цен предложений земельных участков под рекреационную застройку в рамках сравнительного подхода**

Таблица 26

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект – условный земельный участок под рекреационную застройку	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Смирновское, д. Сергеевка	Московская область, Ленинградское 55 км.Солнечногорский район рядом с. Елизарово	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Обухово, Пятницкое шоссе, 44 км	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Смирновское, в районе д. Сергеевка	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Лопотово Пятницкое шоссе, 50 км
2	Цена предложения всего, руб.		39 000 000	16 000 000	31 997 458	17 576 000
3	Общая площадь, кв. м	80 000,00	120 000	49 000	80 000	27 040
4	Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		39 000 000	16 000 000	31 997 458	17 576 000
5	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		39 000 000	16 000 000	31 997 458	17 576 000
6	Рыночные условия (дата предложения к продаже)	Август 2020	Август 2020	Август 2020	Август 2020	Август 2020
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		39 000 000	16 000 000	31 997 458	17 576 000
7	Корректировка на торг		-13,9%	-13,9%	-13,9%	-13,9%
	Цена после корректировки, руб.		33 579 000	13 776 000	27 549 811	15 132 936
8	Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	аренда 49 лет	Право собственности	Право собственности
	Корректировка		0%	16%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		33 579 000	16 018 605	27 549 811	15 132 936
9	Цена после корректировки, руб./кв. м		280	327	344	560
10	Местоположение	Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Смирновское, д. Сергеевка	Московская область, Ленинградское 55 км.Солнечногорский район рядом с. Елизарово	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Обухово, Пятницкое шоссе, 44 км	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Смирновское, в районе д. Сергеевка	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Лопотово Пятницкое шоссе, 50 км
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		280	327	344	560
11	Расстояние до МКАД, км	60	55	57	58	50
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		280	327	344	560
12	Расположение относительно водоема	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		280	327	344	560

Отчет №20548 об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Верглинский с. о., д. Сергеевка,  
Крестьянское хозяйство «Сергеевка»

13	Назначение участка	под объекты рекреации	под объекты рекреации	под объекты рекреации	под объекты рекреации	ИЖС
	Корректировка		0%	0%	0%	-34%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		280	327	344	370
14	Общая площадь участка, кв. м	80 000,00	120 000	49 000	80 000	27 040
	Категория площади	более 3 га	более 3 га	более 3 га	более 3 га	от 1 до 3
	Корректировка		0%	0%	0%	-5%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		280	327	344	352
15	Наличие коммуникаций	по границе либо рядом	по границе либо рядом	по границе либо рядом	по границе либо рядом	по границе либо рядом
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		280	327	344	352



**РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УСЛОВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД РЕКРЕАЦИОННУЮ ЗАСТРОЙКУ**

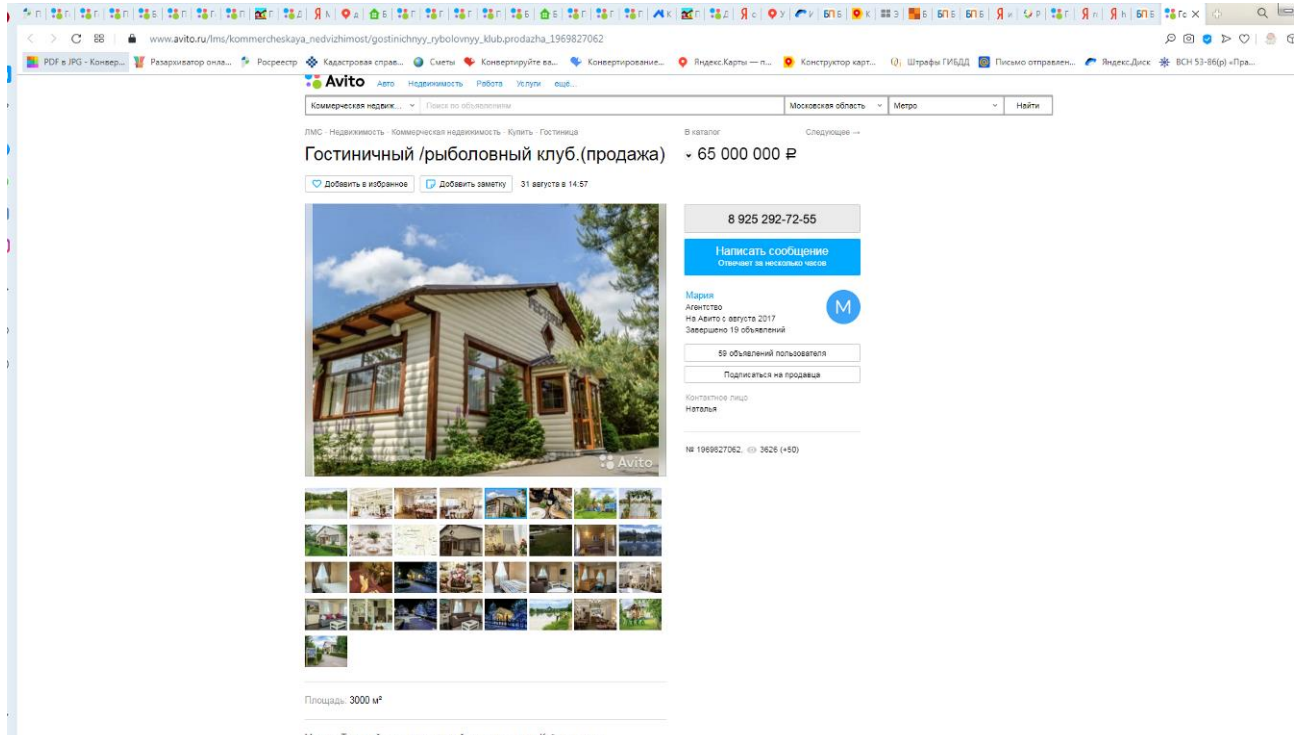
В процессе реализации 4-го этапа согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода.

Скорректированные цены предложений продажи земельных участков находятся в диапазоне 280 – 352 руб./кв. м. В качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости принимается среднее значение полученного диапазона цен, составляющее 326 руб./кв. м.

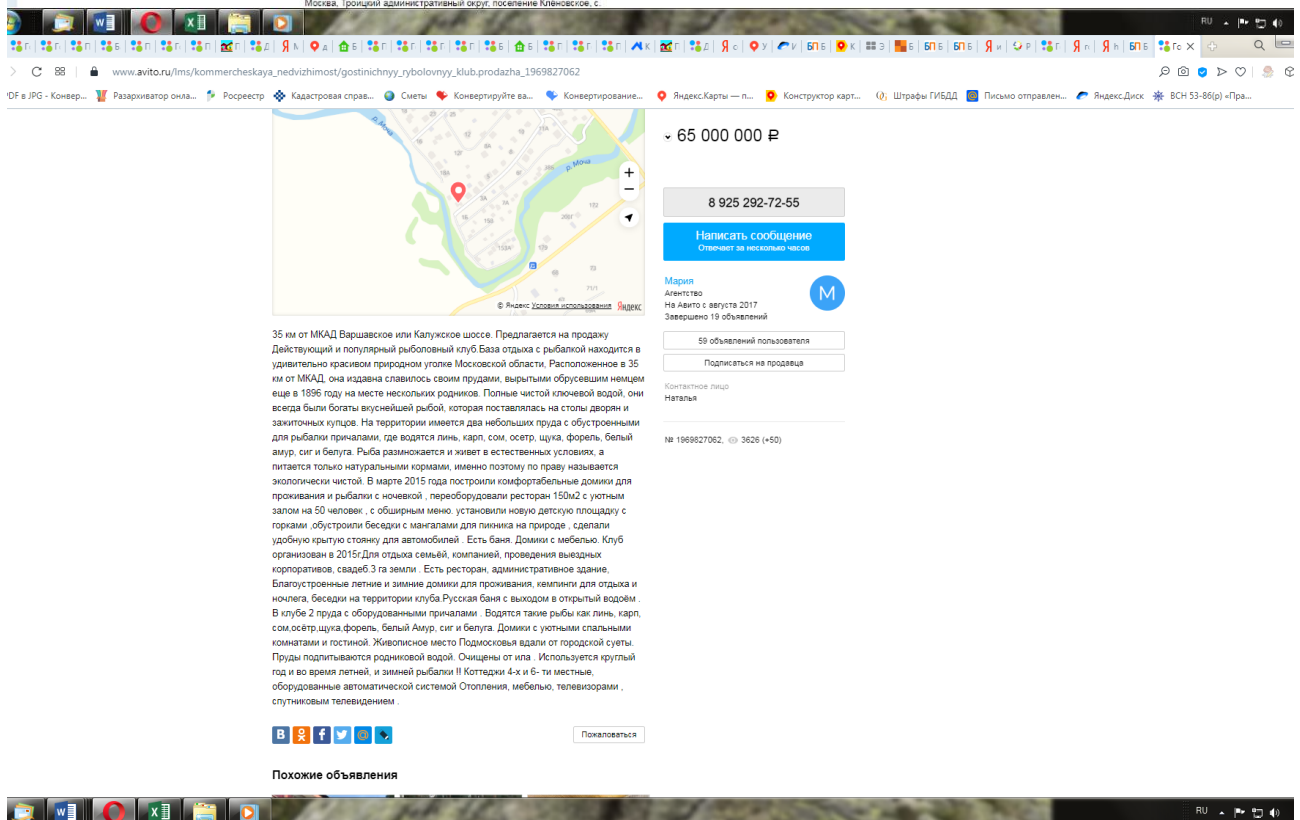
## Приложение 5

### Материалы сети Интернет

#### Данные по продаже баз отдыха



The screenshot shows an Avito listing for a "Гостиничный /рыболовный клуб.(продажа)" (Guest/Fishing Club for sale) in the Moscow region. The price is listed as 65,000,000 RUB. The listing includes a main image of a wooden building, a gallery of smaller images showing the interior and surrounding area, and contact information for the seller, Maria, an agent since August 2017. The listing was published by a user with 59 other listings. The contact person is named Natalia, and the phone number is 8 925 292-72-55.



This screenshot shows the same Avito listing but with a detailed description and a map. The map shows the location of the club, 35 km from the MCAAD Varshavskoe or Kaluzhskoe highway. The description provides extensive details about the property, including its history (built in 1896), the fishing club's facilities (two ponds, restaurant, bathhouse, etc.), and the surrounding environment. It mentions that the club is a popular place for fishing and relaxation, with a well-equipped restaurant and a bathhouse. The property is described as being in a beautiful natural setting with a lake and forest. The listing also includes social media sharing options and a "Пожалуйста" (Please) button.

[https://www.avito.ru/lms/kommercheskaya\\_nedvizhimost/gostinichnyy\\_rybolovnyy\\_klub.prodazha\\_1969827062](https://www.avito.ru/lms/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinichnyy_rybolovnyy_klub.prodazha_1969827062)

Отчет №20548 об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»

Голыцино · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Гостиница

Продается действующий дом отдыха, 13100 м<sup>2</sup>

220 000 000 ₪

8 915 151-55-55

Написать сообщение

Светлана Орленко  
Частное лицо  
На Авито с июля 2014

Подписаться на продавца

№ 1787308953, 4483 (+3)




Площадь: 13100 м<sup>2</sup>

Продается действующий дом отдыха в лесном массиве в 28 км от МКАД по Минскому или Можайскому шоссе. Это уникальный загородный комплекс, объединяющий в себе дом отдыха, учебный центр и базу для проведения корпоративных мероприятий. Площадь земельного участка 62 000 м<sup>2</sup>. Основной корпус, площадью 11 000 м<sup>2</sup>. В нем расположены: гостиница на 140 номеров, зал ресторана 500 м<sup>2</sup>, учебные классы и аудитории (20 помещений), конференц-зал на 250 мест, библиотека, крытый спортивный зал, сауна, складские помещения. Также есть отдельно стоящие здания: гараж 736,6 м<sup>2</sup>, овощехранилище 540 м<sup>2</sup>. Все здания и земельные участки в собственности. Коммуникации: Электричество – 150 кВт, водопровод – собственный водозаборный узел (две скважины), канализация –

Площадь: 13100 м<sup>2</sup>

Продается действующий дом отдыха в лесном массиве в 28 км от МКАД по Минскому или Можайскому шоссе. Это уникальный загородный комплекс, объединяющий в себе дом отдыха, учебный центр и базу для проведения корпоративных мероприятий. Площадь земельного участка 62 000 м<sup>2</sup>. Основной корпус, площадью 11 000 м<sup>2</sup>. В нем расположены: гостиница на 140 номеров, зал ресторана 500 м<sup>2</sup>, учебные классы и аудитории (20 помещений), конференц-зал на 250 мест, библиотека, крытый спортивный зал, сауна, складские помещения. Также есть отдельно стоящие здания: гараж 736,6 м<sup>2</sup>, овощехранилище 540 м<sup>2</sup>. Все здания и земельные участки в собственности. Коммуникации: Электричество – 150 кВт, водопровод – собственный водозаборный узел (две скважины), канализация – подключение к городской системе, насосная станция. База расположена 1,5 км до Минского шоссе, 2,5 км до Можайского шоссе, 800 метров до Московского малого бетонного кольца и 5 минут пешком до жд Голыцино. Ближайший аэропорт Внуково, расположен в 18 км. Лот 208119.

Другие объявления компании

 Офисное помещение, 30 м <sup>2</sup> 70 000 ₪ Москва, м. Садовническая 26 августа 11:51	 Офисное помещение, 220 м <sup>2</sup> 220 000 ₪ Москва, м. Хорошевская 1 сентября 11:58	 Офисное помещение, 99 м <sup>2</sup> 865 306 ₪ Москва, м. Тушинская 21 августа 17:30
---	---	--

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.26700048559115,36.968763236313144/17/@6mmb5wv9?text=50%3A09%3A0010333%3A3&type=1&opened=50%3A9%3A10333%3A3


Отчет №20548 об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»

www.avito.ru/volokolamsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/gostinitsa\_842\_m\_1437763940

Волоколамск Недвижимость Коммерческая недвижимость Купить Гостиница

Гостиница, 842 м<sup>2</sup> 39 000 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 5 августа в 21:02



8 925 246-20-50

Написать сообщение


Ирина  
Агентство  
На Avito с июня 2011  
Завершено 21 объявление

Подписаться на продавца


№ 1437763940, 1731 (+12)

Площадь: 842 м<sup>2</sup>

Московская область, Волоколамский г.о., с. Осташёво, Школьная ул., 48А



www.avito.ru/volokolamsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/gostinitsa\_842\_m\_1437763940



39 000 000 ₪

8 925 246-20-50

Написать сообщение

Ирина  
Агентство  
На Avito с июня 2011  
Завершено 21 объявление

Подписаться на продавца

№ 1437763940, 1731 (+12)

Продается действующий гостиничный комплекс с рестораном расположенный в 100 км от МКАД по Новорижскому шоссе, Волоколамский район, село «Осташёво», ул. Школьная 48А. Комплекс расположен в живописном месте, всего в 400 м от Русского водохранилища.

Комплекс состоит из:

- Гостиница 842 кв.м, 3 этажа. Стены кирпич. Перекрытия: ж/б плиты. Огни: светодиоды. Кровля: металлочерепица. С возможностью одновременного размещения до 30 человек.
- Первый этаж: ресторан 54 кв.м на 43 места, пищеблок 54 кв.м., бильярдная 54 кв.м., гардероб, рабочие кабинеты, санузел, постирочная.
- Второй этаж: 12 однокомнатных номеров со своими с/у, площадью от 15 до 20 кв.м, а также номер люкс площадью 35 кв.м. со своими с/у.
- Третий этаж: два номера 30 и 15 кв.м. со своими с/у, банкетный зал 200 кв.м.

Облагороженный земельный участок площадью 1,3 га. Категория земель: Земли населенных пунктов. Ландшафтный дизайн. Беседки, зоны для Барбекю, озеро. Вся Территория зоны отдыха огорожена и Благоустроена. Дорожки выложены плиткой. Высажены деревья. Плодовые и декоративные кустарники. Многолетние цветы.

Также на территории здание 1110 кв.м. под ремонт.

Коммуникации:

- Электричество 178,2 кВт
- Водоснабжение центральное 300 куб/м.
- Отопление: своя котельная на ДТ
- Канализация автономная.
- Газ в процессе подключения.

Есть паркинг.

Идеальное место для гостиничного бизнеса, загородной резиденции, корпоративной базы отдыха, частного отеля. Также комплекс подойдет под санаторий, реабилитационный центр, дом отдыха.

Все в собственности. Продавец юрист.

Покаловаться

Пожокие объявления

https://www.avito.ru/volokolamsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/gostinitsa\_842\_m\_1437763940

Отчет №20548 об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»

Павловский Посад · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Гостиница

### База отдыха 1,9 Га на берегу реки, 700 м<sup>2</sup>

26 000 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 28 августа в 19:08

8 926 482-84-55

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

АН «Капитал»  
Агентство  
На Avito с июля 2012  
Завершено 96 объявлений

34 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Галина

№ 1255510514 · 11084 (+10)

Площадь: 680 м<sup>2</sup>

Московская область, г.о. Павловский Посад, с. Рахманово

26 000 000 ₽

8 926 482-84-55

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

АН «Капитал»  
Агентство  
На Avito с июля 2012  
Завершено 96 объявлений

34 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Галина

№ 1255510514 · 11084 (+10)

Площадь: 680 м<sup>2</sup>

Московская область, г.о. Павловский Посад, с. Рахманово

База отдыха на берегу реки по адресу: Павлово-Посадский р-н, Рахманово, 60 км. от МКАД по Носовицкому шоссе.

База находится в живописном лесном массиве, состоит из земельного участка 1,9 Га, кирпичного здания 454,2 кв.м, двух деревянных 117,2 и 88,1 кв.м, подсобных 18,3 и 17,8 кв.м, беседки для барбекю и фундамента для бани.

Есть номерной фонд, оборудованные номера с душевыми кабинками, столовая, баня. Территория огорожена, электричество 100 кВт, водонапорная башня, канализация, собственный выход к реке "Вохоня", небольшая пристань.

Можно добраться электричкой до станции "Казанское" Горьковского направления.

Отлично подойдет под развитие туристического бизнеса, базы отдыха, детского лагеря, оздоровительного или реабилитационного центра, разведение лошадей и др.

Возможен обмен на недвижимость в Москве. Торг обсуждается.

Похожая

[https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/baza\\_otdyha\\_19\\_ga\\_na\\_beregu\\_reki\\_700\\_m\\_1255510514](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_otdyha_19_ga_na_beregu_reki_700_m_1255510514)



## Данные по продаже земельных участков

Площадь: 511 сот.; Расстояние до города: 17 км

~ 2 500 000 ₽

Московская область, Волоколамский г.о.  
Новорижское шоссе, 17 км

[Показать карту](#)

8 999 872-39-42

[Написать сообщение](#)

Татьяна

Частное лицо  
На Авито с сентября 2014  
Завершено 3 объявления

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 656087630, ☎ 6764 (+6)



Продать обособленный земельный участок 7 га. Московская область; Волоколамский район; Спасское с/пос; деревня Сафатово.  
Тип земли: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.  
Участок можно использовать под базу отдыха, конный клуб, пашею, сады, тепличное хозяйство или организовать СНТ.  
Коммуникации: электричество выделенная линия (свой трансформатор); проходит газ 300м от границы участка в д. Горбуново, также находится пилорама.  
Круглогодичная подъездная грунтовая дорога. Окружающая местность: Природо-лес (много грибов и земляники), посажены зеленые елочки; граница участка имеет свой берег с рекой Щетинка. На участке бьют 3 ключа с родниковой осветненной водой. Местные жители все приходят за водой.  
Инфраструктура: в 4 км, школа, детский сад, медпункт, супермаркеты. В соседней деревне Спасс-строительный рынок.  
Общественный транспорт: рейсовый автобус.  
Ближайший населенный пункт город Волоколамск.  
Окружающая местность: очень живописный участок, вокруг смешанный лес.



[Пожаловаться](#)

### Похожие объявления



[https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5.11\\_ga\\_snt\\_dnp\\_656087630](https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.11_ga_snt_dnp_656087630)

[invest.ru/prodaja/zemli\\_selkhozoznacheniya/skh\\_5\\_2\\_ga\\_levkovo\\_dmitrovskiy\\_rayon/](https://www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/skh_5_2_ga_levkovo_dmitrovskiy_rayon/)

О компании Услуги Контакты

И Инвест-Недвижимость Продажа Аренда Купим Оставить заявку

8 (495) 772-76-58  
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

3 600 000 RUB  
в год RUB за соту  
лот 56814

**Местоположение**  
деревня Левково, Дмитровский городской округ, Московская область  
Шоссе: Дмитровское шоссе  
От МКАД: 44 км  
**Площадь**  
Участка: 5,2 га  
**Цели использования:**  
Земли под сельхозпроизводство

**Участок**  
Площадь: 5,2 га  
Вид права: Собственность  
Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения  
Вид разрешенного использования: Сельхозпроизводство

**Коммуникации**  
Электричество: Рядом  
Газ: Рядом

**Описание**  
Продажа земли сельхоз. назначения, Левково, Дмитровский район, Московская область.  
40 км от МКАД по Дмитровскому и Рязанскому шоссе, 3 км до А107 (малое бетонное кольцо).  
До участка грунтовая дорога. Форма участка в виде буквы Т, частично окружен лесом.  
Зона СХ-3 (сельскохозяйственное производство). Электричество и газ рядом, в деревне Походино.  
Рядом есть школы, детские сады, библиотека. Возможно увеличение участка.

Е-mail

Меня интересует "СХ, 5,2 Га, Левково, Дмитровский район", лот 56814

Введите цифры с картинки:

\*Заполняя данную форму на сайте, Вы даете свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с ФЗ №152-ФЗ "О персональных данных".

[Отправить](#)

**Сельхоз.земля в Домодедовском районе**

[https://www.invest.ru/prodaja/zemli\\_selkhozoznacheniya/skh\\_5\\_2\\_ga\\_levkovo\\_dmitrovskiy\\_rayon/](https://www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/skh_5_2_ga_levkovo_dmitrovskiy_rayon/)

Отчет №20548 об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»

Участок 4.6 га (СНТ, ДН) | [https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4.6\\_ga\\_snt\\_dnp\\_1922338639](https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639)

3 600 000 ₽

8 926 564-72-85

Написать сообщение

Даниил  
Частное лицо  
На Авито с октября 2016  
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1922338639, ☎ 696 (+10)

Площадь: 460 сот.; Расстояние до города: 54 км

Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан  
Рогачёвское шоссе, 54 км [Показать карту](#)

Рядом река, лес.  
Хорошая федеральная дорога.  
Все коммуникации рядом.  
Назначение земли - фермерское хозяйство. КФХ, с разрешением до 20% застройки.  
Отлично место для дома, хозяйства и склада.

[https://cat.ni.ru.criteo.com/delivery/ck.php?opru\\_3&cprr\\_k\\_Pm11A&EBRAnv&ByKutYINAMBg\\_xRv9VZWwSu6yVnn&D005h-P730Fm\\_T53a3u25d.p/NbrHOG08qM5HfnDLd0vnl&id=1922338639](https://cat.ni.ru.criteo.com/delivery/ck.php?opru_3&cprr_k_Pm11A&EBRAnv&ByKutYINAMBg_xRv9VZWwSu6yVnn&D005h-P730Fm_T53a3u25d.p/NbrHOG08qM5HfnDLd0vnl&id=1922338639)

[https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4.6\\_ga\\_snt\\_dnp\\_1922338639](https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639)

KupiZemli

+7 (495) 215-53-37

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Открыть в Яндекс.Карты

Создать свою карту

Примыкает к водоему | Примыкает к лесу | Уникальные видовые характеристики | Участки под усадьбы

На продажу выставлен земельный участок площадью 12 га, у д. Elizarovo Солнечногорского района. Находится на удалении 55 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Состоит из 6 участков, расположенных на берегу пруда. Территория граничит с лесным массивом, к югу расположен дом отдыха. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для рекреационных целей. Целесообразно использовать для строительства коттеджного поселка.

Категория / ВРИ  
ЗНП / РИ

Рекомендуемые цели использования  
Коттеджный поселок элитного класса,  
Усадьба, Рекреационная деятельность,  
Санаторий/База отдыха

Площадь, га  
12

Юридический статус  
Собственность

Кадастровый номер  
50:09:0030414:83, 50:09:0030414:84,  
50:09:0030414:81, 50:09:0030311:173,  
50:09:0030311:172, 50:09:0030311:83

Стоимость  
**39 000 000 ₽**  
(-32 500 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

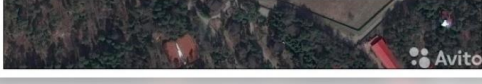
<https://kupizemli.ru/sever/leningradskoe/uchastok-120-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-elizarovo-solnechnogorskiy>





Отчет №20548 об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, Вертлинский с. о., д. Сергеевка, Крестьянское хозяйство «Сергеевка»

avito.ru/moskva/zemelnye\_uchastki/uchastok\_2.7\_ga\_izhs\_1219479171



17 576 000 ₽

8 495 104-68-01

Менеджер  
Агентство  
На Авито с марта 2016  
Завершено 2007 объявлений

Участки для ИЖС

Площадь: 270.4 сот.; Расстояние до города: 50 км

Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Лопотово  
Пятницкое шоссе, 50 км [Показать карту](#)

Участок на Истринском водохранилище под жилую застройку  
Два смежных земельных участка общей площадью 2,7 га под коттеджную застройку или размещение базы отдыха расположены на границе лесополосы по краю Истринского водохранилища, примыкают к полностью заселенному коттеджному поселку бизнес-класса «Истра Ланд» и коттеджному поселку «Новое время». Участки расположены на небольшом камерном поле, со всех сторон окруженном лесом и организованной коттеджной застройкой. К границе участка подходит туликовая асфальтированная дорога, идущая от д.Лопотово.  
Хорошая транспортная доступность: подъезд возможен по Пятницкому шоссе, по скоростной трассе М-11, Ленинградскому и Волоколамскому шоссе. Расстояние от МКАД - 50 км.  
Земельный массив имеет правильную форму, ровный рельеф. Может быть размежеван на розничные участки под коттеджную застройку либо использоваться для организации небольшой базы отдыха. По утвержденному в 2019 году генплану и ПЗЗ г.о.Солнечногорск участок входит в зону Ж-2: зону застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Перед сделкой может быть получен ГПЗУ.  
Прямая продажа от собственника.

20 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1219479171, 8052 (+9)

[В](#) [O](#) [f](#) [t](#) [@](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2.7\\_ga\\_izhs\\_1219479171](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_ga_izhs_1219479171)

## Приложение 6

*Копии документов, используемых для проведения оценки*

ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
Раздел 1	
На основании запроса от 10.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Здание</b>	
<small>вид объекта недвижимости</small>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
10.07.2020 № 99/2020/337604550	Всего разделов: <u>    </u>
Кадастровый номер:	50:09:0010306:851
Номер кадастрового квартала:	50:09:0010306
Дата присвоения кадастрового номера:	31.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 26995/Б
Адрес:	Фермерское хозяйство
Площадь, кв.м:	990
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Основное строение
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2002
Кадастровая стоимость, руб.:	24228693.26
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>
М.П.	<small>инициалы, фамилия</small>

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 13.07.2020

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

Раздел 1

На основании запроса от 10.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
<u>10.07.2020</u> № <u>99/2020/337604550</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<u>50:09:0010306:851</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0010333:2
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незаказанные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «Дом для обслуживающего персонала», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дорожнина Юлия Андреевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 13.07.2020

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

Раздел 2

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____	
10.07.2020 № 99/2020/337604550		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		50:09:0010306:851		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Удод Сергей Иванович	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-01/09-44/2003-155.1 от 21.11.2003	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	20.02.2012	
		номер государственной регистрации:	50-50-62/024/2012-220	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 20.02.2012 по 10.02.2015	
	3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Региональный банк развития", ИНН: 0278081806	
		основание государственной регистрации:	Договор ипотеки №006/12-К-101-3/1 от 14.02.2012	
		вид:	Арест	
	3.1.2.	дата государственной регистрации:	07.10.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/009-50/009/003/2015-7769/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
основание государственной регистрации:		Определение судьи Русиневич Н.А. №б/ч от 11.09.2015, Мещанский районный суд гор. Москвы.		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 13.07.2020



ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
Раздел 1	
На основании запроса от 13.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Здание</b>	
<small>вид объекта недвижимости</small>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
14.07.2020 № 99/2020/337925065	Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>
Кадастровый номер:	50:09:0010306:849
Номер кадастрового квартала:	50:09:0010306
Дата присвоения кадастрового номера:	31.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 26995/Д
Адрес:	Фермерское хозяйство
Площадь, кв.м:	264.5
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Основное строение
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2002
Кадастровая стоимость, руб.:	7417695.17
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>
М.П.	<small>инициалы, фамилия</small>

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

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

Раздел 1

На основании запроса от 13.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
14.07.2020 № <u>99/2020/337925065</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<u>50:09:0010306:849</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0010333:3
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незаказанные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «Вольер для содержания страусов», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дорожкина Юлия Андреевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

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

Раздел 2

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____	
14.07.2020 № 99/2020/337925065		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		50:09:0010306:849		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Удод Сергей Иванович	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-01/09-44/2003-157.1 от 21.11.2003	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.	3.1.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	20.02.2012	
		номер государственной регистрации:	50-50-62/024/2012-220	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 20.02.2012 по 10.02.2015	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Региональный банк развития", ИНН: 0278081806	
		основание государственной регистрации:	Договор ипотеки №006/12-К-101-3/1 от 14.02.2012	
		3.1.2	вид:	Арест
			дата государственной регистрации:	07.10.2015
			номер государственной регистрации:	50-50/009-50/009/003/2015-7768/1
			срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
основание государственной регистрации:		Определение судьи Русиневич Н.А. №б/ч от 11.09.2015, Мещанский районный суд гор. Москвы.		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
Раздел 1	
На основании запроса от 13.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
<u>14.07.2020</u> № <u>99/2020/337930177</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<u>50:09:0010306:846</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>50:09:0010306</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>31.07.2012</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<u>Инвентарный номер: 26995/А</u>
Адрес:	<u>Фермерское хозяйство</u>
Площадь, кв.м:	<u>782.3</u>
Назначение:	<u>Жилой дом</u>
Наименование:	<u>жилой дом</u>
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<u>3</u>
Материал наружных стен:	<u>Из прочих материалов</u>
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	<u>данные отсутствуют</u>
Год завершения строительства:	<u>данные отсутствуют</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>17089741.55</u>
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

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

Раздел 1

На основании запроса от 13.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
14.07.2020 № 99/2020/337930177	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:09:0010306:846
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0010333:2
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незаасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дорожкина Юлия Андреевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020



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

Раздел 2

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____	
14.07.2020 № 99/2020/337930177		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		50:09:0010306:846		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Удод Сергей Иванович	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-01/09-44/2003-154.1 от 21.11.2003	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	20.02.2012	
		номер государственной регистрации:	50-50-62/024/2012-220	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 20.02.2012 по 10.02.2015	
	3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Региональный банк развития", ИНН: 0278081806	
		основание государственной регистрации:	Договор ипотеки №006/12-К-101-3/1 от 14.02.2012	
		вид:	Арест	
	3.1.2.	дата государственной регистрации:	07.10.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/009-50/009/003/2015-7766/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
основание государственной регистрации:		Определение судьи Русиневич Н.А. №б/ч от 11.09.2015, Мещанский районный суд гор. Москвы.		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
Раздел 1	
На основании запроса от 13.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Здание</b>	
<small>вид объекта недвижимости</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>      </u>
14.07.2020 № 99/2020/337934474	Всего разделов: <u>      </u>
Кадастровый номер:	50:09:0010306:847
Номер кадастрового квартала:	50:09:0010306
Дата присвоения кадастрового номера:	31.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 26995/Б
Адрес:	Фермерское хозяйство
Площадь, кв.м:	343.4
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Основное строение
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2002
Кадастровая стоимость, руб.:	9641139.82
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>
<small>М.П.</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

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

Раздел 1

На основании запроса от 13.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
14.07.2020 № 99/2020/337934474	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:09:0010306:847
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0010333:3
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незаказанные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «Жилая», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дорожнина Юлия Андреевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

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

Раздел 2

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____	
14.07.2020 № 99/2020/337934474		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		50:09:0010306:847		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Удод Сергей Иванович	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-01/09-44/2003-156.1 от 21.11.2003	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.	3.1.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	20.02.2012	
		номер государственной регистрации:	50-50-62/024/2012-220	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 20.02.2012 по 10.02.2015	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Региональный банк развития", ИНН: 0278081806	
		основание государственной регистрации:	Договор ипотеки №006/12-К-101-3/1 от 14.02.2012	
		3.1.2	вид:	Арест
			дата государственной регистрации:	07.10.2015
			номер государственной регистрации:	50-50/009-50/009/003/2015-7767/1
			срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Определение судьи Руссинович Н.А. №б/ч от 11.09.2015, Мещанский районный суд гор. Москвы.			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

<b>ФГИС ЕГРН</b>	
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>	
На основании запроса от 13.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
14.07.2020 № 99/2020/337923111	Всего разделов: <u>    </u>
Кадастровый номер:	50:09:0010333:3
Номер кадастрового квартала:	50:09:0010333
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2002
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 50-09-0010333-0003
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Смирновское, д. Сергеевка
Площадь:	50000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	44000000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:09:0010306:847, 50:09:0010306:849
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020



Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>
14.07.2020 № 99/2020/337923111		Всего листов выписки: <u>    </u>
Кадастровый номер:		50:09:0010333:3
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
14.07.2020 № 99/2020/337923111		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:09:0010333:3
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Доронкина Юлия Андреевна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

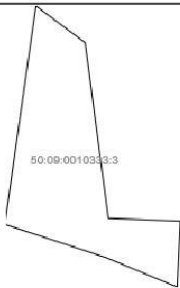
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u> : <u>  </u>
14.07.2020 № 99/2020/337923111	Всего разделов: <u>  </u>
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: <u>  </u>
	50:09:0010333:3
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Удод Сергей Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-01-09-20.2002-0250.01 от 21.08.2002
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	Ипотека
вид:	дата государственной регистрации: 20.02.2012
дата государственной регистрации:	номер государственной регистрации: 50-50-62/024/2012-220
номер государственной регистрации:	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 20.02.2012 по 10.02.2015
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Региональный банк развития", ИНН: 0278081806
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	основание государственной регистрации: Договор ипотеки №006/12-К-101-3/1 от 14.02.2012
основание государственной регистрации:	
3.1.2.	Арест
вид:	дата государственной регистрации: 07.10.2015
дата государственной регистрации:	номер государственной регистрации: 50-50/009-50/009/003/2015-7771/1
номер государственной регистрации:	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	основание государственной регистрации: Определение судьи Русинович Н.А. №6н от 11.09.2015, Мещанский районный суд гор.Москвы
основание государственной регистрации:	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правотриазания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

Раздел 3

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____
14.07.2020 № 99/2020/337923111		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:09:0010333:3	
<b>План (чертеж, схема) земельного участка</b>			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

Раздел 3.2

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____	Всего разделов: ____
14.07.2020 № 99/2020/337923111		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:09:0010333:3	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	526407.68	2156406.91	данные отсутствуют	0.1
2	526412.08	2156295.64	данные отсутствуют	0.1
3	526683.13	2156259.74	данные отсутствуют	0.1
4	526739.96	2156183.72	данные отсутствуют	0.1
5	526402.64	2156135.55	данные отсутствуют	0.1
6	526351.59	2156291.43	данные отсутствуют	0.1
7	526305.78	2156402.12	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020



<b>ФГИС ЕГРН</b>	
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>	
На основании запроса от 13.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
14.07.2020 № 99/2020/337928745	Всего листов выписки: <u>    </u>
Кадастровый номер:	50:09:0010333:2
Номер кадастрового квартала:	50:09:0010333
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 50-09-0010333-0002
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Смирновское, д. Сергеевка
Площадь:	30000 +/- 220 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	21329700
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:09:0010306:846, 50:09:0010306:851
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
14.07.2020 № 99/2020/337928745	
Кадастровый номер:	50:09:0010333:2
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
14.07.2020 № 99/2020/337928745		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:09:0010333:2
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаинтересованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Дорюжина Юлия Андреевна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

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


Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>
14.07.2020 № 99/2020/337928745	Всего разделов: <u>    </u>
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: <u>    </u>
	50:09:0010333:2
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Удод Сергей Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-01-09-11.2002-0652.02 от 27.05.2002
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	Ипотека
вид:	дата государственной регистрации: 20.02.2012
дата государственной регистрации:	номер государственной регистрации: 50-50-62/024/2012-220
номер государственной регистрации:	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 20.02.2012 по 10.02.2015
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Региональный банк развития", ИНН: 0278081806
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	основание государственной регистрации: Договор ипотеки №006/12-К-101-3/1 от 14.02.2012
основание государственной регистрации:	
3.1.2.	Арест
вид:	дата государственной регистрации: 07.10.2015
дата государственной регистрации:	номер государственной регистрации: 50-50/009-50/009/003/2015-7770/1
номер государственной регистрации:	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	основание государственной регистрации: Определение судьи Русинович Н.А. №6н от 11.09.2015, Мещанский районный суд гор.Москвы
основание государственной регистрации:	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правотриазания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

Раздел 3

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____
14.07.2020 № 99/2020/337928745		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:09:0010333:2	
<b>План (чертеж, схема) земельного участка</b>			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020



Раздел 3.1

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> ;	Всего разделов:
<b>14.07.2020</b>	№ <b>99/2020/337928745</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:09:0010333:2</b>	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	30	33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	31	32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	32	33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

Раздел 3.2

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> ;	Всего разделов:
<b>14.07.2020</b>	№ <b>99/2020/337928745</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:09:0010333:2</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	526683.13	2156259.74	данные отсутствуют	0.1
2	526567.53	2156414.41	данные отсутствуют	0.1
3	526407.68	2156406.91	данные отсутствуют	0.1
4	526412.08	2156295.64	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.07.2020

ИНВ. № 293:083-26995/A

Том 1 прошит



\*082001094001\*

Государственное унитарное предприятие М:

"Московское областное бюро технической

Солнечногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование ОУП)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом  
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства  
(наименование объекта)

### Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Московская область  
Административный район (округ) Солнечногорский р-н, Вертлинский с/о  
Город (др. поселение) деревня Сергеевка  
Район города (микрорайон) \_\_\_\_\_  
Улица (пер.) Фермерское хозяйство  
Дом № \_\_\_\_\_ Строение \_\_\_\_\_ Корпус \_\_\_\_\_

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	ГУП МО "МОБТИ"
Инвентарный номер	293:083-26995/A
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 28 ноября 2002 г.

Руководитель комплексной  
производственной группы  
Солнечногорского филиала ГУП МО  
"МОБТИ"

М.П.



Ю. В. Тихоненко

(Фамилия И. О.)

**СОДЕРЖАНИЕ:**

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов:	№ стр.
1	1. Общие сведения	3
2	2. Состав объекта	4
3	3. Сведения о правообладателях объекта	5
4	4. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	6
5	5. поэтажный план	7,8,9,10
6	6. Экспликация к поэтажному плану	11
7	7. Отметки об обследованиях	11

стр. 2

2

### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	<i>жилое</i>
2	Фактическое использование	<i>по назначению</i>
3	Год постройки	<i>2002</i>
4	Общая площадь жилого дома	<i>782,3</i>
5	Жилая площадь жилого дома	<i>304,7</i>
6	Число этажей надземной части	<i>3</i>
7	Число этажей подземной части	<i>1</i>
8	Примечание	

#### 1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

стр. 3

3

2

2. Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки кв. м	Высота м	Объем куб. м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Жилой дом:</b>										
A	Основное строение	2002	брусчатые	общая площадь жилых помещений	кв. м	538,1	249,8	6,10	1 000	630720,00
A*	Основное строение		брусчатые	-	-	-	-	-	524	312384,00
A1	Цокольный этаж		железобетонные	общая площадь жилых помещений	кв. м	244,2		2,55	781	605424,00
a	Веранда		деревянный барьер	общая площадь жилых помещений	кв. м	62,1	62,1		62	13704,00
a1	Балкон		деревянный барьер	общая площадь жилых помещений	кв. м	11,9				51312,00
a2	Балкон		деревянный барьер	общая площадь жилых помещений	кв. м	2,2				9456,00
									<b>Итого</b>	<b>1623000,00</b>
									<b>Всего</b>	<b>1623000,00</b>



3. Сведения о правообладателях объекта

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество; паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	13.09.2004	Удод Сергей Иванович (док-т: выдан 45 05 033006)	Первичная регистрация проведена МОРП по постанов. Главы адм. №3781 от 04.11.2003 и акта приемочной комиссии от 01.10.2003. Св-во о государственной регистрации права № 50-01/09-44/2003-154.1 от 21.11.2003	1		

стр. 5

5

3

**5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства**

№ на плане (литера)	Водопровод (кв.м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Горячее водоснабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Электро снабжение (кв.м)
	цент ральный	авто ном ный	цент ральная	авто ном ная	цент раль ное	авто ном ное	цент раль ное	авто ном ное	цент раль ное	авто ном ное	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Всего											

№ на плане (литера)	Другие элементы благоустройства
1	13

стр. 7

6







7. Экспликация к поэтажному плану на жилой дом

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане		Назначение комнаты (жилая, комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	в том числе, кв.м				Высота, м	Самостоятельно перестроенная или перепланированная площадь, кв.м	Примечания
		1	2			общая площадь жилого помещения	из нес		площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), кв.м			
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А1	цокольный	1	1	служебное	137,4	137,4		137,4		2,25		
А1			2	служебное	5,2	5,2		5,2				
А1			3	служебное	11,7	11,7		11,7				
А1			4	служебное	15,7	15,7		15,7				
А1			5	служебное	7,2	7,2		7,2				
А1			6	служебное	13,3	13,3		13,3				
А1			7	служебное	3,4	3,4		3,4				
А1			8	служебное	22,7	22,7		22,7				
А1			9	служебное	5,7	5,7		5,7				
А1			10	служебное	3,7	3,7		3,7				
А1			11	служебное	2,8	2,8		2,8				
А1			12	служебное	15,4	15,4		15,4				
А	1	1	1	лестничная	92,0	92,0	92,0			2,80		
А			2	жилая	29,1	29,1	29,1					
А			3	кухня	18,5	18,5		18,5				
А			4	коридор	5,7	5,7		5,7				
А			5	жилая	24,7	24,7	24,7					
А			6	служебное	12,6	12,6		12,6				
А			7	холл	27,7	27,7		27,7				
А			8	служебное	2,0	2,0		2,0				
А			9	служебное	6,0	6,0		6,0				
А			10	служебное	8,4	8,4		8,4				
А			28	веранда	62,1				62,1			
А	2	1	11	служебное	20,9	20,9		20,9		2,70		
А			12	жилая	28,7	28,7	28,7					
А			13	служебное	20,9	20,9		20,9				
А			14	жилая	23,0	23,0	23,0					
А			15	служебное	15,2	15,2		15,2				
А			16	коридор	5,2	5,2		5,2				
А			17	коридор	9,1	9,1		9,1				
А			18	лестничная клетка	13,6	13,6		13,6				
А			19	коридор	6,6	6,6		6,6				
А			20	жилая	14,1	14,1	14,1					
А			21	жилая	10,6	10,6	10,6					
А			22	служебное	15,2	15,2		15,2				
А			23	жилая	20,8	20,8	20,8					
А			24	жилая	8,3	8,3	8,3					
А1			29	балкон	11,9				11,9			
А2			30	балкон	2,2				2,2			
А	3	1	25	жилая	31,2	31,2	31,2			2,50		
А			26	холл	45,8	45,8		45,8				
А			27	жилая	22,2	22,2	22,2					
<b>Итого по зданию</b>					<b>858,5</b>	<b>782,3</b>	<b>304,7</b>	<b>477,6</b>	<b>76,2</b>			

Комментарии

--

8. Отметки об обследованиях





Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
28 ноября 2002 г.	Е. И. Соломенцева		А. В. Челмоков	

Паспорт выдан " " г.

стр. 12

12

3



**КОПИЯ**

Прочито, пронумеровано и  
скреплено печатью 12 листах  
Руководитель комплексной

В настоящем документе  
пронумеровано, прочито  
и скреплено печатью  
(12) листа  
М.П.  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
подпись



**Копия верна**

Прочито, пронумеровано и скреплено  
печатью на 12 листах  
Руководитель комплексной  
производственной группы  
Солнечногорского филиала ГУП МО  
«МОБТИ» Ю.В. Тихоненко  
подпись МП

*Всего  
12*

*Копия*

**КОПИЯ**  
Технический паспорт утвержден приказом Минэкономразвития России от 17 августа 2006г. № 244

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Солнечногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование ОТИ)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Дом для обслуживающего персонала  
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства  
(наименование объекта)

### Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Московская обл.  
Административный район (округ) Солнечногорский р-н, Вертлинский с/о  
Город (др. поселение) деревня Сергеевка  
Район города (микрорайон) \_\_\_\_\_  
Улица (пер.) Фермерское хозяйство  
Дом № \_\_\_\_\_ Строение \_\_\_\_\_ Корпус \_\_\_\_\_

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	<u>ГУП МО "МОБТИ"</u>
Инвентарный номер	<u>293:083-26995/Б</u>
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 28 ноября 2002 г.

Директор Солнечногорского филиала ГУП  
МО "МОБТИ"  
М.П.



А. В. Челноков

(Фамилия И. О.)

**СОДЕРЖАНИЕ:**

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов:	№ стр.
1	1. Общие сведения	3
2	2. Состав объекта	4
3	3. Сведения о правообладателях объекта	5
4	4. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	6
5	5. поэтажный план	7,8
6	6. Экспликация к поэтажному плану	9
7	7. Отметки об обследованиях	9

### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	<i>жилое</i>
2	Фактическое использование	<i>по назначению</i>
3	Год постройки	<i>2002</i>
4	Общая площадь жилого дома	<i>966,4</i>
5	Жилая площадь жилого дома	<i>429,3</i>
6	Число этажей надземной части	<i>3</i>
7	Число этажей подземной части	
8	Примечание	

#### 1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

стр. 3

2. Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	<i>Жилой дом:</i>									
Б	Основное строение	2002	кирпичные	общая площадь жилых помещений	кв.м	908,1	682,9	6,13	7 000	853360,00
Б*	Основное строение		кирпичные	-	-	-			2 796	2222073,00
Б1	Основная пристройка	2002	каркасные утепленные	общая площадь жилых помещений	кв.м	58,0		3,10	198	88047,00
А				-	-	-				
									<b>Итого</b>	<b>3165480,00</b>
									<b>Всего</b>	<b>3165480,00</b>



3. Сведения о правообладателях объекта

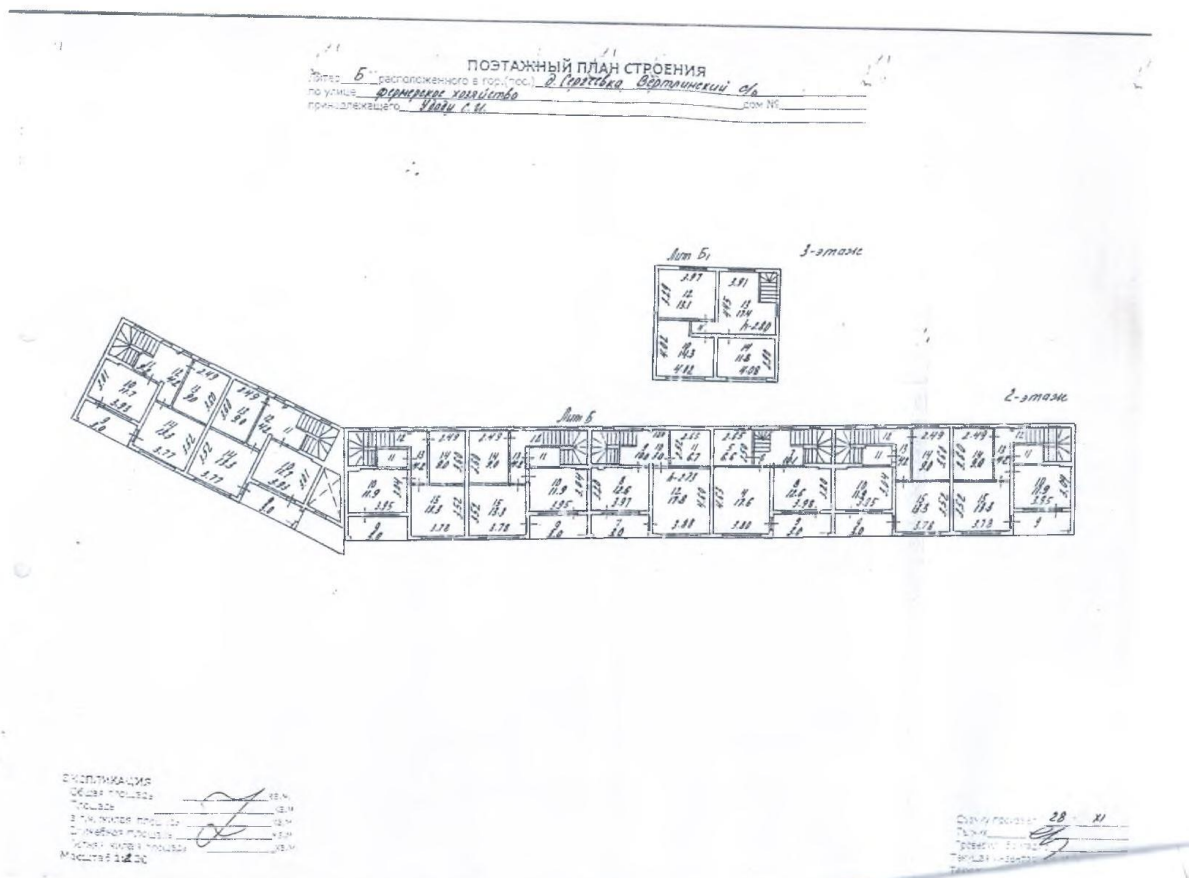
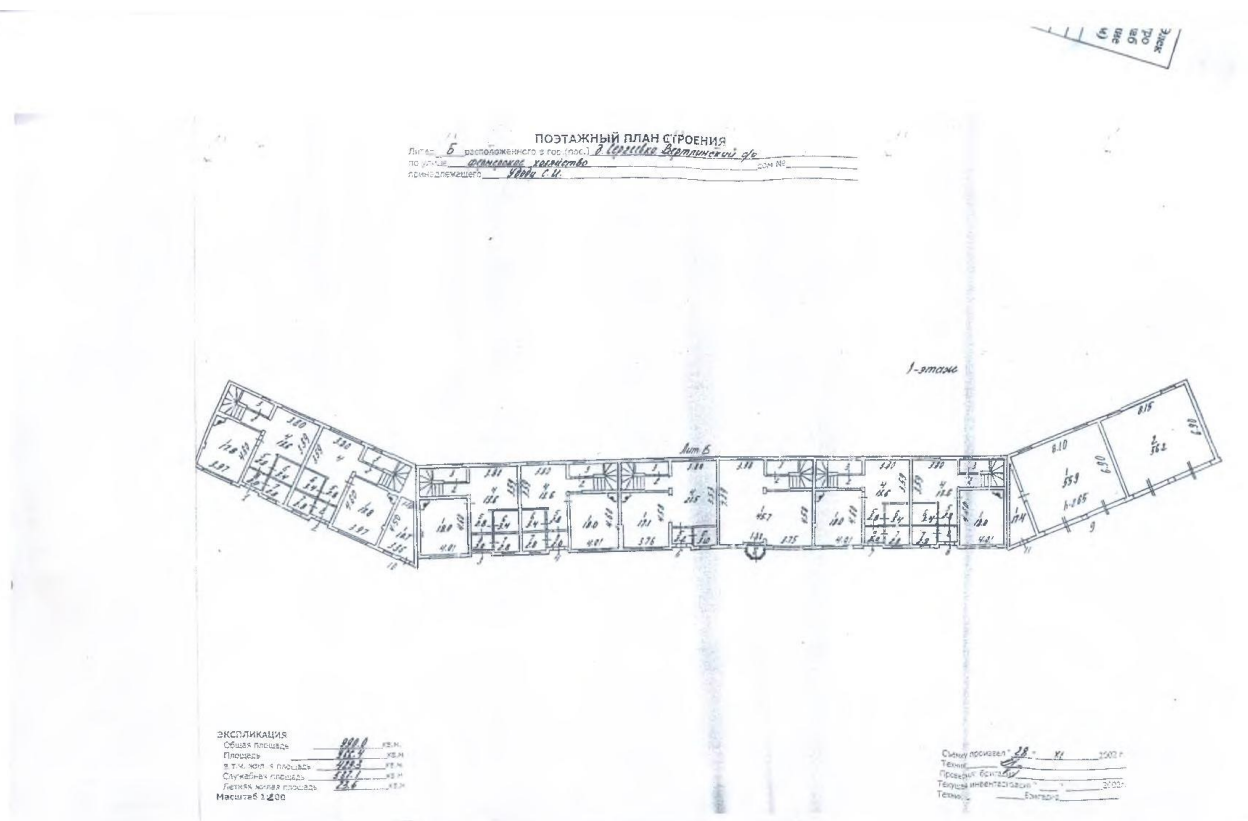
Инвентри-  
ционная  
имущество в  
на дату  
ценни  
я, руб.

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество; паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	13.09.2004	Удод Сергей Иванович (док-т: выдан 45 05 033006)	Первичная регистрация проведена МОРП по постанов. Главы адм. №3781 от 04.11.2003 и акта приемочной комиссии от 01.10.2003. Св-во о государственной регистрации права № 50-01/09-44/2003-155.1 от 21.11.2003	1		

**5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства**

№ на плане (литера)	Водопровод (кв.м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Горячее водоснабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Электро снабжение (кв.м)
	центральный	автономный	центральная	автономная	центральное	автономное	центральное	автономное	центральное	автономное	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Всего											

№ на плане (литера)	Другие элементы благоустройства
1	13



7. Экспликация к поэтажному плану на Дом для обслуживающего персонала

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая, комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв. м	в том числе, кв. м				Высота, м	Самостоятельно перестроенная или перепланированная площадь, кв. м	Примечания
						общая площадь жилого помещения	из нее		площадь помещений вспомогательного использования (лоджии, балконы веранд, террас), кв. м			
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Б	1	1	1	жилая	17,8	17,8	17,8			2,80		
Б			2	лестничная клетка	3,7	3,7		3,7				
Б			3	санузел	2,4	2,4		2,4				
Б			4	холл	13,6	13,6		13,6				
Б			5	коридор	2,8	2,8		2,8				
Б			6	ванная	3,4	3,4		3,4				
Б			7	служебное	2,8	2,8		2,8				
Б			8	тамбур	2,0	2,0		2,0				
Б	2	1	9	лоджия	3,0				3,0	2,73		
Б			10	жилая	11,7	11,7	11,7					
Б			11	лестничная клетка	9,2	9,2		9,2				
Б			12	коридор	4,2	4,2		4,2				
Б			13	жилая	9,0	9,0	9,0					
Б			14	жилая	13,3	13,3	13,3					
				<b>Итого по пом. квартира № 1</b>	<b>98,9</b>	<b>95,9</b>	<b>51,8</b>	<b>44,1</b>	<b>3,0</b>			
Б	1	2	1	жилая	17,8	17,8	17,8			2,80		
Б			2	лестничная клетка	3,7	3,7		3,7				
Б			3	санузел	2,4	2,4		2,4				
Б			4	холл	13,6	13,6		13,6				
Б			5	коридор	2,8	2,8		2,8				
Б			6	ванная	3,4	3,4		3,4				
Б			7	служебное	2,8	2,8		2,8				
Б			8	тамбур	2,0	2,0		2,0				
Б	2	2	9	лоджия	3,0				3,0	2,73		
Б			10	жилая	11,7	11,7	11,7					
Б			11	лестничная клетка	9,2	9,2		9,2				
Б			12	коридор	4,2	4,2		4,2				
Б			13	жилая	9,0	9,0	9,0					
Б			14	жилая	13,3	13,3	13,3					
				<b>Итого по пом. квартира № 2</b>	<b>98,9</b>	<b>95,9</b>	<b>51,8</b>	<b>44,1</b>	<b>3,0</b>			
Б	1	3	1	жилая	18,0	18,0	18,0			2,80		
Б			2	лестничная клетка	3,7	3,7		3,7				
Б			3	служебное	2,4	2,4		2,4				
Б			4	холл	13,6	13,6		13,6				
Б			5	коридор	2,8	2,8		2,8				
Б			6	санузел	3,4	3,4		3,4				
Б			7	служебное	2,8	2,8		2,8				
Б			8	тамбур	2,0	2,0		2,0				
Б	2	3	9	лоджия	3,0				3,0	2,73		
Б			10	жилая	11,9	11,9	11,9					
Б			11	санузел	2,5	2,5		2,5				
Б			12	лестничная клетка	4,0	4,0		4,0				
Б			13	коридор	4,2	4,2		4,2				
Б			14	жилая	9,0	9,0	9,0					
Б			15	жилая	13,3	13,3	13,3					
				<b>Итого по пом. квартира № 3</b>	<b>96,6</b>	<b>93,6</b>	<b>52,2</b>	<b>41,4</b>	<b>3,0</b>			
Б	1	4	1	жилая	18,0	18,0	18,0			2,80		
Б			2	лестничная клетка	3,7	3,7		3,7				
Б			3	служебное	2,4	2,4		2,4				
Б			4	холл	13,6	13,6		13,6				
Б			5	коридор	2,8	2,8		2,8				
Б			6	санузел	3,4	3,4		3,4				
Б			7	служебное	2,8	2,8		2,8				
Б			8	тамбур	2,0	2,0		2,0				
Б	2	4	9	лоджия	3,0				3,0	2,73		





Б	2	4	10	жилая	11,9	11,9	11,9			2,73
Б			11	санузел	2,5	2,5		2,5		
Б			12	лестничная клетка	4,0	4,0		4,0		
Б			13	коридор	4,2	4,2		4,2		
Б			14	жилая	9,0	9,0	9,0			
Б			15	жилая	13,3	13,3	13,3			
				<b>Итого по пом. квартира № 4</b>	<b>96,6</b>	<b>93,6</b>	<b>52,2</b>	<b>41,4</b>	<b>3,0</b>	
Б	1	5	1	жилая	17,1	17,1	17,1			2,80
Б			2	лестничная клетка	3,6	3,6		3,6		
Б			3	санузел	2,6	2,6		2,6		
Б			4	холл	21,5	21,5		21,5		
Б			5	тамбур	2,2	2,2		2,2		
Б			6	служебное	3,0	3,0		3,0		
Б			7	лоджия	3,0				3,0	2,73
Б			8	жилая	12,6	12,6	12,6			
Б			9	лестничная клетка	10,0	10,0		10,0		2,80
Б			10	коридор	3,0	3,0		3,0		2,73
Б			11	санузел	6,7	6,7		6,7		
Б			12	жилая	17,8	17,8	17,8			
				<b>Итого по пом. квартира № 5</b>	<b>103,1</b>	<b>100,1</b>	<b>47,5</b>	<b>52,6</b>	<b>3,0</b>	
Б	1	6	1	служебное	45,7	45,7		45,7		2,80
Б			2	лестничная клетка	3,5	3,5		3,5		
Б			3	санузел	2,8	2,8		2,8		
Б	2	6	4	жилая	17,6	17,6	17,6			2,73
Б			5	санузел	6,6	6,6		6,6		
Б			6	лестничная клетка	3,0	3,0		3,0		
Б			7	лестничная клетка	10,1	10,1		10,1		
Б			8	жилая	12,6	12,6	12,6			
Б			9	лоджия	3,0				3,0	
Б1	3	6	10	жилая	14,3	14,3	14,3			2,80
Б1			11	коридор	1,4	1,4		1,4		
Б1			12	жилая	13,1	13,1	13,1			
Б1			13	холл	17,4	17,4		17,4		
Б1			14	жилая	11,8	11,8	11,8			
				<b>Итого по пом. квартира № 6</b>	<b>162,9</b>	<b>159,9</b>	<b>69,4</b>	<b>90,5</b>	<b>3,0</b>	
Б	1	7	1	жилая	18,0	18,0	18,0			2,80
Б			2	лестничная клетка	3,7	3,7		3,7		
Б			3	служебное	2,4	2,4		2,4		
Б			4	холл	13,6	13,6		13,6		
Б			5	коридор	2,8	2,8		2,8		
Б			6	санузел	3,4	3,4		3,4		
Б			7	служебное	2,8	2,8		2,8		
Б			8	тамбур	2,0	2,0		2,0		
Б	2	7	9	лоджия	3,0				3,0	2,73
Б			10	жилая	11,9	11,9	11,9			
Б			11	санузел	2,5	2,5		2,5		
Б			12	лестничная клетка	4,0	4,0		4,0		
Б			13	коридор	4,2	4,2		4,2		
Б			14	жилая	9,0	9,0	9,0			
Б			15	жилая	13,3	13,3	13,3			
				<b>Итого по пом. квартира № 7</b>	<b>96,6</b>	<b>93,6</b>	<b>52,2</b>	<b>41,4</b>	<b>3,0</b>	
Б	1	8	1	жилая	18,0	18,0	18,0			2,80
Б			2	лестничная клетка	3,7	3,7		3,7		
Б			3	служебное	2,4	2,4		2,4		
Б			4	холл	13,6	13,6		13,6		
Б			5	коридор	2,8	2,8		2,8		
Б			6	санузел	3,4	3,4		3,4		
Б			7	служебное	2,8	2,8		2,8		
Б			8	тамбур	2,0	2,0		2,0		
Б	2	8	9	лоджия	3,0				3,0	2,73
Б			10	жилая	11,9	11,9	11,9			
Б			11	санузел	2,5	2,5		2,5		
Б			12	лестничная клетка	4,0	4,0		4,0		
Б			13	коридор	4,2	4,2		4,2		
Б			14	жилая	9,0	9,0	9,0			
Б			15	жилая	13,3	13,3	13,3			
				<b>Итого по пом. квартира № 8</b>	<b>96,6</b>	<b>93,6</b>	<b>52,2</b>	<b>41,4</b>	<b>3,0</b>	
Б	1	9	1	гараж	55,9	55,9		55,9		2,65
Б			2	гараж	56,2	56,2		56,2		

				Итого по пом. квартира № 9	112,1	112,1		112,1			
Б	1	10	1	служебное	10,7	10,7		10,7		2,65	
				Итого по пом. квартира № 10	10,7	10,7		10,7			
Б	1	11	1	служебное	17,4	17,4		17,4		2,65	
				Итого по пом. квартира № 11	17,4	17,4		17,4			
				Итого по зданию	990,4	966,4	429,3	537,1		24,0	

Комментарии

--

### 8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
28 ноября 2002 г.	Е. И. Соломенцева		А. В. Челмоков	

Паспорт выдан " " г.



В настоящем документе  
пронумеровано, прошито  
и скреплено печатью

5 (пять) листа

*М.А. Сошова* м.п.



**КОПИЯ**  
Технический паспорт утвержден приказом Минэкономразвития России от 17 августа 2006г. № 244

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Солнечногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование ОТИ)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Кошара  
(тип объекта учета)

### Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Московская обл.  
Административный район (округ) Солнечногорский р-н, Вертинский с/о  
Город (др. поселение) деревня Сергеевка  
Район города (микрорайон) \_\_\_\_\_  
Улица (пер.) Фермерское хозяйство  
Дом № \_\_\_\_\_ Строение \_\_\_\_\_ Корпус \_\_\_\_\_

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	<u>ГУП МО "МОБТИ"</u>
Инвентарный номер	<u>293.083-26995/В</u>
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 28 ноября 2002 г.

Директор Солнечногорского филиала ГУП  
МО "МОБТИ"



М.П.



А. В. Челюков

(Фамилия И. О.)

**2. Описание (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Планы этажей здания М 1:100	5
6	6. Экспликация к плану этажей здания	6
7	7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7

Наименование  
Год записи  
Год

№№  
листов  
7

### 3. Общие сведения о здании

Наименование Кошара  
Год завершения строительства 2002  
Год ввода в эксплуатацию ---  
Материал стен бревенчатые  
Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей \_\_\_\_\_  
Строительный объем 1362 куб.м  
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 343,4 кв.м  
Площадь застройки 368,1 кв.м  
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
расположено здание \_\_\_\_\_

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.  
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) 718 200,00 руб.

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

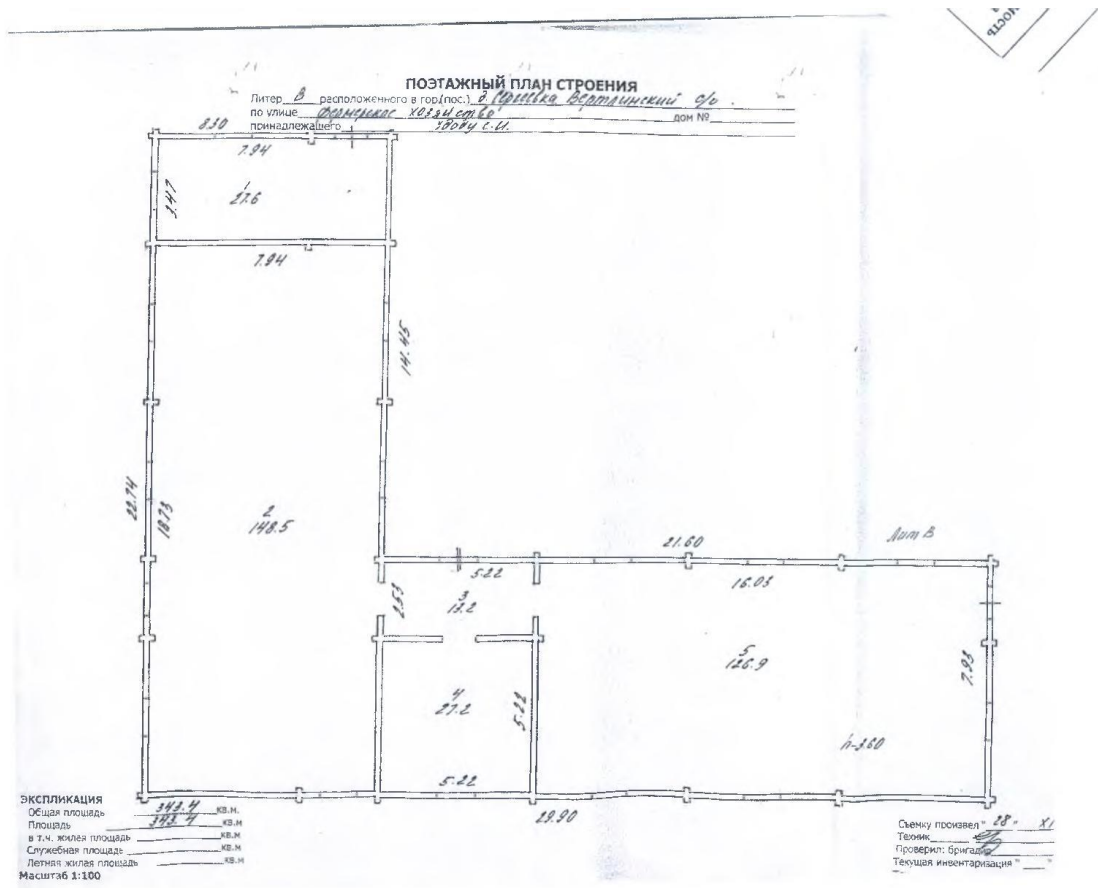
#### 3.4. Примечание

2

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 28 ноября 2002 г. (руб.)
1	2	3	4	5
В	Основное строение	2 002		0,00
А		-		

стр. 4







### 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
В	1	1	1	вольер	27,6	3,60	
В			2	вольер	148,5		
В			3	вольер	13,2		
В			4	вольер	27,2		
В			5	вольер	126,9		
<i>Всего:</i>					<i>343,4</i>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Удод Сергей Иванович (Док-т: выдан 45 05 033006)		Первичная регистрация проведена МОРП по постан. Главы адм. №3781 от 04.11.2003 и акта приемочной комиссии от 01.10.2003. Св- во о государственной регистрации права № 50- 01/09-44/2003-156 от 21.11.2003	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е. И. Соломенцева		А. В. Челноков	



КОПИЯ

Технический паспорт утвержден приказом Минэкономразвития России от 17 августа 2006г. № 244

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Солнечногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование ОТИ)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Вольер для содержания страусов  
(тип объекта учета)

### Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Московская обл.  
Административный район (округ) Солнечногорский р-н, Вертлинский с/о  
Город (др. поселение) деревня Сергеевка  
Район города (микрорайон) \_\_\_\_\_  
Улица (пер.) Фермерское хозяйство  
Дом № \_\_\_\_\_ Строение \_\_\_\_\_ Корпус \_\_\_\_\_

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	ГУП МО "МОБТИ"
Инвентарный номер	293:083-26995/Ц
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 28 ноября 2002 г.

Директор Солнечногорского филиала ГУП  
МО "МОБТИ"  
М.П.



А. В. Челокон

(Фамилия И. О.)

**2. Описание (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Планы этажей здания М 1:100	5
6	6. Экспликация к плану этажей здания	6
7	7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7

стр. 2

### 3. Общие сведения о здании

Наименование Вольер

Год завершения строительства 2002

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен бревенчатые

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 1038 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 264,5 кв.м

Площадь застройки 280,5 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) 547 344,00 руб.

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

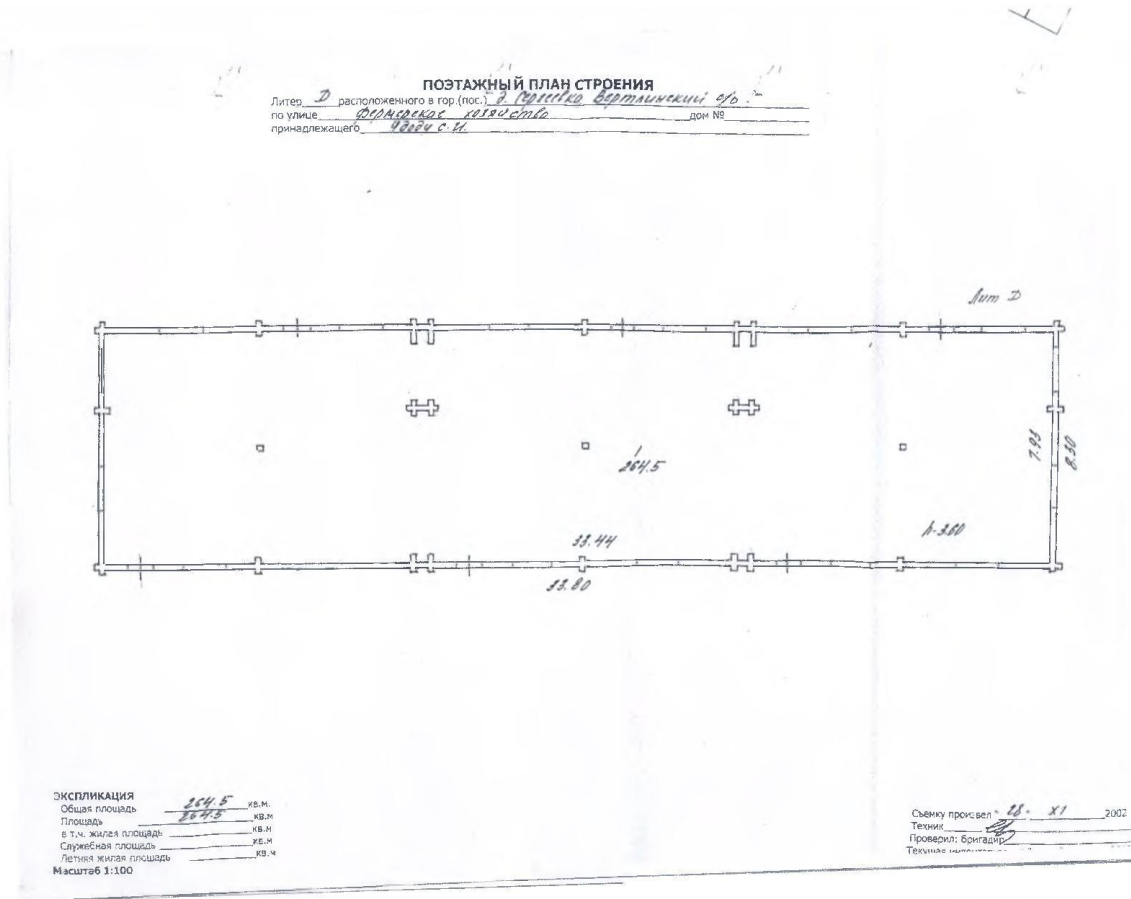
*Сведений не имеется*

#### 3.4. Примечание



4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 28 ноября 2002 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А		-		
Д	Основное строение	2 002		0,00





### 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Д	1	1	1	вольер	264,5	3,60	
<i>Всего:</i>					<b>264,5</b>		

4



9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Удод Сергей Иванович (док-т: выдан 45 05 033006)		Первичная регистрация проведена МОРП по постан. Главы адм. №3781 от 04.11.2003 и акта приемочной комиссии от 01.10.2003. Св- во о государственной регистрации права № 50- 01/09-44/2003-157.1 от 21.11.2003	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е. И. Соломенцева	<i>Е.И. Соломенцева</i>	А. В. Челноков	<i>А.В. Челноков</i>



