



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор



А.Ю. Исаева

«05» _____ июля _____ 2023 г.

ОТЧЕТ № НА-23-080631/2

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных в Московской обл., Истринский район, д. Сысоево (земельный участок и 5 жилых домов).

Москва, 2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «Профессиональная Группа Оценки» в соответствии с Договором № НА-23-080631 от «08» июня 2023 г. на выполнение услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества.

Заключение составлено на основании прилагаемого Отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Исаевой Анной Юрьевной.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости Объектов оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей оценки имущества должника в соответствии со ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ¹.

Для указанных целей в отношении оцениваемых объектов недвижимости, расположенных в Московской обл., Истринский район, д. Сысоево (земельный участок и 5 жилых домов), в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на дату оценки 08 июня 2023 года, была установлена рыночная стоимость в размере:

82 650 000 (Восемьдесят два миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) рублей

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование оцениваемых объектов	Рыночная стоимость, руб.*
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 14 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/о Духанинский, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:3	24 780 000
2	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 191,4 кв. м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:140	6 911 000
3	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 271,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:141	8 281 000
4	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 160,4 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:142	6 371 000
5	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 288,0 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:143	8 774 000
6	Жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 1059,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:144	27 533 000
Итого объекты недвижимости с учетом округления		82 650 000

* Операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них, в том числе земельных участков, принадлежащих на праве собственности, не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (гл. 3 НК РФ), в связи с этим, реализация имущественных прав на оцениваемые объекты НДС не облагается.

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Генеральный директор, MRICS:

Исаева А.Ю.

Оценщик I категории:

- Член Саморегулируемой организации "Специальная Федерация Специалистов Оценщиков" (СРО "СФСО") традиционный №407;
- Дипломированный оценщик MRICS (диплом № 517065);
- Квалификационный аттестат "Оценщик недвижимости" №024897-1 от 15.07.2021 г.

Исаева А.Ю.



¹ В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1.	КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ИСПОЛНИТЕЛЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ.....	5
2.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
2.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	7
2.2	Реквизиты отчета об оценке	7
2.3	Сведения о заказчике оценки	7
2.4	Сведения об оценщике, проводившем оценку.....	7
2.5	Информация, содержащаяся в Задании на оценку	9
2.6	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор и оценщика.....	14
2.7	Применяемые Стандарты оценки	14
2.8	Точное описание объекта оценки	15
2.9	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	15
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
4.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК	19
4.1.	Точное описание объекта оценки	19
4.2.	Имущественные Права на объект оценки	19
4.3.	Количественные и качественные характеристики объектов оценки	21
4.4.	Характеристика местоположения объектов оценки	24
5.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....	26
5.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	26
5.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	29
5.3	Исследование рынка загородной жилой недвижимости Московской области	30
5.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.....	37
5.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта по состоянию на дату оценки	40
5.6	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объекта оценки	40
6.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
6.1	Основные положения анализа наиболее эффективного использования	44
6.2	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	44
6.3	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	45
7.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	46
7.1	Применяемые в отчете термины, определения и основные понятия.....	46
7.2	Процесс оценки	48
7.3	Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	49
7.4	Анализ достаточности и достоверности ИНФОРМАЦИИ об объекте оценки	49
7.5	Применяемые при проведении оценке подходы и методы.....	51
7.6	Обоснование выбора используемых подходов и методов к оценке	53
8.	ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ КАЖДЫМ ИЗ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ИМ РАСЧЕТЫ.....	56
8.1	Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	56
8.2	Определение стоимости объекта оценки затратным подходом	64
8.2.1	Расчет затрат на замещение/воспроизводство	64
8.2.2	Расчет совокупного износа	69
8.2.3	Расчет стоимости оцениваемых строений с учетом совокупного износа	75
8.3	Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки	77

9.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	78
10.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	80
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ	82
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	83
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА.....	93
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	103
	ПРИЛОЖЕНИЕ 5 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА.....	109

1. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ИСПОЛНИТЕЛЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

О компании

Компания ООО «Профессиональная Группа Оценки» ведет свою деятельность в качестве экспертной организации с 04.02.2004 года.

Организация входит в Топ-15 оценочных компаний РФ (по данным агентства RAEX в течение 2017-2021 годов занимала 6, 8, 10, 12 и 13 место в рейтинге оценочных компаний РФ, имеющих наибольший деловой потенциал) и 2 место по итогам 2020-2021 годов в рейтинге наиболее стратегической оценочной компании России, проводимом журналом «Экономические стратегии».

С 2007 года наша компания ежегодно участвует в рейтинге компаний, проводимом экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компанией «ЮНИПРАВЭКС». По результатам многолетней работы ООО «Профессиональная Группа Оценки» присвоен рейтинг А+++ 1+++ 1+++ [%]. Компания удостоена наград «Золотой сертификат» (3 раза) в номинации оценка, консалтинг и судебная экспертиза, «Большая золотая медаль ЮНИПРАВЭКС» (2 раза), дипломов лауреата Международной и Национальной премии в области оценки и судебной экспертизы.

Руководство

Генеральный директор ООО «Профессиональная Группа Оценки» Анна Исаева является членом СРО Союз «Федерация специалистов оценщиков», входит в Президиум Экспертного совета СРО и является заместителем председателя дисциплинарного комитета СРО.

Анна также является членом рабочего органа совета по оценочной деятельности по стратегии развития оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

С июня 2019 года Анна выбрана экспертом в комиссию по оценке бизнеса и комиссию по оценке недвижимости при апелляционном органе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития России.

Заместитель генерального директора ООО «Профессиональная Группа Оценки» Ирина Комар является членом Правления Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (СРО «НКСО»), входит в состав членов Экспертного совета СРО, является членом Правления Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» (НП «РКО»).

Ирина также является членом Правления RICS в России и СНГ, председателем Подкомитета МТПП по судебно-оценочной экспертизе, в 2020 году общественным омбудсменом в сфере оценочной деятельности при Уполномоченном по защите прав предпринимателей города Москвы, с 2021 года руководителем общественной приемной по вопросам оценочной деятельности при Уполномоченном по защите прав предпринимателей города Москвы.

С июля 2018 по сентябрь 2022 года Ирина Комар входила в Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Методолог, директор по развитию подразделения компании в Северо-западном федеральном округе (г. Санкт-Петербург) Наталья Киршина является членом Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и входит в состав экспертного совета и методического совета СРО.

Наталья также является членом рабочего органа Совета по оценочной деятельности по стандартам при Минэкономразвития России.

Команда

Среди штатных сотрудников ООО «Профессиональная Группа Оценки» 6 оценщиков имеют статус экспертов СРО, а по количеству квалификационных аттестатов у сотрудников компания входит в топ-10 оценочных компаний России (рейтинг Appraiser.RU). В штате компании есть как эксперты, имеющие диплом по оценке, так и специалисты получившие дипломы судебных экспертов в ведущих ВУЗах РФ (МГЮА им.О.Е.Кутафина, Московский Государственный Строительный Университет, Российский Государственный Университет Правосудия).

Среди ведущих сотрудников нашей компании есть члены RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors (Королевского общества сертифицированных экспертов в области недвижимости (Великобритания)), а также прошедшие обучение по программе оценки бизнеса и

нематериальных активов (на английском языке), успешно сдавшие экзамен и являющиеся членами ассоциации IACVA (в настоящее время – IACVS), и имеющие сертификаты International Certified Valuation Specialist (ICVS), а также члены судебно-экспертного сообщества The Chartered Society of Forensic Sciences (Великобритания).

Ведущие сотрудники ООО «Профессиональная Группа Оценки» компании входят в рабочие органы и апелляционную комиссию при Совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ, экспертные и методические советы СРО оценщиков, являются авторами и соавторами учебников, научных статей, методических рекомендаций, преподают в высших учебных заведениях, таких как Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов» (ФГАОУ ВО РУДН), Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» (ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования» (НОУ ДПО «ИПО»).

Государственные аккредитации

Наша компания успешно проходила открытые квалификационные отборы и аккредитована в государственных корпорациях: ВЭБ.РФ, ГК «Росатом», ГК «Ростех», Арбитражный суд г. Москвы, Арбитражный суд Московской области, Фонд развития промышленности, ПАО Банк «ТРАСТ», Агентство по страхованию вкладов (ГК «АСВ»).

Сотрудничество с банками

Мы успешно сотрудничаем с рядом банков: ВЭБ.РФ, DeltaCredit (за годы сотрудничества получено Свидетельство о признании за мастерство и профессионализм), ЮниКредит Банк, Московский кредитный банк (МКБ), ПАО Банк «Возрождение», ПАО АКБ «Связь-Банк» ПАО «Промсвязьбанк», ПАО Банк ФК «Открытие», ПАО Банк «Траст», Банк Москоммерц, АКБ «Трансстройбанк», Еврофинанс Моснарбанк и другими.

В настоящее время ООО «Профессиональная Группа Оценки» **оказывает следующие виды услуг:**

✓ ОЦЕНКА

- Оценка бизнеса, пакетов акций, долей в ООО, паев в инвестиционных фондах.
- Оценка коммерческой недвижимости (земельные участки, street retail, ТЦ, ТК, ТРК, БЦ и офисы, складская и индустриальная недвижимость, многофункциональные объекты, гостиницы и базы отдыха).
- Оценка инвестиционных проектов (строительство ТЦ, ТРК, БЦ, логистических комплексов, жилых микрорайонов, коттеджных поселков).
- Оценка нематериальных активов (товарных знаков, ноу-хау, патентов, гудвилла, технологий, авторских прав, объектов интеллектуальной собственности).
- Оценка машин и оборудования (технологические комплексы и линии, уникальное и серийное оборудование).
- Оценка по международным стандартам: МСО (IVS), РИКС (RICS). Подготовка отчета об оценке на русском и английском языках.

✓ БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ, ТЭО, ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ И КОНСАЛТИНГ

- Разработка бизнес-планов, ТЭО, анализ эффективности инвестиционных проектов (NPV, IRR, PI), Best Use.
- Анализ финансового состояния предприятия (финансовая устойчивость, ликвидность, деловая активность, рентабельность, оценка вероятности банкротства).

✓ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

✓ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Ежегодно наша команда оценивает порядка 500 объектов недвижимости и имущественных комплексов, более 50 объектов бизнеса, участвует в судебных экспертизах.

Более полную информацию о нашей компании Вы найдете на нашем корпоративном сайте www.pgo.ru

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор № НА-23-080631 от «08» июня 2023 г.
Цель оценки	Оценка имущества должника в соответствии со ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ

2.2 РЕКВИЗИТЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Порядковый номер Отчета	№ НА-23-080631/2
Дата составления Отчета	05 июля 2023 г.
Срок действия Отчета	До 04 января 2024 года (включительно)* * Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
Форма составления Отчета об оценке	Отчет об оценке – на бумажном носителе (в 2 экземплярах).
Дата оценки	08 июня 2023 года

Обращаем Ваше внимание на то, что данный отчет №НА-23-080631/2 от 05 июля 2023 г. содержит оценку рыночной стоимости только части Объекта оценки, согласно договору на оценку, а именно, Объекта оценки №2: объекты недвижимости, в составе земельного участка и 5 жилых домов, расположенных в Московской обл., Истринский район, д. Сысоево.

Оценка рыночной стоимости остальных оцениваемых объектов, согласно договору на оценку, проведена отдельно.

2.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Сведения о Заказчике оценки	Полное наименование: ООО «ПФО ТРАСТ». Краткое наименование: ООО «ПФО ТРАСТ». Место нахождения: 443020, Самарская Область, г. Самара, ул. Галактионовская, д. 43, комната 47. ОГРН 1116316004155 от 09.06.2011 г., ИНН 6316164800.
------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	Оценщик: Исаева Анна Юрьевна ИНН 774311614269, СНИЛС 056-746-175-89 Номер контактного телефона: +7 (499) 400-13-55 Почтовый адрес: 123112 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом. 4. Адрес электронной почты: a.isaeva@pgo.ru Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Номер по реестру 407 от 03.02.2017 г. Адрес СРО: г. Москва, ул. Марксистская д.34, корп.10. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №032483-3 от 24.12.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 24.12.2021 №232. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 24.12.2024г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №024897-1 от 15.07.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 15.07.2021 №208. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 15.07.2024г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №028628-2 от 25.08.2021 выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации и подготовки управленческих кадров» от 25.08.2021 №214. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 25.08.2024г.
---------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 517065, регистрационный номер 72, от 28 июня 2002г., Московский государственный строительный университет.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Институт профессиональной оценки», рег. Номер 0013/2005, 20 марта 2005 г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации Московский государственный строительный университет, рег. Номер 486, 26 февраля 2008 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации Московский государственный строительный университет, рег. Номер У-278/11, 10 февраля 2011 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации, Московский государственный строительный университет, регистрационный номер У-2066/14, 15 сентября 2014 г.</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, выдан Страховое акционерное общество «ВСК»: полис №230D0B40R3608, срок действия с 01.06.2023 г. по 31.05.2024 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности 21 лет (с 2002 г.)</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах</p>	<p>К проведению осмотра и фотографированию оцениваемых объектов привлекался помощник оценщика Хухарев Иван Евгеньевич по доверенности от ООО «Профессиональная группа оценки»</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки», краткое наименование: ООО «Профессиональная Группа Оценки».</p> <p>ОГРН: 1047796059827, дата присвоения ОГРН: 04 февраля 2004 г.</p> <p>Место нахождения (почтовый адрес): 123112 г. Москва, Пресненская наб., д.12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, ч. пом. №4.</p> <p>Номер контактного телефона: +7 (499) 400-13-55.</p> <p>Адрес электронной почты: info@pgo.ru</p>

2.5 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

- 9 -

Приложение №1 к Договору № НА-23-080631 от «08» июня 2023 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку (далее – Задание)	Является неотъемлемой частью настоящего Договора
1. Объект(ы) оценки, включая права на Объект оценки	
1.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	<p>1. Обыкновенные акции Открытого Акционерного общества «Газпром Газораспределение Воронеж» (ИНН 3664000885) в количестве 4 733 (Четыре тысячи семьсот тридцать три) шт.</p> <p>2. Объекты недвижимости в составе:</p> <p>2.1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 14200,00 кв., адрес: установленоотносительноориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/о Духанинский, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:3;</p> <p>2.2. Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 191,4 кв. м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:140;</p> <p>2.3. Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 271,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:141;</p> <p>2.4. Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 160,4 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:142;</p> <p>2.5. Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 288,0 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:143;</p> <p>2.6. Жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 1059,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:144.</p>
1.2. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости: право собственности.</p> <p>Ограничения и обременения: залог в АО «АК Банк», не учитывается при определении стоимости.</p> <p>Собственник (владелец) Объекта оценки: ООО «ПФО ТРАСТ»</p> <p>Юридический (почтовый) адрес: 443020, Самарская Область, г. Самара, ул. Галактионовская, д. 43, комната 47; ИНН 6316164800, КПП 631701001, ОГРН 1116316004155 от 09.06.2011г.</p>
2. Требования закона и Стандарты оценки	
2.1. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом ¹	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2.2. Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки	<p>1. Общие стандарты оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. <p>2. Специальные стандарты оценки:</p>

¹ Все ссылки на нормативно-правовые акты (НПА), если это не оговорено специально, указывают на соответствующий НПА в редакции, действующей на дату составления договора и Задания на оценку.

Исполнитель _____

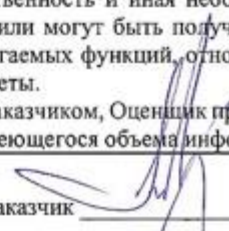
Заказчик _____

	<p>- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;</p> <p>- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014г. № 611).</p>
2.3. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	Методические рекомендации по оценке, применимые для оценки Объекта оценки, на дату составления настоящего Задания на оценку не разработаны и не одобрены советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности	Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков (далее – СРОО), членами которой являются оценщики, подписавшие отчет <i>(в части не противоречащей федеральным стандартам оценки и методическим рекомендациям по оценке)</i> .
3. Информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	
3.1. Цель оценки:	Оценка имущества должника в соответствии со ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ
3.2. Вид стоимости:	Рыночная стоимость
3.3. Предпосылки стоимости:	<ol style="list-style-type: none"> 1) предполагается сделка с Объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи Объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки – указана в п. 3.4. 4) предполагаемым использованием Объекта является наиболее эффективное использование; 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
3.4. Дата оценки:	08.06.2023 г.
3.5. Допущения (допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное):	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на Объект оценки или права собственности на него. Объект оценки рассматривается свободным от прав на него со стороны третьих лиц (за исключением тех, которые были особо оговорены). 2. Оценщик основывается на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информацией, имеющейся в архивах Оценщика и/или полученной за время проведения оценки. 3. Оценщик исходит из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Юридическая экспертиза прав на Объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производится. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. 4. От Оценщика не требуется, и Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности. 5. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. 6. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоустанавливающие документы на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций, относящихся к Объекту, для которого производились расчеты. 7. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применяет предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации,

Исполнитель _____



Заказчик _____



	<p>не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих Объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщик делает вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.</p> <p>8. Перед Оценщиком не ставится задача, и Оценщик не проводит как часть исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого Объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого Объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.</p> <p>9. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. Не учитывается возможное присутствие в составе недвижимого и движимого имущества токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Проводимый анализ исходит из того, что на территории нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>10. При проведении оценки предполагается разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые могут явиться следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки.</p> <p>11. Все использованные Оценщиком в отчете данные, полученные от экспертов рынка и отрасли и иных источников, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>12. Оценщик использует информацию, которая стала доступна после даты оценки, в случаях: 1) если такая информация отражает состояние рынка и Объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки; 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов Объектов оценки.</p>
<p>3.6. Специальные допущения:</p>	<p>Специальные допущения – допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.</p> <p>Специальные допущения отсутствуют.</p>
<p>3.7. Иные существенные допущения:</p>	<p>1. На дату оценки имеются условия высокой неопределенности внешних факторов, возникшие с 24.02.2022, при этом под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (по аналогии со ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.</p> <p>2. Цель настоящих пунктов о существенной неопределенности состоит в том, чтобы установить, что клиент, опирающийся на конкретный отчет об оценке, понимает, что отчет был подготовлен при чрезвычайных обстоятельствах. Термин «неопределенность» не предполагает, что на оценку нельзя положиться, но он используется для того, чтобы пояснить, что при действующих чрезвычайных обстоятельствах оценке может быть придана меньшая определенность, чем в период отсутствия таких обстоятельств.</p>
<p>3.8. Ограничения оценки:</p>	<p>1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме (включая все приложения к нему), отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.</p> <p>2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки только в указанных целях.</p> <p>3. В случае некорректной формулировки Заказчиком цели оценки, указанной в Задании, ни Исполнитель, ни Оценщик не несут ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.</p> <p>4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести</p>


Исполнитель



Заказчик



	<p>месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Перед Оценщиком не ставится задача, и Оценщик не проводит как часть процесса оценки финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. 6. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. 7. При проведении оценки предполагается разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки. 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки только на указанную дату (дату оценки). 9. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки, и, таким образом, повлиять на его стоимость. 10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, которая указана в Отчете. 12. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, рекомендуется пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости. Термин «неопределенность» используется для того, чтобы пояснить, что при действующих чрезвычайных обстоятельствах оценке может быть придана меньшая определенность, чем в период отсутствия таких обстоятельств. 13. Дополнительное ограничение указано в п. 4.3. Задания.
<p>3.9. Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке Объекта оценки (далее - Отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет может быть использован только для цели, указанной в Задании на оценку. 2. Отчет (или его части) может быть распространен или опубликован только в случаях, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. 3. Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.
<p>3.10. Форма составления Отчета об оценке</p>	<p>Отчет об оценке на бумажном носителе</p>
<p>4. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:</p>	
<p>4.1. Необходимость привлечения внешних организации и квалифицированных отраслевых специалистов</p>	<p>Отсутствует</p>
<p>4.2. Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки</p>	<p>По Объекту №1: выписка из реестра владельцев ценных бумаг АО «ДРАГА» исх. № И/11/151907 от 13.07.2022 г. Документы по эмитенту у Заказчика отсутствуют. При проведении оценки Исполнитель может использовать только данные об эмитенте, полученные самостоятельно из открытых источников. По Объекту №2: Выписки из ЕГРН на объекты, содержащие сведения о технических характеристиках, а также зарегистрированных правах.</p>

Исполнитель 

Заказчик 

4.3. Ограничения, связанные с составом и объемом документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Объем исследования Исполнителя при определении рыночной стоимости Объекта оценки № 1 ограничен с учетом состава и объема передаваемых документов, указанных в п.4.2. Задания. В случае, если по объекту оценки будет представлен комплект документов, позволяющий в полной мере реализовать методологию ФСО №8, тогда рыночная стоимость объекта оценки № 1 подлежит пересмотру.
4.4. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	В соответствии с целью оценки
4.5. Форма представления итоговой стоимости Объекта оценки (результат оценки)	1. Результат оценки должен быть представлен в виде числа. Исполнитель может не приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость. 2. Результат оценки может являться результатом математического округления. 3. Итоговая стоимость Объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации с включением НДС и без НДС (где применимо).
4.6. Специфические (дополнительные) требования к Отчету об оценке	1. В состав Отчета об оценке в обязательном порядке должна быть включена скан-копия Задания на оценку, подписанного Заказчиком и Исполнителем.
4.7. Особенности проведения осмотра	Объектом оценки №1 является финансовый активом, в связи с чем осмотр произведен быть не может. Объектом оценки №2 являются объекты недвижимости. Для реализации процедуры осмотра Заказчик обязан обеспечить беспрепятственный доступ сотруднику Исполнителя к объектам для внешнего и внутреннего осмотра.
4.8. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Не требуется проведения дополнительных исследований. Не требуется определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки
4.9. Порядок и форма предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	1. Материалы и информация, указанные в 4.2 настоящего Задания предоставляются Заказчиком в бумажном и электронном виде. 2. Информация должна быть подтверждена Заказчиком одним из следующих способов: 1) путем заверения Заказчиком копий документов и материалов; 2) путем подписания Заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика

Исполнитель:
ООО «Профессиональная Группа Оценки»
Генеральный директор



Исаева А.Ю./

М.П.

Исполнитель

Заказчик:
ООО «ЦФО ТРАСТ»
Конкурсный управляющий



Тимашков В.А./

Заказчик

2.6 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ОЦЕНЩИКА

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор и оценщика

Настоящим ООО «Профессиональная Группа Оценки» и Оценщик(и) подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик(и) и ООО «Профессиональная Группа Оценки»:

- не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- не имеют в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора;
- не являются участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
- не имеют имущественного интереса в объекте оценки и (или) не являются аффилированными лицами Заказчика;
- не относятся к лицам, которые не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценка проведена без вмешательства и влияния Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика(ов) и ООО «Профессиональная Группа Оценки» на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

2.7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»².

Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении Оценки

1. Общие стандарты оценки³:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI).

2. Специальные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее - ФСО № 7).

² Все ссылки на нормативно-правовые акты (НПА), если это не оговорено специально, указывают на соответствующий НПА в редакции, действующей на дату составления договора и Задания на оценку.

³ До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	Методические рекомендации по оценке, применимые для оценки объекта оценки, на дату составления настоящего Задания на оценку не разработаны и не одобрены советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
Стандарты и правила оценочной деятельности	Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков (далее – СРОО), членами которой являются оценщики, подписавшие отчет (в части не противоречащей федеральным стандартам оценки и методическим рекомендациям по оценке, разработанным в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренным советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России).

2.8 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки указаны в приведенном выше Задании на оценку (раздел 2.5 настоящего Отчета). Более подробное описание объекта оценки приведено в разделе 4 настоящего Отчета.

2.9 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При проведении оценки объекта оценки Оценщик использовал данные, полученные из следующих источников:

1. данные, предоставленные Заказчиком и (или) правообладателем объекта оценки (указаны в табл. 4.2);
2. данные, полученные Оценщиком по результатам осмотра объекта оценки;
3. данные, полученные от экспертов рынка и отрасли и из иных источников.

Все использованные Оценщиком в отчете данные, полученные от экспертов рынка и отрасли или из иных источников:

- снабжены соответствующими ссылками на источники информации, позволяющими идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки;
- или представлены в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, либо доступ к которым происходит на платной основе, при этом раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

При проведении оценки объекта оценки Оценщик исходил из следующих основных допущений:

1. Вся информация и документация, предоставленная Заказчиком и (или) правообладателем объекта оценки, является достоверной и надежной.
2. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применяет предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщик делает вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
3. Все использованные Оценщиком в отчете данные, полученные от экспертов рынка и отрасли и из иных источников, не могут рассматриваться как собственные утверждения Оценщика.

Более подробно установленные и принятые при проведении настоящей оценки допущения и ограничения приведены в разделе 3.

Ограничения, а также связанные с ними допущения согласованы Заказчиком и Оценщиком и раскрыты в настоящем Отчете об оценке.

Установленные и принятые при проведении настоящей оценки ограничения не препятствуют формированию достаточных исходных данных и допущений в соответствии с целью оценки.

Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки, установленные и принятые при проведении настоящей оценки, не противоречат законодательству Российской Федерации, согласованы Заказчиком и Оценщиком и раскрыты в настоящем Отчете об оценке.

Все допущения соответствуют цели оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (в том числе специальные или иные существенные) и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III указаны в разделе 2.5 (Задание на оценку) и разделе 2.9 настоящего Отчета.

Специальные допущения – отсутствуют.

Дополнительные допущения, не указанные в задании на оценку, приведены ниже:

1. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. В соответствии с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр), режим «задать указанную точность»⁴ не применялся. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия. В процессе расчетов Оценщик может проводить округление отдельных показателей в соответствии с правилами округления и/или принятыми при проведении оценки методами. При пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом Исполнитель полагает, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат итоговой стоимости.
2. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от настоящего Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
3. Поскольку в рамках рассматриваемого рынка действуют налоговые агенты с различным режимом налогообложения (как облагаемые, так и не облагаемые НДС), то мы исходим из предположения, что лица, освобожденные от уплаты НДС, действуя рационально, не будут выставлять свои объекты на рынок с существенным понижением цены. Исходя из этого объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые сопоставимы с ценами включающими в себя НДС.
4. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.
5. Некоторые копии Internet страниц с информацией об объектах-аналогах, используемых для расчетов, содержат даты после даты проведения оценки, однако в ходе проведения интервью с контактными лицами, указанными в объявлениях (риэлторы, собственники, посредники) было выявлено, что все объявления являются актуальными на дату оценки, поэтому эта информация не противоречит оценочному законодательству (п. 12 ФСО III) и заданию на оценку.
6. Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Оценщикам как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщиков будут храниться копии всех существенных материалов, использованных

⁴ Также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel

- при подготовке Отчета, оформленные в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.
7. Помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости в виде числа, Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость (п. 14 ФСО I, 7.14 ФСО VI).
 8. Оценщику не предоставлена техническая и разрешительная на строительство жилых домов документация. Объем выполненных строительных работ и основные конструктивные особенности жилых домов принимались Оценщиком по итогам осмотра данных объектов и консультации с Заказчиком.
 9. Оценка проводилась с допущением, что вся проектная и разрешительная документация по застройке земельного участка жилыми домами существует и оформлена должным образом.
 10. На большую часть оцениваемого земельного участка установлены ограничения прав на площадь участка 11 176 кв. м, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия с 16.05.2023 г. на не установленный срок. Реквизиты документа-основания: об установлении зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 27.12.2022 г. №1478-РМ выдан Министерством экологии и природопользования Московской области. Оценка проводится с допущениями, что для строительства жилых домов пройдены все экологические экспертизы и получена вся проектно-разрешительная документация по возможной застройке и благоустройству оцениваемого земельного участка, с учетом существующего ограничения по использованию. Таким образом, данное ограничение по использованию и застройке оцениваемого земельного участка в рамках настоящего Отчета не учитывается. Более подробное описание данного обременения представлено в разделе 4.2 настоящего Отчета.
 11. Оцениваемые объекты имеют действующие обременения в виде запрещения регистрации сделок с правами. Расчет стоимости оцениваемых объектов недвижимости с учетом целей и задач настоящей оценки, проводится без учета существующих обременений.
 12. Осмотр оцениваемых жилых домов проводился в светлое время суток на дату оценки. Доступ к отдельным домам был затруднен или не возможен из-за наличия густой и высокой растительности борщевика возле домов и входов в них. По этой причине, дополнительно, Оценщик использовал фотоматериалы Заказчика, сделанные в мае 2021 г., для визуализации внутреннего состояния жилых домов (фотоматериалы приведены в Приложении 2 «Фотографии оцениваемых объектов» настоящего Отчета).
 13. Кадастровые номера оцениваемых жилых домов не вынесены в границах на кадастровой карте. Отсюда идентификация домов на местности и расположение их на земельном участке носит затруднительный характер без соответствующей разрешительной документации и ген. плана по застройке участка. При осмотре, для большей части строений, их идентификация по кадастровым номерам оказалась так же не возможной. Отсюда, фотографии таких объектов приведены в рамках настоящего Отчета без разделения их по наименованию.

4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

4.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета, согласно заданию на оценку, Объектом оценки является Объект оценки №2: объекты недвижимости, в составе земельного участка и 5 жилых домов, расположенных в Московской обл., Истринский район, д. Сысоево. Подробный состав оцениваемых объектов недвижимости приведен ниже:

Таблица 4.1 Точное указание на оцениваемые объекты, согласно договору на оценку

№ п/п	Состав и наименование оцениваемых объектов
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 14 200,0 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/о Духанинский, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:3
2	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 191,4 кв. м., адрес: Московская обл., Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:140
3	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 271,8 кв.м., адрес: Московская обл., Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:141
4	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 160,4 кв.м., адрес: Московская обл., Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:142
5	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 288,0 кв.м., адрес: Московская обл., Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:143
6	Жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 1059,8 кв. м., адрес: Московская обл., Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:144

4.2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно выпискам из ЕГРН правообладателем объектов недвижимости является ООО «ПФО «ТРАСТ» (Место нахождения: 443020, Самарская Область, г. Самара, ул. Галактионовская, д. 43, комната 47. ОГРН 1116316004155 от 09.06.2011 г., ИНН 6316164800).

Данные о балансовой стоимости для оцениваемых объектов и их отражение на балансе Оценщику не предоставлены. На результат оценки балансовая стоимость влияния не оказывает.

Существующие ограничения и обременения прав на объекты оценки

В соответствии с Задаaniem на оценку, ограничения (обременения) прав собственности на Объекты оценки в виде ипотеки не учитываются при оценке (при их наличии). Также, оцениваемые объекты имеют действующие обременения в виде запрещения регистрации сделок с правами. Объекты оцениваются свободными, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств.

На большую часть оцениваемого земельного участка установлены ограничения прав, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (ограничение на площадь участка 11 176 кв. м). Срок действия ограничения: с 16.05.2023 г. на неопределенный срок. Реквизиты документа-основания: об установлении зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 27.12.2022 г. №1478-РМ выдан Министерством экологии и природопользования Московской области. Реестровый номер границы: 50:08-6.991. Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Относится к третьему поясу зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – подольско-мячковского водоносного комплекса, эксплуатируемого скважинами №ГПС 030815 и №220815.

Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (ЗСО) - территория, сопряженная с водными объектами, используемыми для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, в пределах которых ограничивается хозяйственная деятельность в целях предупреждения негативного воздействия на них.

В рамках установленных границ зоны ограничения, с учетом присвоенной третьей зоны пояса, запрещается:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

- размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

По итогам осмотра, Оценщик не выявил каких-либо запрещенных законом строений и построек на оцениваемом земельном участке. Участок эксплуатируется, согласно разрешенной документации и установленного вида разрешенного использования и категории участка, а именно для ведения дачного хозяйства, категории земель сельскохозяйственного назначения. Установленный ВРИ для оцениваемого участка, позволяет возводить жилой дом с правом регистрации проживания в нем, а также строительство других сооружений и хозяйственных построек для дачного использования.

Оценка проводится с допущениями, что для строительства жилых домов пройдены все экологические экспертизы и получена вся проектно-разрешительная документация по возможной застройке и благоустройству оцениваемого земельного участка, с учетом существующего ограничения по его использованию в рамках санитарной зоны.

Таким образом, данное ограничение по использованию и застройке оцениваемого земельного участка в рамках настоящего Отчета не учитывается.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, а также данные о зарегистрированных правах на объекты недвижимости с указанием подтверждающих документов, представлены в таблице ниже.

Таблица 4.2 Данные о зарегистрированных правах на объекты недвижимости с указанием подтверждающих документов

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Право подтверждающий документ, его реквизиты	Запись регистрации права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
1	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 191,4 кв. м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:140	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-143414649 от 21.06.2023 г.	Собственность № 50:08:0040136:140-50/011/2018-3 от 12.11.2018	Запрещение регистрации № 50:08:0040136:140-50/001/2019-4 от 17.05.2019 г.
2	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 271,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:141	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-143413577 от 21.06.2023 г.	Собственность № 50:08:0040136:141-50/011/2018-2 от 12.11.2018	Запрещение регистрации № 50:08:0040136:141-50/001/2019-3 от 17.05.2019 г.
3	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 160,4 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:142	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-143409963 от 21.06.2023 г.	Собственность № 50:08:0040136:142-50/011/2018-2 от 12.11.2018	Запрещение регистрации № 50:08:0040136:142-50/001/2019-3 от 17.05.2019 г.
4	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 288,0 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:143	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-143412421 от 21.06.2023 г.	Собственность № 50:08:0040136:143-50/011/2018-2 от 12.11.2018	Запрещение регистрации № 50:08:0040136:143-50/001/2019-3 от 17.05.2019 г.
5	Жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 1059,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:144	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-143411228 от 21.06.2023 г.	Собственность № 50:08:0040136:144-50/011/2018-2 от 12.11.2018	Запрещение регистрации № 50:08:0040136:144-50/001/2019-3 от 17.05.2019 г.

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Право подтверждающий документ, его реквизиты	Запись регистрации права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 14200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/о Духанинский, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:3	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-143409131 от 21.06.2023 г.	Собственность № 50:08:0040136:3-50/011/2018-8 от 12.11.2018	Запрещение регистрации № 50:08:0040136:3-50/001/2019-11 от 17.05.2019 г. Ограничения прав на часть земельного участка площадью 11 176 кв. м, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 16.05.2023

Источник: данные предоставлены Заказчиком, анализ Оценщика

4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты, представляют собой 5 (пять) недостроенных жилых домов, расположенных на земельном участке, площадью 14 200 кв. м по адресу Московская обл., Истринский район, д. Сысоево.

Фотографии оцениваемых жилых домов, территории земельного участка и подъездных дорог к участку, приведены в Приложении 2 настоящего Отчета.

Техническая и строительная документация на оцениваемые строения Оценщику не предоставлены. Отсюда Оценщик не располагает данными о строительной готовности незавершенных строительством зданий, их объемно-планировочными и конструктивными особенностями. Большую часть информации, необходимой для оценки, Оценщик устанавливал по итогам визуального осмотра данных объектов, а также по данным Росреестра.

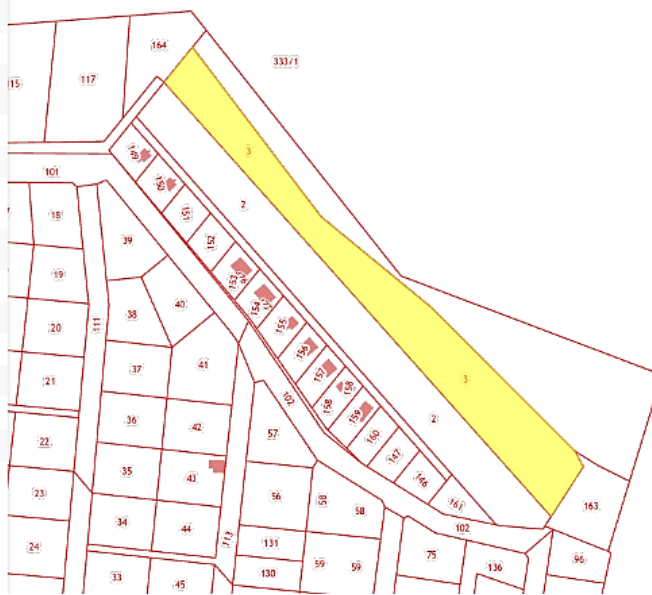
Данные об установленных количественных и качественных характеристиках жилых домов, а также основная характеристика для оцениваемого земельного участка, представлены в таблицах ниже.

Таблица 4.3 Описание оцениваемого земельного участка

Показатель	Земельный участок
Кадастровый номер участка	50:08:0040136:3
Адрес	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/о Духанинский, д. Сысоево
Вид права	Собственность
Общая площадь участка, кв. м	14 200
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения дачного хозяйства Соответствует разрешенному.
Фактическое использование	На участке велось строительство 2х-3х этажных жилых домов в количестве 5 шт. Строительство жилых домов заморожено ориентировочно в период 2017-2018 гг.
Кадастровая стоимость участка, руб.	24 449 134,0
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	1 721,8
Рельеф и форма участка	Рельеф ровный, форма участка – вытянутая прямоугольная
Подведенные системы коммуникаций	Коммуникации проходят по границе с земельным участком. В строящиеся жилые дома коммуникации не заведены и не подключены
Благоустроенность участка	Участок заброшен и не благоустроен, местами густые заросли большевика, в особенности около входных групп к жилым домам

Данные Росреестра и кадастровый план участка по данным кадастровой карты:

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	50:08:0040136:3	
Кадастровый квартал:	50:08:0040136	
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/о Духанинский, д. Сысово	
Площадь уточненная:	14 200 кв. м	
Статус:	Ранее учтенный	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование:	ведение дачного хозяйства	
Форма собственности:	Частная собственность	
Кадастровая стоимость:	24 449 134 руб.	
Дата определения:	01.01.2022	
Дата утверждения:	-	
Дата внесения сведений:	25.12.2022	
Дата применения:	01.01.2023	



Источник: данные Росреестра и публичной кадастровой карты, документы Заказчика, результат осмотра

Расположение недостроенных жилых домов в границах оцениваемого земельного участка, площадью 14 200 кв. м, представлено на рисунке 4.1.



Рис. 4.1. Локальное расположение оцениваемых строений в границах земельного участка

Таблица 4.4 Описание установленных количественных и качественных характеристик жилых домов

№ п/п	Состав жилых домов	Тип объекта	Общая площадь, кв. м	Год стр-ва	Дата присвоения кадастрового номера	Площадь застройки дома, кв. м	Строит. объем, куб. м	Конструкции и стадия строительной готовности строения	Кол-во этажей	Фактическое состояние	Кадастровая стоимость дома, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м
1	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 191,4 кв. м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:140	Недостроенное здание жилого дома	191,4	н/д	02.12.2016	н/д	н/д	Кирпичное. Полностью построены: фундамент, стены, перекрытия, перегородки, крыша, лестница	2	Требуется ремонт внутренней части дома	5 409 995,5	28 265,4
2	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 271,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:141	Недостроенное здание жилого дома	271,8	н/д	02.12.2016	н/д	н/д	Кирпичное. Полностью построены: фундамент, стены, перекрытия, перегородки, крыша, лестница	3	Требуется капитальный ремонт	7 315 232,9	26 914,0
3	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 160,4 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:142	Недостроенное здание жилого дома	160,4	н/д	02.12.2016	н/д	н/д	Кирпичное. Полностью построены: фундамент, стены, перекрытия, перегородки, крыша, лестница	2	Требуется капитальный ремонт	4 530 804,2	28 246,9
4	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 288,0 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:143	Недостроенное здание жилого дома	288,0	н/д	02.12.2016	н/д	н/д	Кирпичное. Полностью построены: фундамент, стены, перекрытия, перегородки, крыша, лестница	3	Требуется капитальный ремонт	7 753 121,4	26 920,6
5	Жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 1059,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:144	Недостроенное здание жилого дома	1 059,8	н/д	02.12.2016	н/д	н/д	Кирпичное. Полностью построены: фундамент, стены, перекрытия, перегородки, крыша, лестница, единичная установка окон, частичная штукатурка	1-2, цоколь	Цокольная часть затоплена. Требуется капитальный ремонт здания, внутренней отделки, внешний ремонт стен и крыльца	24 898 903,4	23 494,0

Источник: составлено Оценщиком на основании данных Заказчика, визуального осмотра и данных Росреестра

4.4. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены в д. Сысово, г.о Истра, Истринского района Московской области, в непосредственной близости от ЦКАД – 3,8 км. Расстояние от МКАД по Волоколамскому или Пятницкому шоссе составляет 42–45 км. В пределах 600–800 м от оцениваемых объектов через лесопосадки находится разлив реки Песочная.

Подъезд к оцениваемому участку круглогодичный по твердому покрытию (асфальтовая крошка). Ближайшее окружение – частная жилая застройка.

Местоположение Объектов оценки характеризуется отличной транспортной доступностью.

Расположение Объекта оценки (земельного участка с расположенными на нем жилыми домами) представлено на рисунках ниже:

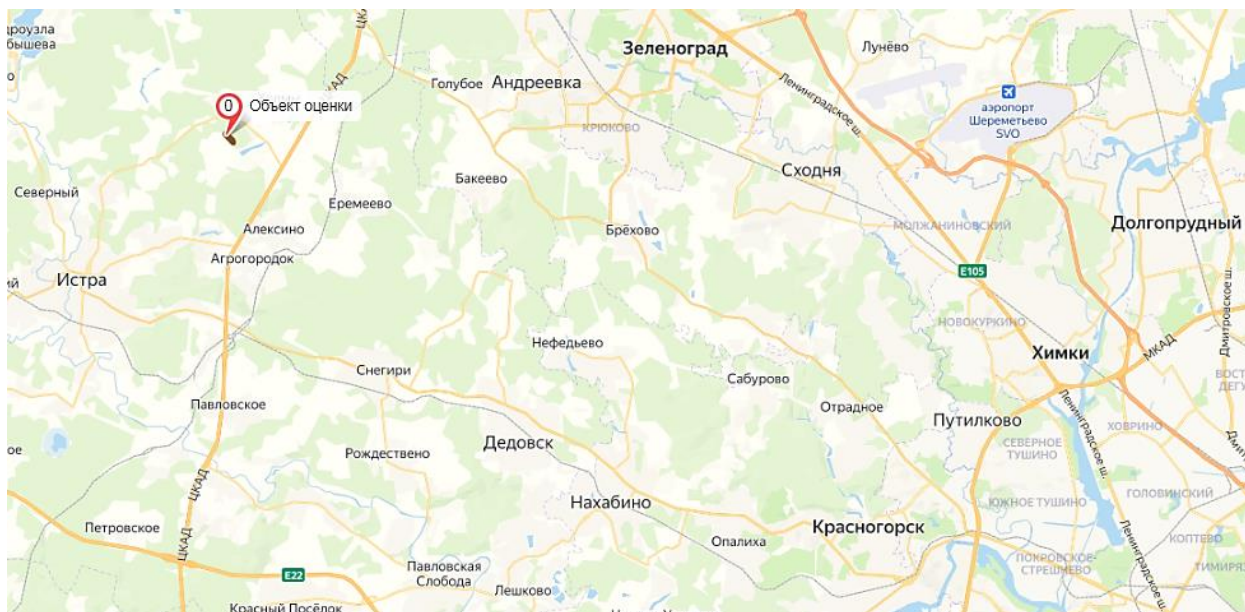


Рис. 4.2. Расположение Объекта оценки на карте Московской области

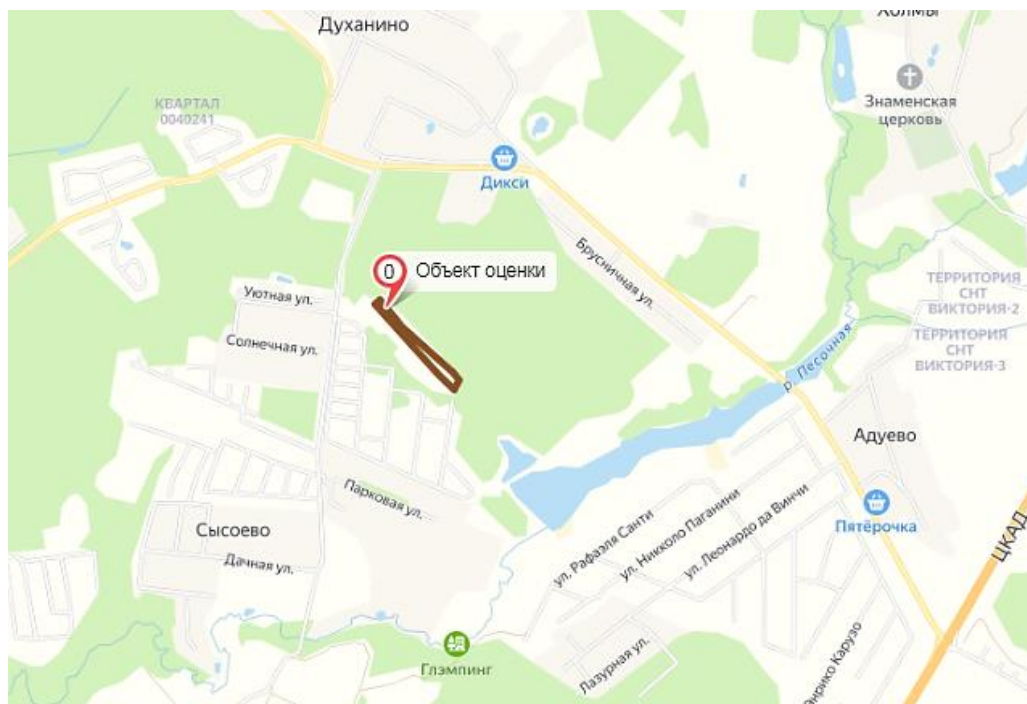


Рис. 4.3. Локальное расположение Объекта оценки в границах д. Сысово и ближайшее окружение

Д. Сысоево - деревня в Ермолинском сельском поселении Истринского района Московской области. Расположена на правом берегу реки Песочная, примерно в 5 км на северо-восток от г. о. Истра. Деревня представлена частными жилыми застройками, дачами. Ближайшие крупнейшие населенные пункты: деревни Духанино (1 км на север), Сокольники (2 км на запад), Алексино (3 км на юго-восток), а также деревни Адуево (2 км на восток), Никольское (2 км на запад), Кашино (2 км на юго-запад), Ермолино (3 км на юго-запад), с. Дарна (3 км на юг).

Анализ местоположения оцениваемых объектов, представлен ниже.

Таблица 4.5 Анализ местоположения оцениваемых объектов

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес расположения	Московская обл., Истринский район, д. Сысоево
Удаленность от МКАД и ЦКАД	42-45 км от МКАД 3,8 км от ЦКАД
Шоссе	Волоколамское, Пятницкое
Направление местоположения	Северо-запад
Доступность и качество подъездных путей	Организованный подъезд круглогодичный по твердому покрытию (асфальтовая крошка)
Преобладающая застройка и ближайшее окружение	С южной и западной стороны: частная жилая застройка, дачи; С северной и восточной стороны: лесной массив
Удаленность от водоемов	В пределах 600-800 м разлив реки Песочная (напрямую через лесной массив)

Источник: анализ Оценщика

Выводы: Анализ месторасположения оцениваемых объектов позволяет сделать вывод об их инвестиционной привлекательности ввиду небольшой удаленности от МКАД – 42-45 км от МКАД по Волоколамскому и Пятницкому шоссе, и в непосредственной близости от ЦКАД. Также на инвестиционную привлекательность загородной жилой недвижимости влияет наличие круглогодичных подъездных путей, развитость поселка, близость лесного массива и крупного водоема.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

5.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ⁵.

Статистической основой для проведения макроэкономического анализа является мониторинг Министерства экономического развития РФ «О текущей ситуации в российской экономике. Апрель-май 2023 г.»⁶.

В таблице ниже приведены основные показатели макроэкономического развития России за январь-апрель 2023 г., а также за 2022 и 2021 гг.

Таблица 5.1 Основные показатели развития экономики России в 1 кв. 2023 г. и в 2021-2022 гг.

Показатель в % к соответствующему периоду предыдущего года	Янв. - апр. 23	Апр. 23	I кв. 23	Мар. 23	Фев. 23	Янв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
ВВП	-0,6	3,3	-1,9	-0,7	-2,6	-2,7	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	7,4	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-3,6	7,4	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-6,9	5,2	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	4,8	6,0	4,3	5,4	4,6	2,9	3,6	2,4	1,6	0,2	7,9	17,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	0,6	5,1	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Уровень занятости	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы	3,5	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
Индекс потребительских цен	7,0	2,3	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Курс доллара (в среднем за период)	80,9	72,7	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,5

Источник: данные Министерства экономического развития Российской Федерации по состоянию на май 2023 г. (<https://www.economy.gov.ru/>)

Согласно оценке МВФ, спад ВВП России в 2022 г. составил 2,2%. Падение ВВП произошло в результате ввода жестких санкций со стороны США, ЕС и некоторых других стран в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России вслед за предпринятой Российской Федерацией специальной военной операцией в Украине.

На спад ВВП по итогам года также повлияло сокращение чистого экспорта, обусловленное влиянием частичного эмбарго на российскую нефть и прочие полезные ископаемые, а также резкое сокращение внутреннего спроса.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +0,2% м/м SA после роста на +1,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г (-0,7% г/г в марте), в том числе с учётом низкой базы. Относительно уровня двухлетней давности спад замедлился до -0,6% (-0,7% в марте).

Промышленное производство продолжает оказывать поддержку экономике – в апреле рост с устранением сезонного фактора составил +1,8% м/м SA (+1,2% м/м SA в марте). В годовом выражении также наблюдался рост +5,2% г/г после +1,2% г/г в марте (уровень 2021 г. в апреле превышен на +2,4%).

⁵ Источник информации: <https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-4-kvartal-2022>

⁶ Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/39038cd3c4c73eca2b6c33bab1ec2d38/2023_05_31.pdf

2.1. *Обрабатывающие производства* продемонстрировали в апреле высокие темпы роста в годовом выражении: +8,0% г/г (после +6,3% г/г в марте), что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года (к уровню апреля 2021 г. – превышение на +4,5%). С учётом сезонности рост составил +2,8% м/м SA к предыдущему месяцу (+3,6% м/м SA в марте).

В отраслевом разрезе улучшение годовой динамики наблюдалось в нефтеперерабатывающем комплексе: +15,9% г/г после +9,3% г/г месяцем ранее (+3,6 п.п. роста обрабатывающих производств). При этом уровень двухлетней давности превышен на +4,1%. Значительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в апреле продолжили вносить металлургический и машиностроительный комплексы (+2,3 п.п.). Машиностроительный комплекс второй месяц подряд сохраняет двухзначные темпы роста: +14,4% г/г после +10,0% г/г в марте, превысив уровень апреля 2021 г. на +3,0%. Ускорение темпов роста за счёт производства компьютерного и электронного оборудования (+23,8% г/г после +22,5% г/г в марте) и электрического оборудования (+29,3% г/г после +21,5% г/г). Кроме того, после 13-ти месяцев падения рост выпуска показало производство автотранспортных средств (+27,3% г/г после -6,8% г/г месяцем ранее). Выпуск металлургического комплекса в апреле сохраняет высокие темпы (+11,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее). Рост демонстрируют все подотрасли комплекса.

Показатели пищевой промышленности сохранились на уровне прошлого месяца: +4,8% г/г (к апрелю 2021 г. превышение на +3,1%). С учётом влияния эффекта низкой базы прошлого года динамика экспортно ориентированных отраслей в апреле улучшилась. Так, химический комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+5,1% г/г после -1,1% г/г в марте и -8,1% г/г в феврале) в основном за счёт роста производства химических веществ и продуктов (+7,7% г/г после +0,7% г/г). По отношению к апрелю 2021 г. выпуск химического комплекса показывает рост +4,6% после +4,8% в марте.

2.2. В *добывающей промышленности* в апреле возобновился рост после 7-ми месяцев отрицательных темпов: +3,1% г/г после -3,6% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности +2,9%). С устранением сезонного фактора рост +1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в марте -1,0% м/м SA). Поддержку выпуска в добывающем секторе оказали: добыча угля (+8,4% г/г после -0,8% г/г), добыча металлических руд (+0,5% г/г после -3,8% г/г), предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,6% г/г после -6,1% г/г в марте).

Рост **инвестиций в основной капитал** по полному кругу организаций в 1 квартале 2023 г. составил +0,7% г/г в реальном выражении и оказался выше ожиданий Минэкономразвития России. В номинальном выражении рост составил +13,4% г/г.

Объём **работ в строительстве** в апреле с исключением сезонности вырос на +3,2% м/м SA после снижения на -2,2% м/м SA в марте. В годовом выражении рост незначительно замедлился до +5,7% г/г (+6,0% г/г в марте). При этом рост показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. ускорился до +15,8% после +11,7% в марте.

Выпуск в **сельском хозяйстве** в апреле не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA после +1,8% м/м SA в марте). В годовом выражении рост составил +3,2% г/г после +3,3% г/г в марте. По предварительным данным Росстата за апрель по животноводству: ускорилось производство молока до +3,9% г/г (в марте +3,7% г/г), замедлилось – мяса и яиц до +2,0% г/г и +2,1% г/г (в марте +2,1% г/г и +3,8% соответственно).

Объём **оптовой торговли** с исключением сезонности сократился в апреле на -4,0% м/м SA после роста на +5,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении показатель вырос впервые с марта 2022 г. (+5,2% г/г после -8,0% г/г месяцем ранее), в том числе из-за эффекта базы (-13,4% к апрелю 2021 г.).

Потребительская активность в апреле растёт как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности.

Суммарный оборот **розничной торговли**, общественного питания и платных услуг населению был на +7,4% г/г выше уровня прошлого года после -1,9% г/г в марте (+0,1% к апрелю 2021 г.) Оборот розничной торговли в апреле с учётом сезонности ускорился до +1,1% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в марте. В годовом выражении оборот вырос на +7,4% г/г после снижения на -5,1% г/г месяцем ранее (-2,9% к апрелю 2021 г.).

Платные услуги населению в апреле продемонстрировали рост на +0,6% м/м SA после 0,0% м/м SA в марте. В годовом выражении +6,0% г/г после +5,4% г/г (+7,1% к апрелю 2021 г.).

Оборот общественного питания в апреле ускорился до +15,4% г/г после роста на +14,9% г/г месяцем ранее (+17,6% к апрелю 2021 г.).

Сводный *индекс цен производителей* обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле снизился на -8,3% г/г (-5,8% г/г в марте). В целом по промышленности в апреле 2023 г. цены сократились на 12,7% г/г (-10,7% г/г месяцем ранее).

Ситуация на **рынке труда** сохраняет положительный тренд. Уровень безработицы в апреле снизился и достиг нового исторического минимума – 3,3% от рабочей силы.

Инфляция и ключевая ставка

В 2022 году произошел резкий всплеск инфляции из-за кардинального изменения внутренних и внешних экономических условий. Политика Банка России направлена на возвращение инфляции к цели 4% в любой ситуации.

В 1 кв. 2022 г. был зафиксирован максимальный темп роста цен, который был вызван ослаблением рубля, нарушением логистических и производственных цепочек, что привело к росту издержек производителей и поставщиков, а также резко возросшим спросом на некоторые товары.

Спустя год, в 1 кв. 2023 г. инфляция составила 8,6% г/г. В апреле инфляция снизилась до 2,3% г/г (в марте 3,5% г/г). По состоянию на 29 мая 2023 г. инфляция год к году составила 2,41% г/г.

Согласно прогнозу ЦБ РФ, с восстановлением экономики ожидается снижение инфляции до уровня 4,0% к 2025 г. и далее. Согласно прогнозу EIU от декабря 2022, снижение инфляции до уровня 4,0% произойдет к 2027 году.

Рост ключевой ставки в марте 2022 г. до 20% был связан с необходимостью предотвращения неконтролируемого роста цен, вызванного геополитическими рисками. С 11 апреля 2022 г. ЦБ РФ начал постепенно снижать ключевую ставку, что привело к снижению ставок по депозитам и кредитам до уровня января 2022 г.

Процентные ставки на рынке размещения и привлечения средств в 1 кв. 2023 г., а также в апреле 2023 г., остались сравнительно стабильными.

Ключевая ставка по состоянию на 30 апреля 2023 г. составила 7,5%.

Влияние мировой и внутренней экономики страны на рынок недвижимости

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

За период январь – апрель 2023 года отмечен рост цен жилой недвижимости в России:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%;
- квартир вторичного рынка – на 3,6%;
- индивидуальных домов – на 5,6%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 г. темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных

материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства за рассматриваемый период, а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 г. - 1 кв. 2023 года характеризуется снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость России были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое.

Следовательно, в условиях отраслевого дисбаланса и мирового экономического кризиса, в условиях высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Исследование было проведено для следующих сегментов (подсегментов) недвижимости в разрезе потребительских классов:

1. Торговая недвижимость:
 - ✓ торгово-развлекательные центры и торговые центры;
 - ✓ районный/микрорайонный торговый центр;
 - ✓ стрит-ритейл;
 - ✓ торговые площади.
2. Объекты свободного назначения.
3. Офисная недвижимость с разбивкой на потребительские классы:
 - ✓ класс «А»;

- ✓ класс «В»;
 - ✓ класс «С».
4. Производственно-складская недвижимость с разбивкой на потребительские классы:
- ✓ класс «А»;
 - ✓ класс «В»;
 - ✓ класс «С».
5. Земельные участки:
- ✓ земли с/х назначения;
 - ✓ земли под жилищное строительство с отдельной разбивкой на сегменты:
 - индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) или личное подсобное хозяйство (ЛПХ),
 - садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ)/дачное некоммерческое партнерство (ДНП),
 - для размещения многоквартирных жилых домов малой этажности,
 - для размещения многоквартирных жилых домов большой этажности,
 - прочие (крестьянско-фермерское хозяйство – КФХ, садоводческое некоммерческое товарищество и т.д.);
 - ✓ земли коммерческого назначения с отдельной разбивкой на сегменты:
 - торгово-офисные,
 - под размещение объектов промышленного назначения,
 - рекреации,
 - гостиницы,
 - прочие.
6. Объекты специализированного назначения:
- ✓ сельскохозяйственные комплексы;
 - ✓ объекты общественного питания;
 - ✓ нефтебазы;
 - ✓ автозаправочные станции и комплексы (АЗС);
 - ✓ автосалоны.
7. Жилая недвижимость:
- ✓ квартиры (первичный и вторичный рынки) с разбивкой на:
 - количество комнат,
 - потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный;
 - ✓ частные жилые дома (в том числе загородные) с разбивкой на потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный;
 - ✓ таунхаусы (вторичный рынок) с разбивкой на потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный.
8. Прочие объекты недвижимости:
- ✓ Объекты гостиничного назначения (хостелы, гостиницы категорий 2, 3, 4, 5 звезд);
 - ✓ Пансионаты и санатории;
 - ✓ Апартаменты (первичный и вторичный рынки).

Вывод: в соответствии с представленной выше классификацией, оцениваемые объекты относятся к рынку жилой недвижимости и его подсегменту загородной жилой недвижимости: территория земельного участка для дачного использования с недостроенными жилыми домами.

5.3 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В настоящем разделе Оценщик проводит обзор рынка для определенного в отношении Объектов оценки сегмента недвижимости.

Общая ситуация на рынке индивидуального жилья.⁷

Сегмент индивидуального строительства в РФ активно развивается: так, по итогам 2021 г. индивидуальными застройщиками ведено 49,1 млн кв. м (+23,4% к итогам 2020 года), а доля ИЖС в общем объеме ввода составила 53%, при этом по итогам только I квартала 2022 года ввод вырос на 87,4% до 18,3 млн кв. м (62% доля ИЖС в общем объеме ввода). Среди драйверов роста индивидуальных домов - активное строительство дорог и инженерных сетей к поселкам, рост интереса к индивидуальному строительству с начала пандемии и государственная поддержка отрасли.

В период 2020-2021 гг. спрос на загородные дома и дачи был почти ажиотажным. Коронавирус сделал лучшую рекламу жизни и отдыху на природе. А тут еще и возможности для удаленной работы приняли невиданные прежде масштабы. Загородный бум притормозил только резкий рост стоимости стройматериалов с марта 2022 г., из-за которого многим пришлось приостанавливать уже начатые работы на участке.

В 2022 г. на загородном рынке РФ наблюдается смещение спроса: покупатели отказываются от готовых домов в пользу земельных участков и самостоятельного строительства - земельные участки подорожали в 2 раза меньше, чем дома в целом по РФ. Объем предложения снизился за 2 года на 13% для домов и на 17% для земельных участков. При этом большинство планируют построить за 3 млн. руб. дом площадью 150 м на 10 сотках. Смещение спроса связано с ростом себестоимости строительства и высокой инфляцией в условиях кризиса, т.к. у покупателей существует возможность растянуть траты на несколько лет, начав строительство дома в удобное для себя время вместо того, чтобы сразу платить за готовый дом, а некоторые просто не находят для себя подходящих домов из-за дефицита ликвидных объектов.

Несмотря на внешнюю турбулентность, на рынке сохраняется классическая сезонность: с началом весны увеличивается спрос на дома, растут цены и сокращается объем предложения.

В итоге, наибольший рост цен за 2022 г. зафиксирован в Петербургском регионе, в южных регионах (Ростовская область, Краснодарский край и Дагестан), а также в регионах, граничащих с Московской областью (Тверская, Тульская и Владимирская области; здесь, вероятно, сыграл роль рост спроса со стороны жителей столицы).

Объем предложения на загородном рынке сокращается с весны 2020 г. (после начала ажиотажного спроса на фоне возрастания интереса к жизни в собственном доме в пригороде).

В качестве еще одной причины сокращения объема предложения может выступать изменение тактики продавцов. На вторичном рынке городской недвижимости последние события привели к тому, что часть продавцов решили временно отказаться от продажи домов и сохранить свои сбережения в «квадратных метрах».

Общие тренды современного рынка загородного домостроения характерны не только для Московской области, но и для всей России.

Тренды на рынке загородной недвижимости Московской области и других регионов России по итогам 2022 года⁸:

- Загородное жилье для постоянного проживания. По информации из опроса ЦИАН, 96% рассматривают к покупке жилой объект, который подходит для проживания круглогодично, а не только летом;
- Комфорт превыше всего. Если в начале 2000-х на первое место выходила конечная цена и экономия на всем, то сейчас люди строят загородное жилье на длительный период эксплуатации;
- Все необходимые коммуникации и развитая инфраструктура. Будущие владельцы загородной недвижимости выбирают земельные участки по принципу «все включено». Приоритет отдается участкам в организованном поселке, где вопросами содержания занимается управляющая компания, есть дороги и детские площадки. Важно, чтобы имелись все коммуникации (электричество, газ), либо администрация взяла на себя вопросы их подключения;

⁷ Источники: <https://www.retail.ru/rbc/pressreleases/izhs-stalo-klyuchevym-drayverom-stroitelnoy-otrasli-v-i-kvartale-2022-goda/>

⁸ Источник: <https://www.oknamedia.ru/novosti/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-moskovskoy-oblasti-2022-sostoyanie-i-trendy-53469>

- Уменьшение размера участка и самого строения. Раньше строящиеся загородные поселки стремились сделать крупными – с участками 20 соток и постройками в 2-3 этажа. В последнее время предпочтение отдается компактности – поселки не более 20-30 жилых объектов на участках по 10 соток. Популярны 1-этажные здания площадью 90-120 кв. м. Из расчета на квадратный метр их постройка обходится дороже, но по общим затратам они выгоднее. Не приходится делать дополнительные перекрытия, лестницы, жить в таком загородном жилье комфортнее за счет шаговой доступности всех помещений;
- Загородную недвижимость строят профессионалы. Большинство будущих хозяев обращаются к подрядчикам или застройщикам, официально заключают договора с указанием цен и ответственности сторон. Это экономит затраты, силы и время, позволяет получить качественный результат. К примеру, строительство загородного «каркасника» компания делает за 1 месяц;
- Пользуются популярностью быстровозводимые каркасные дома. Растет спрос на загородное жилье из блоков, которые позволяют за короткое время сделать наружную коробку. Они имеют небольшую цену, но требуют утепления, внешней и внутренней отделки.

Цены на загородную недвижимость по итогам 2022 года выросли. Так, средняя стоимость полноценных домов для постоянного проживания в среднем по РФ в начале года равнялась 10,1 млн, к концу - 11,6 млн рублей. Таким образом, прирост составил 15%, подсчитали эксперты. За тот же период 2021 года цены выросли на 20%.

Отдельно по столичному региону стоимость с начала 2022 года увеличилась на 5% (в 2021 году - на 12%). Прирост цен в 2022 году существенно ниже, чем в 2021-м, и случился он преимущественно в I квартале. С мая цены корректируются медленнее или идут вниз, как это происходит в столичном регионе. Среди регионов с наибольшим падением — Подмосковье, Краснодарский край (-4%) и Севастополь (-16%).

Обзор загородной недвижимости Подмосковья

Спрос и предложения.

С февраля 2022 на рынке загородной недвижимости Московского региона наблюдалось сокращение объема платежеспособного спроса. Это привело к уменьшению количества сделок примерно на 35-40%.

По словам аналитиков, спрос на покупку загородной недвижимости формируется в основном для собственного проживания покупателей, а не для инвестиционных целей. Основной запрос - дом, пригодный для круглогодичного проживания, с отоплением, санузлами, хорошими подъездными дорогами. Большой популярностью пользуются новые дома, либо готовые дома, в которые необходимы минимальные дополнительные вложения.

Предпочтения покупателей в течении последних двух лет изменились. К примеру, стабильно уменьшается средняя площадь предлагаемого к продаже дома. За 2022 г. этот важный показатель снизился со 182 кв. м до 169 кв. м. Наибольшим спросом пользуются дома площадью 100 - 150 кв. м, в хороших местах, с готовой отделкой и работающими коммуникациями - как на вторичном рынке, так и в организованных поселках. Элитная недвижимость и дома, площадью свыше 500 кв. м, позиционируются сейчас как малоликвидная недвижимость, на которую практически отсутствует спрос и почти невозможно продать.

Одним из наиболее востребованных форматов является небольшой двухэтажный дом с панорамными окнами и наличием всех коммуникаций, расположенный на участке 6–8 соток. Многие собираются в одном доме несколькими семьями, с родственниками на выходных. Поэтому одно из пожеланий к планировке — просторная кухня-гостиная. Часто ищут дома с панорамным остеклением и видом на лес или водоем, однако таких предложений не так много, и, как правило, цена на них выше невидимых аналогов на 15–20%.⁹

Многие эксперты рынка недвижимости отмечают, что поведение продавцов по-прежнему сильно зависит от экономических и политических факторов, тем не менее, предпосылки 2023 года,

⁹ Источник: <https://www.mk.ru/economics/2023/03/13/kakie-trendy-nabirayut-silu-na-podmoskovnom-rynke-zagorodnogo-zhilya.html>

позволяют считать, что год будет более активным для рынка загородной недвижимости в Московском регионе. Этому, безусловно, будет способствовать большое количество предложений (прирост за год — 30%) от собственников и наличие отложенного спроса, сформированного в 2021 года. Кроме того, аналитики ожидают роста девелоперской активности и выход новых загородных проектов различной ценовой категории.

К ключевым факторам, влияющим на стоимость загородной недвижимости в Подмоскowie, относятся:

- Географическое положение. Наиболее востребованы загородные дома приближенные к МКАД.

- Развитая транспортная инфраструктура. К населенным пунктам западного направления (Одинцово, Красногорск, Истра, Краснознаменск) проходят Минское, Волоколамское и Можайское шоссе, Рублевское шоссе и Проспект Маршала Жукова. Последние два считаются одними из наиболее быстрых магистралей (входят в топ-5, данные столичного Дептранса). Те, у кого нет личного транспорта, могут воспользоваться электричками (Киевское направление). В северной части (Мытищи, Долгопрудный) населенные пункты также отличает относительно высокая транспортная доступность. Например, в Долгопрудный и в Мытищи ведут относительно разгруженное Алтуфьевское шоссе. Ведутся работы по строительству новых дорожных объектов (Мытищинская хорда, расширение Осташковского шоссе, Пироговское шоссе, данные Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области). Кроме того, в Долгопрудном расположено 5 станций МЦД-1 и пригородных поездов Савёловского направления, а через Мытищи проходит Ярославская ветка железной дороги.

- Направление и экология. Несмотря на близость к крупным автомагистралям, перечисленные города отличает чистый воздух и благоприятная экологическая обстановка. Например, в населенных пунктах к западу от Москвы, располагаются Дубковский лес, Мещерский парк, два крупных лесопарка (Опалиховский и Изумрудные холмы), а также Губайловский экопарк. Мытищи и Долгопрудный также окружены множеством зеленых зон: национальный парк «Лосиный остров», а также Мытищинский и Пироговский лесопарки.

- Развитая инфраструктура. Перечисленные города Подмоскowie известны развитой социально-образовательной инфраструктурой. В каждом из них большое количество школ (в Одинцово и Красногорске — более 40, в Долгопрудном и Мытищах — более 20), поликлиник. В Долгопрудном и в Одинцово располагаются высшие учебные заведения (в Долгопрудном — МФТИ, в Одинцово — филиал МГИМО).

Ценовые показатели.

По итогам марта 2023 г., самая дорогостоящая загородная недвижимость располагается в западном направлении от Москвы. Городами-лидерами являются Одинцово - 41 млн. руб., Красногорск — 36 млн. руб., Истра - 33 млн. руб., Краснознаменск - 21 млн. руб. Это медианная стоимость загородного дома площадью 180 кв. м.

Другим направлением, где также представлено множество предложений о продаже элитной загородной недвижимости, является север Московской области. Наиболее дорогостоящие лоты представлены в Мытищах - 21 млн. руб., Королеве - 20 млн. руб., Долгопрудном - 19 млн. руб. и Химках - 18 млн. руб.

Третьим направлением с дорогой загородной недвижимостью является юго-восточная часть Подмоскowie, граничащая с МКАД. Здесь по стоимости в лидерах Люберцы - 20 млн. руб. и Котельники - 19 млн. руб.

Самые бюджетные предложения по покупке загородных домов расположены в городах Егорьевск, Серебряные пруды и Орехово-Зуево. Стоимость дома составляет около 5-6 млн. руб.

Основная причина такого ценового перепада заключается в значительном расстоянии от центра. Так, например, до Егорьевска дорога на автомобиле занимает около 4 часов. Кроме того, класс предлагаемого жилья и инфраструктура уступает домам из ближнего Подмоскowie.

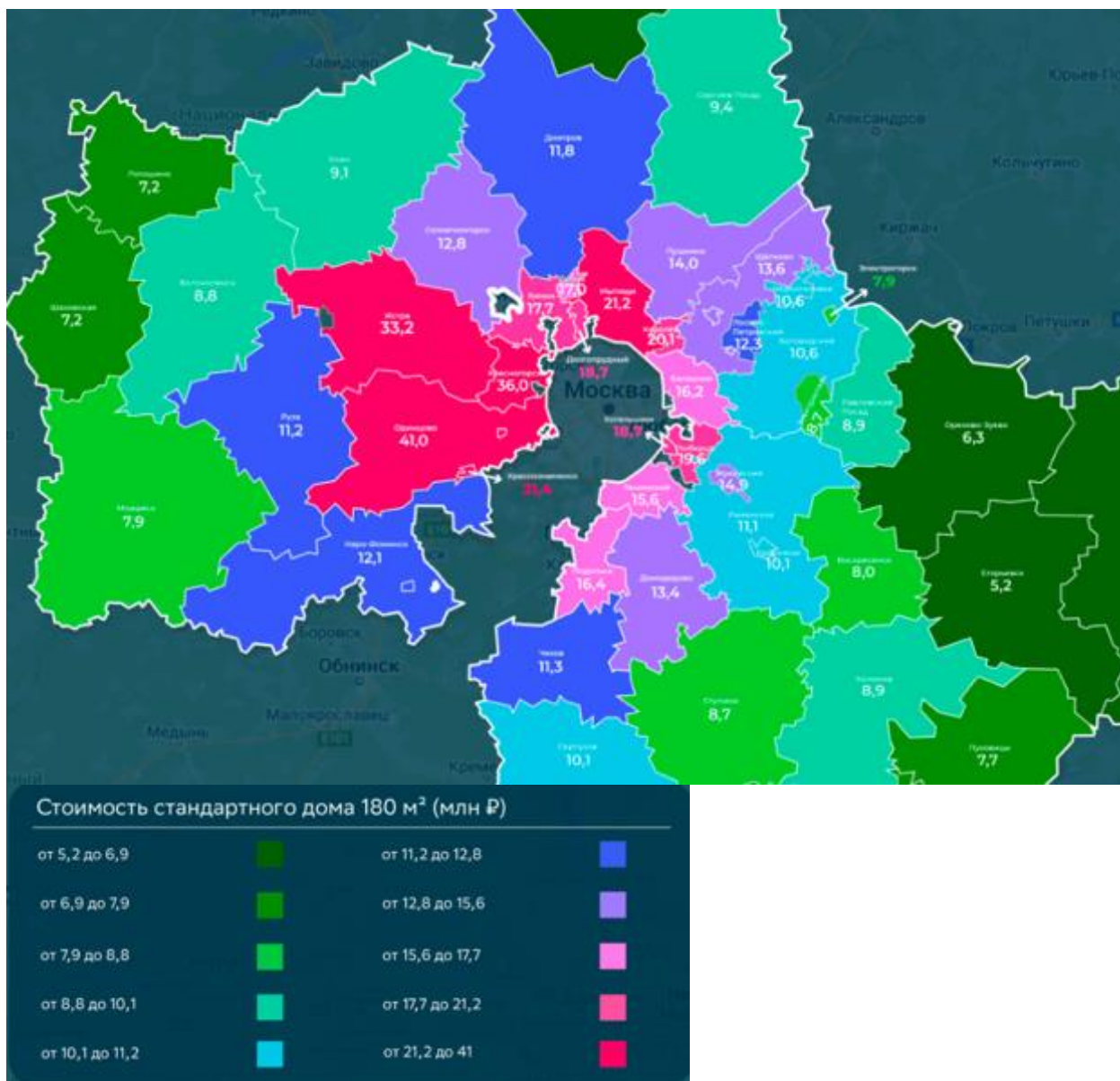


Рис. 5.1. Ценовая карта средней стоимости стандартного дома 180 кв. м в Подмоскowie, март 2023 г.¹⁰

На рисунке ниже представлены данные о медианной стоимости квадратного метра загородного дома для 10 городов Подмоскowie с наибольшим количеством предложений по данным за март 2023 г.:

¹⁰ Источник: <https://blog.domclick.ru/novosti/post/analitiki-domklik-nazvali-samye-dorogie-i-samye-dostupnye-napravleniya-moskovskoj-oblasti-dlya-pokupki-zagorodnogo-doma>

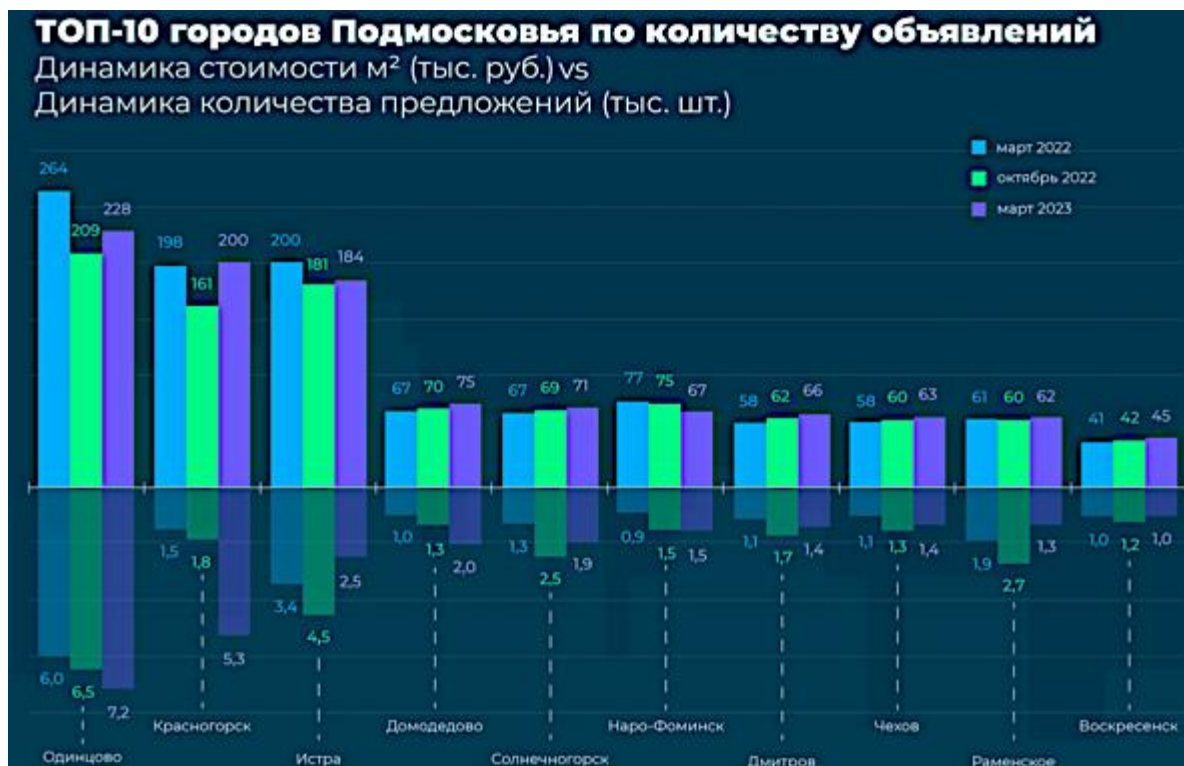


Рис. 5.2. Динамика стоимости и количества предложений в городах с наибольшим количеством предложений по продаже загородной недвижимости Подмосковья, март 2023 г.¹¹

За анализируемый период динамика стоимости загородной недвижимости в Подмосковье показывает:

- в населенных пунктах, где преобладают дома премиум-класса (Одинцово, Красногорск), стоимость жилья продолжает колебаться после событий начала 2022 г. Так, в конце прошлого сезона на фоне опасений собственников по поводу отъезда состоятельной части населения снижение составило около 20%. Однако в начале нового весенне-летнего сезона стоимость снова увеличилась. Повышение, в данном случае, вызвано притоком предложения и неготовностью новых продавцов идти на значительные уступки.

- в городах, расположенных на более значительном расстоянии от Москвы (Домодедово, Солнечногорск, Дмитров, Чехов, Воскресенск) наблюдается плавное увеличение стоимости: за год прирост составляет от 7-14%. Учитывая увеличение предложения по этим городам за год, можно предположить, что за этим стоит уверенность новых продавцов в стабильности спроса.

Рынок строительства загородного жилья в Подмосковье

В течение 2022 и с января по май 2023 г. цены на стройматериалы вели себя непредсказуемо: от резкого роста до снижения. Это, в свою очередь, отражалось на конечной стоимости строительства жилья. По словам экспертов, к маю 2023 г. ситуация на рынке строительства частных домов стабилизировалась: отдельные виды стройматериалов подешевели, другие выросли. Например, подешевело строительство деревянных домов. Если в 2022 г. средняя стоимость 1 кв. м дома из бруса без внутренней отделки составляла 57 тыс. руб., то в мае 2023 г. - 52 тыс. руб., т.е. наблюдается снижение около 8,7%.

Так же, почти на 5% снизилась стоимость строительства каркасных домов. По итогам мая 2023 г. в среднем стоимость строительства 1 кв. м в этом сегменте составила 45 тыс. и 30 тыс. руб. для энергоэффективных домов и эконом варианта соответственно. При этом строительство кирпичных домов, наоборот, в 2023 году стало дороже на 10,5%. В мае 2023 г. стоимость строительства дома

¹¹ Источник: <https://blog.domclick.ru/novosti/post/analitiki-domklik-nazvali-samye-dorogie-i-samye-dostupnye-napravleniya-moskovskoj-oblasti-dlya-pokupki-zagorodnogo-doma>

из кирпича составила в среднем 63 тыс. руб. за 1 кв. м. При этом, средняя стоимость 1 кв. м строительства дома из газобетона снизилась на 3,6%, до 53 тыс. руб.,

В таблице ниже, представлена стоимость строительства частного дома в Подмосковье в разных технологиях в период с 2020 по июнь 2023 г.:

Таблица 5.2 Динамика стоимости строительства 1 кв. м жилого дома

<i>Материал строительства</i>	<i>Средняя стоимость 1 кв. м без внутренней отделки по периодам, руб.</i>				<i>Динамика за год, %</i>
	<i>2020 г.</i>	<i>2021 г.</i>	<i>2022 г.</i>	<i>январь - май 2023 г.</i>	
Брус	48 000	55 000	57 000	52 000	-8,7%
Кирпич	40 000	44 000	57 000	63 000	10,5%
Каркас (энергоэффективный)	24 000	44 000	47 000	45 000	-4,2%
Каркас (эконом-класс)	16 000	29 000	31 500	30 000	-4,7%
Газобетонный блок	22 000	36 000	55 000	53 000	-3,6%

Источник: <https://realty.rbc.ru/news/648c58229a794713b0fb71f4>

Спрос на первичном рынке загородного жилья в Московской области в начале 2023 г. остается невысоким из-за недостаточного предложения на рынке. Таким образом, цены, спрос и предложение на первичном рынке загородной недвижимости Подмосковья будут зависеть от выхода новых проектов, поскольку реализацию некоторых крупных проектов инвесторы отложили на неопределенный срок с середины 2022 г. Новые крупные застройщики не спешат на загородный рынок из-за недостаточной рентабельности.

Из-за недостатка предложения покупатели предпочитают вести самостоятельное строительство через подрядные организации, поскольку выбор на первичном загородном рынке Подмосковья минимален.

Рынок земельных участков под дачное строительство

По итогам мая 2023 г. количество запросов на покупку земельных участков в Московской области выросло на 1,53% относительно апреля текущего года. На данный момент число покупательских обращений растет на протяжении трех месяцев подряд, начиная с марта этого года.

В целом же положительная динамика запросов на покупку земельных участков в Подмосковье была зафиксирована в четырех из пяти прошедших месяцев. При этом наиболее значительный рост был отмечен в январе, когда число запросов выросло на 42,59%.

Несмотря на рост, в мае 2023 г. спрос на земельные участки в Московской области оказался на 32,1% ниже, чем в мае 2022 г. и на 31,04% ниже, чем в мае 2021 г.

Спрос на участки ИЖС в Подмосковье, как и везде, имеет сезонный характер. Благодаря льготному кредитованию, люди с интересом смотрят на загородную недвижимость. Этим и обусловлен рост интереса и спроса. Наибольшим спросом пользуются участки без подряда площадью до 8-10 соток. Если говорить о локациях, то это Рузский и Истринский районы. Повышенный интерес вызывают небольшие земельные участки с готовыми загородными домами площадью до 120 кв. м, расположенные ближе к социальной инфраструктуре.

Повышение спроса на земельные участки способствует росту их цен. Сезонность также влияет на ценообразование весной и летом на участки могут немного увеличиться в связи и более активным интересом со стороны покупателей. Однако, в целом, спрос на земельные участки в Московской области за последний год устойчив и не зависит от времени года.

Таблица 5.3 Средняя цена за земельные участки под загородную жилую застройку

<i>Регион Московской области</i>	<i>Средняя цена за 1 сотку</i>
Москва и ближайшие пригороды	от 5 млн. руб.
Пригороды Московской области	от 300 тыс. руб.
За пределами населенных пунктов Московской области	от 50 тыс. руб.

Источник: <https://igro-zon.ru/novosti/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoy-oblasti-na-2023-god.html>

5.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Оцениваемые объекты располагаются в д. Сысоево Истринского района в пределах 42-45 км от МКАД по Волоколамскому и Пятницкому шоссе. Поэтому, Оценщиками были проанализированы предложения по продаже незастроенных земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для ведения дачного хозяйства, площадью более 1 000 кв. м (или 10 соток), расположенные непосредственно в районе расположения оцениваемого объекта или ближайших поселениях Истринского района.

Данные о репрезентативной выборке наиболее сопоставимых незастроенных земельных участков с оцениваемым объектом, приведены ниже.

Оцениваемые строения представляют собой недостроенные жилые дома, поэтому для анализа рассматривались предложения по продаже недостроенных жилых домов, расположенные непосредственно в районе расположения оцениваемых объектов или ближайших поселениях. Данные предложения о продаже недостроенных жилых домов, приведены в таблице ниже.

Таблица 5.4 Анализ предложений по продаже свободных от построек земельных участков, относящихся к сегменту рынка объекта оценки

№ п/п	Месторасположение	Площадь участка, кв. м	Кадастровый номер участка	Наличие строений, коммуникаций на участке	Категория и ВРИ	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб./кв. м	Ссылка на объявление
1	Московская обл., р-н Истринский, д. Сысоево	1 000	50:08:0040152:621	Свободный от построек. Коммуникации по границе	Земли с/х назначения. Для ведения садоводства	3 300 000	3 300	https://www.cian.ru/sale/suburban/285117990/
2	Московская обл., р-н Истринский, д. Сысоево	1 589	50:08:0040152:731	Свободный от построек. Коммуникации по границе	Земли с/х назначения. Для ведения садоводства	4 310 000	2 712	https://www.avito.ru/istra/zemeln_uchastki/uchastok_16sot._izhs_3113929007
3	Московская обл., г.о. Истра, д. Адуево, КП Дольче Вита, ул. Никколо Паганини	1 825	50:08:0040148:70	Свободный от построек. Коммуникации по границе	Земли с/х назначения. Для дачного строительства	6 500 000	3 562	https://www.avito.ru/istra/zemeln_uchastki/uchastok_183sot._snt_dnp_3119983567
4	Московская область, г.о. Истра, д. Адуево, КП Дольче Вита, ул. Энрико Карузо	1 800	50:08:0040149:98	Свободный от построек. Коммуникации по границе	Земли с/х назначения. Для ведения садоводства	4 320 000	2 400	https://www.avito.ru/istra/zemeln_uchastki/uchastok_18_sot._snt_dnp_1952220301
5	Московская обл., р-н Истринский, пос. Духанино Парк	13 900	разбит на 9 участков: 50:08:0040233:2165 - .. 2173	Свободный от построек. Коммуникации на участке: электричество, газ	Земли с/х назначения. Для ведения садоводства	35 000 000	2 518	https://www.avito.ru/istra/zemeln_uchastki/uchastok_139_ga_snt_dnp_2880496636
6	Московская обл., р-н Истринский, д. Сысоево	96 400	разбит на 44 участка	Свободный от построек. Коммуникации на участке: электричество	Земли с/х назначения. Для дачного использования	170 000 000	1 763	https://www.avito.ru/istra/zemeln_uchastki/uchastok_964_ga_snt_dnp_2782436691
Минимальное значение, руб./кв. м							1 760	
Максимальное значение, руб./кв. м							3 560	
Среднее значение, руб./кв. м							2 700	

Источник: анализ и расчеты Оценщика, составленные на основе рыночных данных

Вывод: Цены предложений по продаже свободных от построек участков сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под ведение дачного хозяйства, площадью более 10 соток, в районе расположения оцениваемого объекта, находятся в диапазоне от 1 780 руб./кв. м до 3 560 руб./кв. м. Средняя цена предложений для свободных земельных участков составила 2 700 руб./кв. м. Минимальная цена приходится на участок под комплексную застройку коттеджного поселка, состоящий из 44 мелких участков, разбитых на независимые кадастровые номера, суммарной площадью более 9 га.

Таблица 5.5 Предложения по продаже недостроенных кирпичных жилых домов, площадью более 200 кв. м в районе расположения объекта оценки

№ п/п	Тип объекта	Месторасположение	Площадь жилого дома, кв. м	Общая площадь участка, кв. м	Состояние, отделка	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
1	Капитальный жилой загородный дом 2х этажный, (кирпичный) - недострой (коробка)	Московская обл., г. о. Истра, Дарна-1 ТСН, 33	232,0	2 500	Дом без отделки под крышей, без коммуникаций	15 000 000	64 655	https://www.cian.ru/sale/suburban/288665330/
2	Капитальный жилой загородный дом 3х этажный, (кирпичный), включая вспомогательные строения: беседка, гостевой дом	Московская обл., г. о. Истра, д. Сысоево	975,0	4 000	Недостроенный объект 2010 г., без внутренней отделки, без коммуникаций.	25 000 000	25 641	https://www.cian.ru/sale/suburban/287620791/
3	Капитальный жилой загородный дом 3х этажный, (кирпичный)	Московская обл., г. о. Истра, д. Ермолино	380,0	930	Недостроенный объект 2020 г., без внутренней отделки, без коммуникаций	24 000 000	63 158	https://www.cian.ru/sale/suburban/285685673/
4	Капитальный жилой загородный дом 2-3х этажный, (кирпичный)	Московская обл., Солнечногорский район, д. Соколово, 174	632,0	2 500	Недостроенный объект 2019 г., без внутренней отделки, без коммуникаций	24 000 000	37 975	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/280554332/
5	Капитальный жилой загородный дом 3х этажный, (кирпичный)	Московская обл., г. о. Истра, Вокалист ГАБТ ДНТ, 66	500,0	3 300	Недостроенный объект, без внутренней отделки, коммуникации заведены на участок	16 000 000	32 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/148799258/
	Капитальный жилой загородный дом 2х этажный, (кирпичный)	Московская область, г. о. Истра, д. Зенькино, КП Аист	1 006,6	3 153	Дом 2020 г. п. без внутренней отделки, коммуникации заведены на участок	55 000 000	54 639	https://www.cian.ru/sale/suburban/286010477/
	Минимальное значение, руб./кв. м						25 640	
	Максимальное значение, руб./кв. м						64 660	
	Среднее значение, руб./кв. м						46 350	

Источник: анализ и расчеты Оценщика, составленные на основе рыночных данных

Вывод: Цены предложений по продаже недостроенных жилых домов с кирпичными стенами, площадью более 200 кв. м, расположенных по северо-западному направлению в пределах 40 км от МКАД, варьируются от 25 640 руб./кв. м до 64 660 руб./кв. м в зависимости от строительной готовности жилого дома и величины дополнительных финансовых затрат по доведению дома до полной строительной готовности, его технического состояния с учетом года постройки/заморозки строительства, а также общей площади жилого дома.

Средняя стоимость недостроенных жилых домов в районе расположения оцениваемых объектов на дату оценки составляет округленно 46 000 руб./кв. м, включая стоимость земельного участка под строением.

5.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

1. С февраля 2022 по апрель 2023 г. на рынке загородной недвижимости Московского региона наблюдалось сокращение объема платежеспособного спроса. Это привело к уменьшению количества сделок примерно на 35-40%;
2. Спрос на покупку загородной недвижимости формируется в основном для собственного проживания покупателей, а не для инвестиционных целей. Основной запрос - дом, площадь до 300 кв. м пригодный для круглогодичного проживания, с отоплением, санузлами, хорошими подъездными дорогами и в хорошей локации;
3. Элитная недвижимость и дома, площадью свыше 500 кв. м, позиционируются сейчас как малоликвидная недвижимость, на которую практически отсутствует спрос и почти невозможно продать;
4. По состоянию на март 2023 г., самая дорогостоящая загородная недвижимость располагается в западном направлении от Москвы. Городами-лидерами являются Одинцово, где средняя стоимость 1 кв. м готового для проживания дома на вторичном рынке продаж, составила 228 тыс. руб., Красногорск - 200 тыс. руб., Истра – 184 тыс. руб. Самые бюджетные предложения по покупке загородных домов расположены в городах Егорьевск, Серебряные пруды и Орехово-Зуево;
5. По состоянию на июнь 2023 г. стоимость строительства жилого дома из кирпича составила в среднем 63 тыс. руб. за 1 кв. м (динамика стоимости за год +10,5%);
6. Цены предложений по продаже недостроенных жилых домов из кирпича, площадью более 200 кв. м, расположенных по северо-западному направлению в пределах 40 км от МКАД, варьируются от 25 640 руб./кв. м до 64 660 руб./кв. м. Цена зависит от строительной готовности жилого дома, величины дополнительных финансовых затрат по доведению дома до полной строительной готовности, его технического состояния с учетом года постройки/заморозки строительства, а также общей площади жилого дома. Средняя стоимость недостроенных жилых домов в районе расположения оцениваемых объектов на дату оценки составляет округленно 46 000 руб./кв. м, включая стоимость земельного участка под строением;
7. Цены предложений по продаже свободных от построек участков сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под ведение дачного хозяйства, площадью более 10 соток, в районе расположения оцениваемого объекта, на дату оценки находятся в диапазоне от 1 780 руб./кв. м до 3 560 руб./кв. м. Средняя цена предложений для свободных земельных участков составила 2 700 руб./кв. м.

5.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные факторы, влияющие на спрос и предложение

Спрос и предложение – ведущие факторы, которые регулируют любой рынок товаров и услуг. Взаимодействие этих факторов влияет на формирование рынка покупателей или рынка продавцов. Главным движущим фактором развития рынка является конкуренция среди продавцов. Она действует, в том числе на рынке недвижимости, и это приводит к балансу спроса и предложения. Но здесь имеются особенности, выяснение которых возможно в результате анализа всей совокупности факторов, влияющих на рынок. Главная роль принадлежит: макроэкономическим факторам, политической ситуации в стране и в регионах, общеэкономической ситуации и текущему положению на финансовом рынке. Если влияние макроэкономических факторов сравнительно стабильно, тогда картина на рынке недвижимости, дающей доход, определяют микроэкономические факторы.

Факторы, которые определяют размер спроса на недвижимость:

- степень платежеспособности населения;
- колебания численности населения (в прошлом, сейчас и прогнозируемые тенденции);
- колебания в процентном соотношении между группами населения с разными уровнями образованности, уровнями миграции, числом браков и разводов;

- изменения вкусов и предпочтений населения. Они становятся важным фактором спроса. Но в пределах любого рынка недвижимости уловить колебания во вкусах и предпочтениях потребителей трудно, и большинство профессионалов в недвижимости полагаются в их определении на интуицию. Поскольку вкусы и предпочтения очень субъективны, их сложно описать и прогнозировать количественно, и чаще всего их определяют с помощью специальных социологических опросов;
- условия и степень доступности финансирования.

Факторы, которые определяют величину предложения. Они охватывают:

- присутствие резерва пустующих недвижимых объектов в целевом сегменте рынка;
- наличие объемов новых строительных объектов и затрат на них, включая:
- темпы строительства (им определяются объемы нового жилья);
- состояние строительной индустрии, степени его влияния на уровень затрат (оно определяет доступность и стоимость факторов производства);
- текущие и прогнозируемые изменения строительных технологий, их вероятное воздействие на затраты; соотношение строительных расходов и стоимости продаж объектов;
- расходы по улучшению неосвоенных участков земли и наличие их предложения.

Основные факторы, влияющие на цену (ценообразующие факторы)

Земельные участки под жилую застройку.

Для незастроенных земельных участков под жилую застройку основными ценообразующими факторами являются:

- условия финансирования;
- условия продажи/сделки;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- месторасположение;
- расположение относительно рек, лесов;
- наличие подъездных путей;
- категория и вариант разрешенного использования;
- площадь участка (масштабный эффект);
- объем передаваемых прав;
- наличие строений на участке;
- наличие (отсутствие) инженерных коммуникаций.

Условия финансирования: вид оплаты, условия кредитования и иные условия состоявшейся или предполагаемой сделки. Существуют различные виды финансирования – наличные, безналичные, кредит и т.д., однако при покупке земельных участков (особенно это касается крупных земельных наделов) условия финансирования в каждом из случаев рассматриваются индивидуально.

Условия продажи: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия.

Дата предложения: влияние фактора даты предложения (даты действия цены) связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки. Это в первую очередь связано с нестабильной политической обстановкой, колебанием курса рубля, сокращением реальных доходов населения, повышением ключевой ставки ЦБ.

Снижение цены в процессе торгов: как правило, на рынке недвижимости продавцы предпочитают открыто не декларировать более низкие цены, однако предоставляют значительные скидки. В 90% случаев продажи, реальная цена продажи отличается от первоначальной цены, по которой выставлялся объект до 10-30% в сторону снижения.

Местоположение объекта: районы расположения земельных участков оказывают существенное влияние на стоимость земли, чем престижнее район для расположения объекта, тем стоимость объекта выше. Для загородной жилой недвижимости цена зависит от удаленности от областного центра или МКАД для рынка Подмосковья, в том числе направление/шоссе, а также статус населённого пункта.

Расположение относительно рек и лесов: также, одним из параметров местоположения, влияющим на стоимость земельного участка под жилищное строительство, является расположение его относительно крупных водоемов и лесов. Участки, расположенные в пешей доступности (на незначительном удалении не далее 500 м) от рек и лесов, находятся в наиболее высоком ценовом диапазоне по сравнению с объектами, расположенными на удалении от данного типа преимущества.

Наличие свободного доступа и подъездных путей к участку: элемент сравнения, который сопоставляет подъездные пути к участкам по составу покрытия (асфальтированные или бетонные подъездные пути, грунтовые и т.д.).

Категория и разрешенное использование (функциональное назначение): категория, как и вид разрешенного использования участка, накладывает ограничения на возможность осуществления на участке любого вида деятельности. Тем самым, чем более доходным является вид разрешенного использования, тем дороже будет стоимость участка. При прочих равных условиях участки с различными видами разрешенного использования могут отличаться друг от друга по стоимости в несколько раз.

Площадь участка (масштабный эффект): для коммерческих объектов, в том числе и для земельных участков под жилищное строительство, площадь объекта является важным ценообразующим показателем. Стоимость 1 кв. м продажи земельных участков меньшей площади дороже, чем стоимость продажи аналогичного участка большего по площади. При продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение цены.

Объем передаваемых прав: ключевым фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является оформленность прав и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость объектов, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных объектов, принадлежащих на праве собственности.

Наличие строений на участке: земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу стоит дешевле свободного участка из-за дополнительных затрат, которые должен понести покупатель для сноса и выравнивания территории участка под новое строительство. Затраты определяются в зависимости от материала существующего строения на участке (бетон, дерево, кирпич и пр.), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов после сноса.

Наличие (отсутствие) инженерных коммуникаций: при прочих равных условиях земельный участок, имеющий на своей территории подведенные, действующие инженерные коммуникации, ценится значительно выше, чем участок, на который не заведены какие-либо системы коммуникаций (электроснабжение, газ, центральное водоснабжение, канализация и отопление).

Индивидуальные жилые дома с территорией

Среди ценообразующих факторов загородной жилой недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

- В первую очередь можно выделить фактор, связанный с местоположением и транспортной доступностью, а именно удаленность от областного центра или от иного крупного населенного пункта, статуса населённого пункта, а также близости крупных водоемов и лесов, наличие свободного доступа на участок и подъездных путей.
- Площадь существующих строений на участке: жилые дома с площадью выше 100 кв. м. менее востребованные рынком, особенно в сложных экономических условиях. Стоимость 1 кв. м продажи строений меньшей площади дороже, чем стоимость продажи аналогичного объекта большего по площади. При продаже

объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение цены.

К наиболее значимым *качественным факторам* относятся:

- Год постройки дома, состояние/уровень внутренней отделки — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений загородных жилых домов с качественной современной внутренней отделкой, выше цен предложений объектов, с простой отделкой или без внутренней отделки.
- Материал стен у зданий и строений — капитальные здания и строения с материалом стен кирпич или пеноблок, дороже ценятся на рынке, чем строения, имеющие деревянные стены.
- Прочие улучшения - на рынок загородной жилой недвижимости также оказывает влияние и другие ценообразующие факторы, такие как продажа дома с установленной в доме мебелью и техникой, благоустроенность участка и наличие ландшафтного дизайна на участке и др.

Далее в настоящем Отчете приводятся только те сведения, которые необходимы при проведении оценки и использованы Оценщиком при определении стоимости Объекта оценки.

Более подробно описание корректировок по основным ценообразующим факторам будет описано в Разделе 8 Отчета.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

6.1 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования.

В соответствии со статьей 13 главы IV ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

НЭИ объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) или снос имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства и строительство новых объектов.

Анализ НЭИ позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов-аналогов при проведении расчетов.

Принцип НЭИ означает, что рыночная стоимость объекта зависит не только от его текущего использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования земельного участка. В этой связи анализ НЭИ предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- Допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- Физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке.
- Финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход.
- Максимальная продуктивность подразумевает кроме получения чистого дохода как такового либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

6.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений).

Физическая возможность

Рассматриваемый земельный участок имеют ровный, спокойный рельеф. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

Допустимость с точки зрения законодательства

В первую очередь законодательно разрешенное использование ограничено для земельных участков. Оцениваемый земельный участок, относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, с разрешенным вариантом использования - для ведения дачного хозяйства. Таким образом, возможные варианты застройки данного участка позволяют застройку исключительно объектов жилого назначения для личного использования.

Информацией о возможном изменении вариантов разрешенного использования для оцениваемого земельного участка, Оценщик не располагает.

Финансовая целесообразность

С учетом местоположения оцениваемого участка в 42-45 км от МКАД, в небольшом поселении с низкой плотностью застройки частными жилыми домами и дачами, в зоне лесных массивов, единственная финансовая целесообразность застройки этого участка – строительство жилых частных домов или дач.

Максимальная продуктивность

Земельный участок с учетом его местоположения, целесообразно использовать исключительно для ведения личного подсобного хозяйства и застройки жилыми частными домами/дачами.

Вывод. Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного – для ведения дачного хозяйства, в том числе строительства дома или дачи.

6.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Физически возможный вариант использования.

Исходя из конструктивных и объемно-планировочных решений оцениваемых зданий, их инженерного обеспечения и обеспеченность земельным участком, а также, учитывая техническое состояние зданий, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является их использование для ведения личного подсобного хозяйства и частного жилья.

Законодательно разрешенное использование.

Фактическое использование объектов полностью соответствует их разрешенному использованию.

Финансово целесообразное использование и Максимально продуктивное использование.

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. В данном случае, исходя из разрешенного использования по застройке земельного участка и существующих строений для личного проживания, финансовая целесообразность и продуктивность использования является дальнейшее строительство недостроенных объектов до их полной готовности и дальнейшая эксплуатация для личного проживания и отдыха.

Вывод. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями на территории – завершить строительство существующих на участке недостроенных строений с дальнейшей эксплуатацией их в качестве объектов жилого фонда, для личного проживания и отдыха.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий в соответствии с заданием на оценку подтвержденное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) - стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.

Допущение - предположение, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которого отсутствуют основания считать обратное, принимаемое как верное в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки.

Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

Существенность - представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Методические рекомендации по оценке - методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Наиболее эффективное использование - представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Текущее использование - представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация - представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа - объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа - представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость - мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Виды стоимости - в соответствии с федеральными стандартами оценки ФСО №11, определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179).

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

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

Равновесная стоимость – представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная

стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Прочие термины и определения.

В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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

7.2 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Согласно п. 1 ФСО V Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Согласно п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

7.4 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Согласно п. 2 ФСО VI при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

- 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- 3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В процессе оценки Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики Объекта оценки, учел специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, собрал информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика были применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; сведения об обременениях и ограничениях прав, связанных с объектом оценки; информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках; прошлых и ожидаемых доходах и расходах, относящихся к объекту оценки; а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки;
- информацию о рынке, к которому относится Объект оценки по состоянию на дату оценки.

В соответствии с п. 10 ФСО III информация, используемая при проведении оценки, должна быть достоверной, надежной, существенной и достаточной.

Оценщик выполнил проверку достоверности собранной для проведения оценки информации, используя доступные ему способы, в границах, определяющихся компетенцией Оценщика и объемом исследования в соответствии с Договором и Заданием на оценку. В частности, согласно принятым и согласованным с Заказчиком допущениями, Оценщик не осуществляет строительно-техническую, юридическую, почерковедческую, криминалистическую или иную проверку информации за пределами вопросов экономического характера.

При проверке достоверности информации, в том числе информации, полученной от Заказчика, выполнены:

- сопоставление с рыночными данными;
- сопоставление с аналогичными данными из иного источника;
- проверка отсутствия противоречия между частями информации;
- проверка на соответствие экономической логике и здравому смыслу.

Оценщик считает информацию достоверной и надежной:

- информация, предоставленная Заказчиком, признается Оценщиком достоверной, так как Заказчик установленным законом и договором способом подтвердил, что предоставленная им информация соответствует известным Заказчику фактам, она подписана уполномоченным Заказчиком лицом и заверена в установленном порядке; кроме того, Оценщик проанализировал указанную информацию и не выявил необъяснимых противоречий рыночным данным, противоречия данным осмотра и противоречия между частями информации, а также не выявил иных противоречий;
- информация в отношении показателей, которые применяются в процессе оценки, полученная Оценщиком от экспертов рынка и отрасли и из иных источников, признается Оценщиком достоверной, поскольку такие эксперты являются компетентными и независимыми, и для данных лиц предоставление информации является видом хозяйственной (коммерческой) или профессиональной деятельности; кроме того, Оценщик проанализировал указанную информацию и не выявил противоречий между частями информации, а также не выявил противоречий экономической логике и здравому смыслу.

Все использованные Оценщиком в отчете данные, полученные от экспертов рынка и отрасли или иных источников:

- снабжены соответствующими ссылками на источники информации, позволяющие идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки.
- представлены в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, либо доступ к ним происходит на платной основе.

Оценщик считает используемую им при проведении оценки информацию существенной, если она соответствует одновременно указанным критериям:

- информация позволяет сформировать полное представление об Объекте оценки, включая характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели,
- использование такой информации оказывает существенное влияние на величину определяемой стоимости.

Оценщик считает собранную используемую им при проведении оценки информацию достаточной, если:

- при выявлении (предоставлении из источников, недоступных Оценщику при проведении настоящей оценки, в том числе по причинам, не зависящим от Оценщика) дополнительной информации как в отношении Объекта оценки, так и в отношении рынка, применение такой информации при проведении оценки не оказывает существенного влияния на величину определяемой стоимости;
- информация позволяет сформировать полное представление об Объекте оценки и следовать процедуре и последовательности оценки в рамках выбранных подходов и методов оценки.

На основании вышеприведенного анализа Оценщик делает вывод о достоверности, надежности, существенности и достаточности информации, которую он использует при выборе подходов и методов оценки и проведении оценки.

Положения, описывающие работу Оценщика с информацией:

- В Приложении 5 к Отчету приводятся копии предоставленных Заказчиком и (или) правообладателем Объекта оценки документов только в том объеме, который является существенным и необходим для понимания содержания Отчета.
- В Приложении 3 к Отчету приводятся либо снимки экрана¹², либо версии интернет-страниц или загруженных файлов для печати (выбор устройства печати – «сохранить как PDF»), при этом Оценщик вправе включать в состав приложений не все использованные при составлении Отчета, а лишь те, которые являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.
- Оценщик прикладывает к Отчету копии использованных материалов (источников информации), не являющихся общедоступными печатными изданиями, а также для удобства восприятия информации в настоящем Отчете прикладывает копии некоторых из использованных им материалов (источников информации), являющихся общедоступными печатными изданиями, на которые распространяются положения ст.5 и ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 1994 г. № 77-ФЗ «Об обязательном экземпляре документов» (официальные документы, печатные издания и электронные издания).
- Для получения сведений о ценах на рынке недвижимости на конкретные даты используется база данных о недвижимости ЦИАН (CIAN), размещенная в сети Интернет на сайте <https://www.cian.ru> (доступ свободный).

Оценщик использует базу данных о недвижимости ЦИАН (CIAN) как зарегистрированный пользователь. Зарегистрированному пользователю (регистрация бесплатная) предоставляется больший объем информации, чем пользователю без регистрации.

Информация о дате размещения объявления может быть получена при нажатии на активную ссылку с числом просмотров в верхней части объявления (возникает всплывающее окно, содержащую информацию о дате размещения объявления и статистике просмотров за определенный период).

В случае, если цена объекта недвижимости изменялась, рядом с указанной в объявлении ценой имеется символ «стрелочка»; при наведении курсора на изображение символа «стрелочка» возникает всплывающее окно, содержащую ретроспективную информацию о цене. При расчете стоимости на конкретную дату используется актуальная на указанную дату информация.

Для некоторых объявлений, снятых с публикации в настоящее время, доступна информация об объекте, но не о дате размещения. Часть таких объявлений была сохранена в архиве Эксперта при проведении других исследований.

Сведения о характеристиках объекта можно получить, нажав на активную ссылку «Экспорт» в нижней части страницы с объявлением (загружается страница в формате pdf).

- Для уточнения сведений в объявлениях на продажу (о площади здания, о площади участка, о правах на земельный участок) используются сервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и «Публичная кадастровая карта», доступные свободно по адресам в сети Интернет: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> и <https://pkk.rosreestr.ru/>.

7.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ

Описание подходов к оценке приведено в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

¹² Снимок экрана (также «скрин», «скриншот» от англ. screenshot — «снимок экрана») — изображение, полученное устройством и показывающее в точности то, что видит пользователь на экране монитора или другого визуального устройства вывода. Обычно снимок экрана создается по команде пользователя, с помощью встроенной функции операционной системы (сочетаний клавиш), или специальной программой

Сравнительный подход

Сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

7.6 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 22д ФСО №7, для оценки недвижимости в рамках **сравнительного подхода** в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Имеющаяся у Оценщика информация о ценах предложений по продаже объектов-аналогов, а также рыночные данные о влиянии ценообразующих факторов на эти цены, позволяют применить сравнительный подход при оценке рыночной стоимости только в отношении оцениваемого земельного участка. В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод корректировок (метод сравнения продаж), как наиболее распространенный в оценочной практике.

Применение сравнительного подхода для оцениваемых строений, которые являются недостроенными объектами, сравнительный подход не применим из-за отсутствия сопоставимых объектов на рынке. Как правило, недостроенные объекты имеют различный уровень строительной готовности, постройка которых велась в разные периоды, и имеют различную степень износов, в том числе и по отдельным конструктивным элементам. Такие отличия требуют введения корректировок, как правило, в абсолютной величине, которую достоверно определить не представляется возможным. Расчет таких корректировок экспертным или иными методами, приведет к значительному искажению итогового результата стоимости оцениваемого объекта.

Согласно п. 23б ФСО №7, для оценки недвижимости в рамках **доходного подхода** стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям:

- Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода

от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

- Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Поскольку сегмент рынка, к которому относятся Объекты оценки, характеризуется высокой активностью, Объекты оценки способны приносить доход с невысокой степенью неопределенности. Имеющаяся у Оценщика информация о ценах предложений по аренде объектов-аналогов, наличие рыночных данных о средней величине загрузки, операционных расходах и ставки капитализации позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости Объектов оценки. Поскольку Объекты оценки не требуют значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование их соответствует НЭИ, и они способны генерировать регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения, в рамках доходного подхода Оценщиком используется метод прямой капитализации.

Оцениваемые объекты относятся к рынку загородной жилой недвижимости. Доходный подход для оценки загородной жилой недвижимости, как правило, не применяется, поскольку жилые дома строятся для личного пользования и проживания. К тому же, рынок аренды загородной жилой недвижимости слабо развит, в особенности на значительном удалении от Московской области и МКАД. На дату оценки не выявлено, каких-либо предложений по аренде жилых домов, с площадью более 200 кв. м в районе расположения оцениваемого объекта, или в ближайших населенных пунктах. В том числе, отсутствует достоверная аналитика для данного сегмента рынка, позволяющая определить уровень спроса, недозагрузки и колебание арендной ставки на рынке жилья в условиях сезонности. К тому же оцениваемые строения являются недостроенными объектами, которые для полноценной их эксплуатации требуют дополнительных капитальных вложений на ремонт или реконструкцию. Таким образом, применение доходного подхода для оценки объектов жилого фонда является не возможным и в рамках настоящего Отчета не используется

Согласно п. 24 б) ФСО №7 **затратный подход** рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.

Оцениваемые строения относятся к объектам незавершенного строительства, для которых нет развитого вторичного рынка продаж или аренды. Таким образом, расчет стоимости оцениваемых строений производится в рамках затратного подхода с использованием метода затрат на воспроизводство/замещение.

8. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ КАЖДЫМ ИЗ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ИМ РАСЧЕТЫ

8.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход применяется для расчета стоимости оцениваемого земельного участка, для которого есть развитый вторичный рынок аналогичных объектов.

Согласно п. 9 ФСО V основными этапами сравнительного подхода являются следующие:

- 1) Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки.
- 2) Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них.
- 3) Расчет рыночной стоимости путем проведения:
 - сравнительного анализа количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
 - внесения в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
 - согласования скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

При реализации сравнительного подхода в настоящем Отчете Оценщик придерживается вышеописанной последовательности.

Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Поскольку объекты недвижимости различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения объектов-аналогов и объекта оценки требуется привести имеющиеся данные об объектах к единому знаменателю, которым может быть либо физическая единица (цена (или арендная ставка) за единицу площади: например за 1 кв.м, за 1 сотку земли, за 1 куб.м), либо экономическая единица (например, валовой рентный мультипликатор).

Для сегмента рынка, к которому относится Объект оценки наиболее характерной единицей сравнения является цена за единицу площади, выраженная в руб./кв. м.

Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация о сделках (и их условиях) по продаже объектов жилой или коммерческой недвижимости.

Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Подбор объектов-аналогов осуществлялся на основании выполненного анализа рынка, приведенного в Разделе 5.4 Отчета, и учитывал следующие критерии:

- Предложения актуальны на дату оценки.
- Сопоставимость по местоположению с оцениваемым участком.
- Участки одной категории и имеют сопоставимый ВРИ, а именно участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения для ведения дачного хозяйства.

Оценщик использовал (и уточнил путем «прозвона») информацию из объявлений на продажу из открытых источников, все источники далее снабжены ссылками по тексту Отчета.

Расчет оцениваемого земельного участка и описание вводимых корректировок в рамках сравнительного подхода

К расчету были приняты все отобранные аналоги - свободные от застройки земельные участки, указанные в Разделе 5.4 настоящего Отчета. Описание их количественных и качественных характеристик приведено далее в таблице 8.1. Для наиболее полного описания объектов-аналогов оценщиком использованы данные сайтов сети интернет с описанием объектов-аналогов.

Таблица 8.1 Описание объектов-аналогов и расчет стоимости оцениваемого земельного участка

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Ссылка на источник информации	-	-	https://www.cian.ru/sale/suburban/285117990/	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_16sot._iz_hs_3113929007	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_183sot._s_nt_dnp_3119983567	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._s_nt_dnp_1952220301	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_139_ga_s_nt_dnp_2880496636	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_964_ga_s_nt_dnp_2782436691
Контакты продавца	-	-	тел. +7 964 792-62-49 Сергей	тел. +7 985 342-32-68 Милана	тел. +7 967 556-39-77	тел. +7 916 853-22-85 Екатерина	тел. +7 958 790-34-00	тел. +7 966 222-54-50
Кадастровый номер	-	50:08:0040136:3	50:08:0040152:621	50:08:0040152:731	50:08:0040148:70	50:08:0040149:98	разбит на 9 участков: 50:08:0040233:2165 - разбит на 44 участка .. 2173	
Цена продажи (предложения)	руб.	-	3 300 000	4 310 000	6 500 000	4 320 000	35 000 000	170 000 000
Общая площадь	кв. м	14 200	1 000	1 589	1 825	1 800	13 900	96 400
Цена за единицу площади	руб./кв. м	-	3 300	2 712	3 562	2 400	2 518	1 763
Рыночные (базовые) корректировки								
Условия финансирования	-	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		3 300	2 712	3 562	2 400	2 518	1 763
Условия продажи	-	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		3 300	2 712	3 562	2 400	2 518	1 763
Имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		3 300	2 712	3 562	2 400	2 518	1 763

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Дата предложения (дата проведения оценки)	-	08 июня 2023 г.	08 июня 2023 г.	08 июня 2023 г.	08 июня 2023 г.	08 июня 2023 г.	08 июня 2023 г.	08 июня 2023 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		3 300	2 712	3 562	2 400	2 518	1 763
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи	-		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка	%		-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		2 937	2 414	3 170	2 136	2 241	1 570
Функциональное назначение								
Категория и назначение земель	-	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения дачного хозяйства	Земли с/х назначения. Для ведения садоводства	Земли с/х назначения. Для ведения садоводства	Земли с/х назначения. Для дачного строительства	Земли с/х назначения. Для ведения садоводства	Земли с/х назначения. Для ведения садоводства	Земли с/х назначения. Для дачного использования
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Местоположение								
Адрес местоположения	-	Московская обл., р-н Истринский, с/о Духанинский, д. Сысоево	Московская обл., р-н Истринский, д. Сысоево	Московская обл., р-н Истринский, д. Сысоево	Московская обл., р-н Истринский, д. Адуево, КП Дольче Вита, ул. Никколо Паганини	Московская обл., р-н Истринский, д. Адуево, КП Дольче Вита, ул. Энрико Карузо	Московская обл., р-н Истринский, пос. Духанино Парк	Московская обл., р-н Истринский, д. Сысоево
Удаленность от МКАД	-	43 км от МКАД	43 км от МКАД	43 км от МКАД	40 км от МКАД	40 км от МКАД	45 км от МКАД	43 км от МКАД
Направление/ шоссе	-	Волоколамское, Новорижское или Пятницкое шоссе	Волоколамское, Новорижское или Пятницкое шоссе	Волоколамское, Новорижское или Пятницкое шоссе	Волоколамское, Новорижское или Пятницкое шоссе	Волоколамское, Новорижское или Пятницкое шоссе	Волоколамское, Новорижское или Пятницкое шоссе	Волоколамское, Новорижское или Пятницкое шоссе
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Близость к крупному водоему, лесу	-	В непосредственной близости лес	В непосредственной близости лес	В непосредственной близости лес	В непосредственной близости от водоема и обустроенного песчаного пляжа - в 3 мин. пешком	В непосредственной близости лес	В непосредственной близости лес	В непосредственной близости лес
Корректировка	%		0%	0%	-21%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Подъездные пути (круглогодичный/ограниченный, асфальт, гравий)	-	Подъезд: твердое покрытие - асфальтовая крошка	Подъезд: твердое покрытие - асфальтовая крошка	Подъезд: твердое покрытие - асфальтовая крошка	Подъезд: твердое покрытие - асфальт	Подъезд: твердое покрытие - асфальт	Подъезд: твердое покрытие - асфальтовая крошка	Подъезд: твердое покрытие - асфальтовая крошка
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Физические характеристики								
Общая площадь	кв. м	14 200	1 000	1 589	1 825,0	1 800,0	13 900,0	96 400,0
<i>Корректировка</i>	%		-33%	-28%	-27%	-27%	0%	33%
Инженерные коммуникации	-	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации на участке: электричество, газ	Коммуникации на участке: электричество
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-17%	-11%
Дополнительные корректировки								
Наличие построек	-	Условно свободный	Свободный от построек	Свободный от построек	Свободный от построек	Свободный от построек	Свободный от построек, ограждение	Свободный от построек, ограждение
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%	-9%	-9%
Скорректированная цена продажи	руб./кв. м		1 968	1 738	1 828	1 559	1 693	1 691
Весовой коэффициент	-		16,77%	16,95%	16,23%	16,98%	17,02%	16,06%
Рыночная стоимость участка	руб./кв. м	1 745						
Рыночная стоимость участка, округленно	руб.	24 780 000						

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Обоснование корректировок к таблице 8.1

Весовые коэффициенты

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

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

где:

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-ого аналога.

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

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

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода.

Корректировка на уторговывание.

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи определяется скидкой на торг. Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли – продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при продаже недвижимости цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок.

Таблица 8.2 Значение корректировки на торг для земельных участков, характерные на дату оценки

Наименование типа рынка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Источник Информации
Диапазон значений скидки на уторговывание цен предложений для земельных участков: ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта (для мелких поселений в Московской обл., группа В)	0,88	0,97	0,90	Данные Статриэлт на 01.04.2023 г.
Диапазон значений скидки на уторговывание цен предложений для земельных участков под коттеджную застройку в Московской области	0,85	0,93	0,88	Аналитика корректировок АБН Консалт. Издание 6.
<i>Среднее значение скидки на торг</i>			<i>0,89</i>	

Источник: Данные Статриэлт на 01.04.2023 г.: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3127-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2023-goda> и Аналитика корректировок АБН Консалт. Издание 6.: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Согласно аналитическим данным скидка на торг для земельных участков под коттеджную и дачную застройку в Московской области на дату оценки составляет в среднем (-11%) или коэффициент 0,89.

Корректировка на объем передаваемых прав участков

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги принадлежат владельцам на праве частной собственности, таким образом, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на дату предложения

При расчете рыночной стоимости земельного участка были использованы актуальные на дату предложения аналоги, в связи с чем, корректировка на дату предложения не применяется.

Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования

В данном случае объекты-аналоги как и оцениваемый участок относятся к категории земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным строительством под дачное использование. Таким образом, корректировка на категорию и ВРИ не требуется и составит 0%.

Корректировка на местоположение

Одним из основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков Подмосковья является их удаленность МКАД и направление.

Оцениваемый участок, также как и все объекты-аналоги располагаются в мелких поселениях по северо-западному направлению в пределах 40-45 км от МКАД. Местоположение участков является полностью сопоставимым и введение корректировки по данному фактору не требуется.

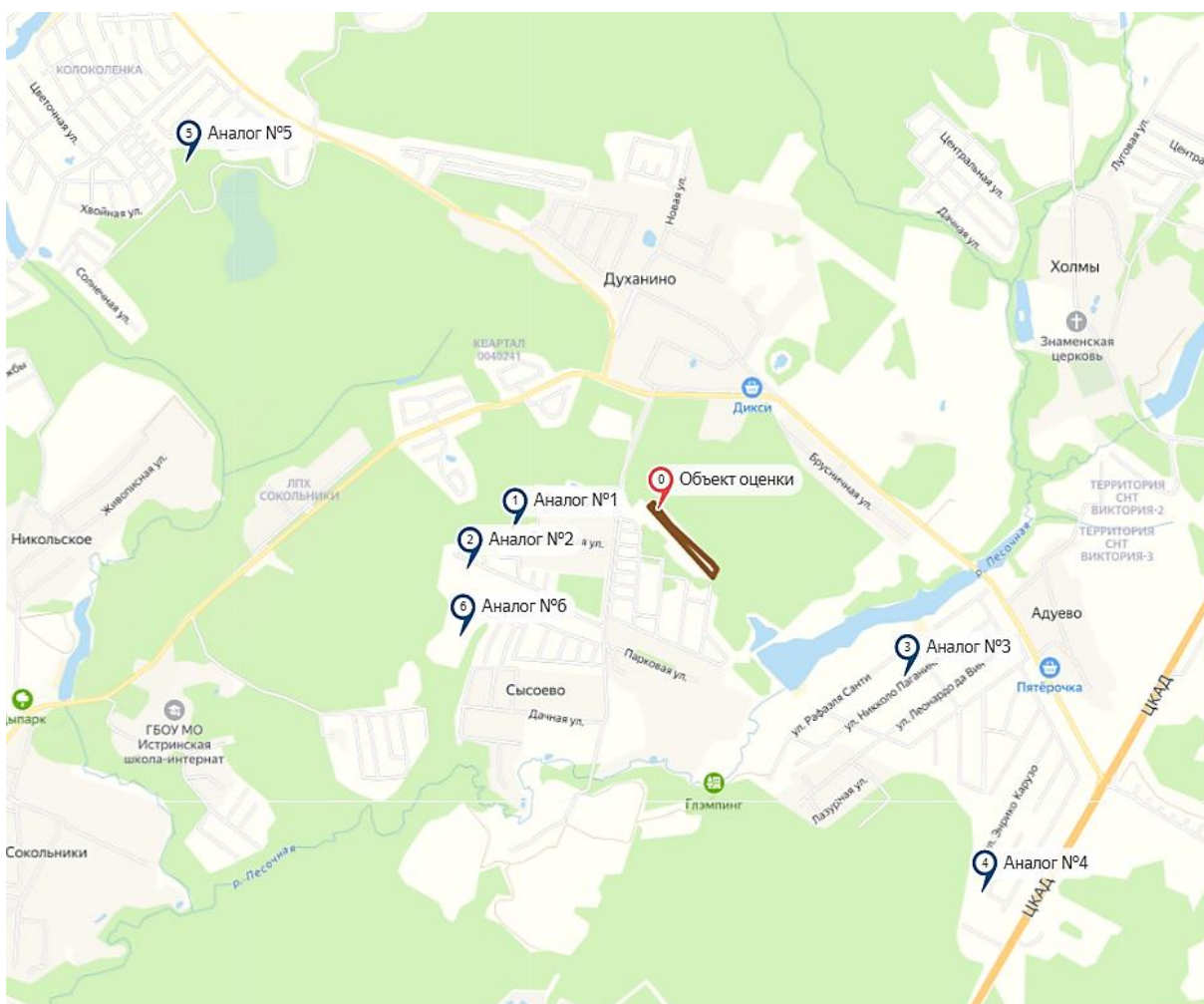


Рисунок 8.1 Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов на карте Истринского района

Корректировка на расположение относительно реки или леса

В данном случае корректировка не требуется для всех аналогов, которые располагаются в непосредственной близости от лесных массивов. Исключение составляет аналог №3, который располагается в 3 минутах ходьбы от реки с обустроенным песочным пляжем и имеет благоустроенную пешеходную дорожку к пляжу.

Таблица 8.3 Значение корректировки на близость водоема для земельных участков

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от водоема, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдали от водоема	1,10	1,26	1,17

Источник: Аналитика корректировок АБН Консалт. Издание 6.: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

К расчету принимается максимальная величина корректировки для аналога №3 с учетом его близости к водоему (3 мин. пешком) и к центральному, обустроенному в поселке, песочному пляжу, где есть детская площадка и пирсы для ловли рыбы или отдыха. Таким образом, для аналога №3 применяется отрицательная корректировка в размере 21% (1,0/1,26-1).

Корректировка на наличие подъездных путей и свободного доступа

В данном случае корректировка не требуется, поскольку оцениваемый объект как объекты-аналоги имеют свободный подъезд к участку с подъездными путями твердого покрытия.

Корректировка на общую площадь земельного участка

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Корректировка на площадь земельных участков определялась с учетом трендовой зависимости, установленной для участков под жилую частную застройку.

Зависимость цены земельных участков под жилую застройку от их площади может быть выражена формулой:

$$K_{\text{п}} = \left(\frac{S_{00}}{S_{0a}} \right)^{\wedge(-0.15)} - 1 \times 100\%$$

где:

$K_{\text{п}}$ – размер корректировки на площадь участков;

S_0 – значение показателя площади участка для оцениваемого объекта;

S_a – значение показателя площади участка для объекта-аналога.

-0,15 – среднее значение коэффициента торможения для сравниваемых показателей площади земельных участков под коттеджную застройку. Коэффициент торможения определяется с использованием данных справочника оценщика «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфер 2022, стр. 132, рис. 21, где коэффициент торможения установлен в размере коэффициента (-0,19). А также с использованием данных Аналитики корректировок АБН Консалт. Издание 6. (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>), где коэффициент торможения установлен в размере коэффициента (-0,11) для земельных участков под коттеджную застройку в Московской области.

Корректировка на наличие (отсутствие) инженерных коммуникаций

Корректировка в данном случае не требуется для аналогов №№1-4, поскольку объекты-аналоги не имеют заведенных действующих на участок каких-либо инженерных систем. Корректировка применяется для аналогов №5 и №6, у которых есть заведенные коммуникации в виде электричества или газа.

Расчет корректировки на наличие той или иной инженерной системы на участке, представлен в следующей таблице:

Таблица 8.4 Значение корректировки на наличие коммуникаций

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,05	1,20	1,12

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,05	1,13	1,08

Источник: *Аналитика корректировок АБН Консалт. Издание 6.*: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

К расчету принимаются средние значения корректировок. Для аналога №6 корректировка составит отрицательную величину в 11% ($1,0/1,12-1$) из-за наличия электричества на участке. Аналог №5 имеет заведенный на участок газ, кроме электричества. Корректировка в данном случае составит отрицательную величину в 17% ($1,0/ (1,12*1,08)-1$).

Корректировка на наличие строений на участке

Подобранные объекты-аналоги являются свободными земельными участками. Корректировка в данном случае не требуется, поскольку объекты-аналоги являются свободными участками без каких-либо строений под снос. Но аналоги №5 и №6 огорожены по периметру своих территорий забором. С учетом масштаба площади данных объектов-аналогов необходимо введение корректировки на наличие ограждающих конструкций, поскольку оцениваемый участок не имеет каких-либо ограждений.

Расчет корректировки на наличие ограждений на участке, представлен в следующей таблице:

Таблица 8.5 Значение корректировки на наличие ограждений

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,17	1,10

Источник: *Данные Статриэлт на 01.04.2023 г.*: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3136-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составила 24 780 000 руб. округленно.

8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход применяется при расчете стоимости оцениваемых строений жилых домов, которые по факту являются недостроенными строительными объектами.

Затратный подход к оценке объектов недвижимого имущества позволяет провести оценку рыночной стоимости объекта на основании расчета и суммирования всех затрат на создание и ввод в эксплуатацию улучшений, величины ожидаемой прибыли предпринимателя.

В общем случае, последовательность определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом включает следующие шаги:

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Таким образом, основная формула затратного подхода записывается следующим образом:

$$PC = Z_{в/з} - \text{Инак},$$

где: PC – стоимость единого объекта недвижимости;

$Z_{в/з}$ – сумма затрат для воспроизводства либо замещения зданий и сооружений, с учетом прибыли предпринимателя

Инак – накопленный совокупный износ.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

8.2.1 Расчет затрат на замещение/воспроизводство

В зависимости от объема исходной информации, наличия рыночной информации выбирается один из методов определения стоимости замещения:

- базисно-индексный метод;
- метод индексации;
- метод однородного аналога.

Базисно-индексный метод применяется при наличии информации о величине стоимости сравнимой единицы аналогичного объекта. Метод предполагает использование показателей стоимости строительства (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания/сооружения, опубликованных в различных справочных и информационных материалах.

Затраты на воспроизводство/замещение оцениваемых жилых строений рассчитывались на основании Сборника «Жилые дома» в ценах на 01.01.2020 г., с последующим пересчетом в уровень цен по состоянию на дату определения стоимости, на основании индексов Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» КО-Инвест.

В справочных показателях стоимости аналога учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений к стоимости сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость (НДС).

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы, обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор.

Все приведенные в сборниках КО-ИНВЕСТ здания и сооружения разделены на классы конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях.

Таблица 8.6. Классы конструктивных систем зданий

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы (КС)
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Таблица 8.7. Классы конструктивных систем сооружений

Основной материал	Класс конструктивной системы
Нерудные и бетон	КС-8
Монолитный железобетон	КС-9
Сборный железобетон	КС-10
Конструкции из стали	КС-11
Стальные трубы	КС-12
Древесина	КС-13
Кабели и провода	КС-14

Подбор аналога производится посредством поиска объекта-представителя конкретной отрасли (подотрасли), наиболее близкого по физическим и функциональным характеристикам к оцениваемому. В случае отсутствия подходящего объекта используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам аналогов других отраслей.

Для каждого объекта - аналога в таблицах приводится четырехразрядный код, предназначенный для быстрого поиска источника справочной информации о стоимости замещения.

Расчет затрат на замещение производится по формуле:

$$Zз = Vо * (Сбаз + \sum C руб.) * \sum Cкоэфф * Пп,$$

где:

- Zз - затраты на замещение объекта на дату оценки, руб.;
- Vо - величина удельного показателя (кв. м., куб. м);
- Сбаз - стоимость единицы удельного показателя в базисных ценах, руб.;
- $\sum Cруб.$ - поправки, выраженные в руб. на единицу удельного показателя;
- $\sum Cкоэфф.$ - поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов;
- Пп - коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 01.01.2020 г. к дате оценки, рассчитывается по формуле:

$$И_{СМР} = K_{КС} \times (И_{д.о.} / И_{д.с.}),$$

где:

$И_{д.о.} / И_{д.с.}$ - региональные индексы изменения цен на СМР на дату оценки к индексу даты определения цены по справочнику, опубликованные в информационно – аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ: "Индексы цен в строительстве", выпуски №№110-123.

$K_{КС}$ - региональный коэффициент для конструктивных систем зданий в районе расположения оцениваемых объектов. В данном случае данный коэффициент составит величину 1,0, поскольку в справочниках указаны расценки уже для Московской области, которая установлена как «базовая».

Расчет удорожания индексов СМР для Московской области от даты справочника к дате оценки, представлены в следующей таблице:

Таблица 8.8. Региональный индекс перехода расценки стоимости с 01.01.2020г. к дате оценки

Период	Показатель Исмр для Московской области
Индекс СМР (Ид.с.) на декабрь 2019 г. (для справочников на 01.01.2020 г.)	10,262
Индекс СМР (Ид.о.) на дату оценки (май 2023 г.)	13,293
Индекс перехода (Ид.о./Ид.с)	1,295

Источник: Информационно – аналитические бюллетени КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуски №№110 – 123, табл.2.2.1, расчеты Оценщика

В соответствии с рекомендациями по использованию Справочника Оценщика «КО-ИНВЕСТ» при расчете затрат на замещение/воспроизводство были учтены следующие относительные поправки:

Относительная поправка на разницу между строительным объемом оцениваемого объекта недвижимости и объемом объектов-аналогов (K_o)

Поправка на разницу между строительным объемом оцениваемого объекта недвижимости (V_o) и объемом объектов-аналогов (V_a) определяется по таблице, представленной в справочниках Ко-Инвест.

Таблица 8.9. Таблица для расчета поправки на разницу в объеме/площади здания

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_p
<0,1	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,1	1,22	0,49-0,25	1,20
0,49-0,3	1,20	0,86-0,5	1,10
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1,0
0,70-1,30	1,0	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,5	0,93
>2	0,86	-	-

Источник: справочник Ко-Инвест «Жилые дома 2020»

Абсолютная поправка на элементные различие

При оценке конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по оцениваемому объекту, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем оцениваемого объекта.

Корректировка в абсолютном значении применяется для оцениваемых объектов с учетом отсутствия у них инженерного оснащения, внутренней отделки и прочих видов работ по завершению объекта до стопроцентной готовности, поскольку данные системы/элементы присутствуют у объекта-аналога, принятого по сборнику.

По остальным параметрам, по которым в справочнике Ко-Инвест предполагается введение относительных корректировок, не вводились вследствие сопоставимости оцениваемых объектов и аналогов.

Определение величины прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (Пп) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹³.

Прибыль предпринимателя должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации – подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как, помимо этого, инвестор должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта.

По мнению Оценщика, некорректно применять прибыль предпринимателя в сложных экономических условиях, в том числе и при банкротстве собственника или инвестора, когда инвестиционный проект остается не реализованным. В данном случае объекты недвижимости остаются недостроенными, находятся в запустении и без отопления на протяжении нескольких лет. Недостроенные объекты, как правило, реализовываются на вторичном рынке, на уровне себестоимости или даже ниже, что подтверждается выборкой предложений по продаже недостроенных жилых домов в разделе 5.4 настоящего Отчета.

Согласно представленной аналитике в разделе 5.4 настоящего Отчета, Оценщик установил, что цены предложений по продаже недостроенных жилых домов с кирпичными стенами, площадью более 200 кв. м, расположенных по северо-западному направлению в пределах 40 км от МКАД, варьируются от 25 640 руб./кв. м до 64 660 руб./кв. м в зависимости от строительной готовности жилого дома и величины дополнительных финансовых затрат по доведению дома до полной строительной готовности, его технического состояния с учетом года постройки/заморозки строительства, а также общей площади жилого дома. Средняя стоимость недостроенных жилых домов в районе расположения оцениваемых объектов на дату оценки составляет округленно 46 000 руб./кв. м, включая стоимость земельного участка под строением.

Данные показатели не превышают или находятся на уровне средней стоимости строительства 1 кв. м. кирпичного дома на первичном рынке (уровень коробки: возведение стен под крышу), определенной на дату оценки в размере 63 000 руб. (раздел 5.3 настоящего Отчета).

Таким образом, величина прибыли предпринимателя не рассчитывается и признается равной 0%.

Расчет затрат на замещение оцениваемых жилых строений, представлен в таблице ниже:

¹³ Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", С-Пб.: "Издательство СПбГТУ", 1997 г., стр. 151.

Таблица 8.10. Расчет затрат на воспроизводство/замещение жилых домов на дату оценки

№ п/п	Наименование	КСоо	КСоа	Код объекта-аналога по справочнику Ко-Инвест «Жилые дома.2020»	Характеристика аналога	Кол-во ед. ОО	Кол-во ед. ОА	Сбаз в ценах на дату сборника (без учета НДС), руб./кв. м	Абсолютная корректировка на элементные различия, руб./кв. м.	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (Кс)	Индекс перехода (Ид.о./Ид.с)	Скорректированная Сбаз. на дату оценки, руб./кв. м (без НДС)	Затраты на замещение/воспроизводство, руб. с НДС
1	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 191,4 кв. м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:140	КС-1	КС-1	ЖЗ.02.002.0665	Жилой дом, количество этажей: 2, площадью от 151 до 200 кв. м	191,4	200	53 020,0	-26 919,37	1,000	1,295	33 810,0	7 765 481
2	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 271,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:141	КС-1	КС-1	ЖЗ.02.002.0749	Жилой дом, количество этажей: 2,5, площадью от 250 до 300 кв. м	271,8	300	44 736,0	-22 713,32	1,000	1,295	28 527,0	9 304 366
3	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 160,4 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:142	КС-1	КС-1	ЖЗ.02.002.0665	Жилой дом, количество этажей: 2, площадью от 151 до 200 кв. м	160,4	200	53 020,0	-26 919,37	1,100	1,295	37 191,0	7 158 524
4	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 288,0 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:143	КС-1	КС-1	ЖЗ.02.002.0749	Жилой дом, количество этажей: 2,5, площадью от 250 до 300 кв. м	288,0	300	44 736,0	-22 713,32	1,000	1,295	28 527,0	9 858 931
5	Жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 1059,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:144	КС-1	КС-1	ЖЗ.02.001.0263	Жилой дом с цокольным этажом и встроенным гаражом на 2 машины, сауной. Количество этажей: 2. Площадью 724 кв. м	1 059,8	724	49 741,0	-15 646,14	0,950	1,295	41 957,0	53 359 234

Источник: расчет и анализ Оценщика

8.2.2 Расчет совокупного износа

Износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объектов в процессе их нормального использования на протяжении срока службы. В зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический, функциональный и экономический (внешний).

Физический износ представляет собой ухудшение первоначальных технико-экономических свойств объекта, обусловленное естественным старением (утратой или изменением функциональных характеристик) в процессе эксплуатации и под влиянием различных природных факторов.

Функциональное устаревание означает частичную утрату объектами своей экономической полезности и бухгалтерской стоимости, происходящую независимо от их физического состояния. Различают два вида функционального устаревания:

- ✓ уменьшение стоимости объекта в связи с удешевлением их воспроизводства;
- ✓ утрата технически устаревшими объектами своей стоимости в связи с более низкой производительностью и меньшей экономичностью в эксплуатации по сравнению с вновь созданными основными фондами данного вида и назначения.

Экономическое (внешнее) устаревание характеризуется потерей стоимости под влиянием внешних по отношению к объекту факторов.

Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, среди которых наиболее существенные связаны с изменениями спроса и предложения на рынке тех или иных услуг или продукции, или требований к качественным характеристикам оборудования, установленных законами или иными нормативными документами.

Накопленный износ по совокупности всех его типов зависит от срока жизни объекта и от реакции рынка на старение объекта.

В сумме значения физического, функционального и экономического износа дают накопленный износ объекта оценки, который определяется по формуле:

$$I_{\text{НАК}} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}}) \times (1 - I_{\text{Фун}}) \times (1 - I_{\text{Эк}})$$

где:

- $I_{\text{НАК}}$ – накопленный износ объекта оценки, доля;
- $I_{\text{Физ}}$ – физический износ объекта оценки, доля;
- $I_{\text{Фун}}$ – функциональное устаревание объекта оценки, доля;
- $I_{\text{Эк}}$ – экономическое (внешнее) устаревание объекта оценки, доля.

Определение физического износа

В рамках настоящего Отчета физический износ зданий, в зависимости от их степени готовности и проведенных ремонтов, определялся с использованием нормативного метода из-за ускоренного физического износа отдельных конструктивных элементов в недостроенных жилых домах с учетом их заброшенности и подтоплением нижних этажей.

Физический износ объектов недвижимости, рассчитывается путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков.

По конструктивным элементам, которые не были доступны для непосредственного осмотра, износ определялся косвенными способами. При этом учитывались такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние строения в целом.

Величина износа по отдельным конструктивным элементам устанавливалась Оценщиком по методике определения физического износа конструкций и элементов жилых зданий с использованием таблиц 1-71, представленных в Правилах оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)¹⁴.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определялся согласно, удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту-аналогу из сборника Ко-Инвест «Жилые дома. 2020». Если при расчете затрат на замещение объекта без износа вводилась поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений, удельные веса из сборника пересчитывались для состава и структуры элементов, характерных для оцениваемого объекта.

Определение физического износа оцениваемых жилых строений по конструктивным элементам, представлено в таблице 8.11 ниже.

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревших конструктивных особенностях объекта, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в отрасли, к которому относится объект оценки. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов (оборудования и (или) конструктивных элементов);
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов (оборудования и (или) конструктивных элементов);
- «сверхулучшениями».

Неисправимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками за счет позиций, которые не включены в восстановительную или заменяющую стоимость, но которые должны быть в соответствии с современными требованиями;
- недостатками за счет позиций, которые включены в восстановительную или заменяющую стоимость, но которых в соответствии с современными рыночными требованиями быть не должно;
- «сверхулучшениями».

Оцениваемые жилые дома соответствуют объемно-планировочным и конструктивным решениям, широко применяемым в настоящее время при строительстве гражданских объектов, в том числе для жилья. Кроме того, на загородную жилую недвижимость влияние таких факторов функционального обесценивания, как архитектурный облик, удобство планировки и т.п., крайне незначительно. На основании вышеизложенного, признаков функционального обесценивания для оцениваемых строений не выявлено. Величина функционального устаревания для расчета принимается равная 0%.

¹⁴ Источник: подробное описание физического износа по каждому конструктивному элементу с учетом используемых материалов при строительстве, представлен в таблицах 1-71 Правил: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=66281>

Таблица 8.11 Расчет физического износа оцениваемых строений по конструктивным элементам

Наименование	Код объекта по справочнику	Показатель	Фундаменты	Стены	Перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровли	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы (окна, двери)	Полы	Отделка	Прочие конструкции	Особострой-тельные работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электро-снабжение и освещение	Слаботочные устройства	Итого	
Жилой дом, количество этажей: 2, площадью от 151 до 200 кв. м	ЖЗ.02.002.0665	Стоимость аналога, руб./кв. м	3 208,20	6 593,42	3 606,46	9 912,12	1 180,05	1 600,40	5 509,27	2 457,40	4 858,76	-	2 632,93	4 284,97	1 924,92	4 410,35	840,77	53 020	
		Стоимость для Объекта оценки, руб./кв. м с учетом построенных элементов	3 208,20	6 593,42	3 606,46	9 912,12	1 180,05	1 600,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26 101
		Удельный вес	12,29	25,26	13,82	37,98	4,52	6,13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00
		% износа	10%	16%	10%	10%	10%	10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Удельный, % износа	1,2%	3,9%	1,4%	3,8%	0,5%	0,6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Жилой дом, количество этажей: 2,5, площадью от 250 до 300 кв. м	ЖЗ.02.002.0749	Стоимость аналога, руб./кв. м	2 706,93	5 563,22	3 042,97	8 363,55	995,65	1 350,35	4 648,45	2 073,43	4 099,61	-	2 221,54	3 615,47	1 624,16	3 721,26	709,40	44 736	
		Стоимость для Объекта оценки, руб./кв. м с учетом построенных элементов	2 706,93	5 563,22	3 042,97	8 363,55	995,65	1 350,35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22 023
		Удельный вес от фактической готовности	12,29	25,26	13,82	37,98	4,52	6,13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,0
		% износа	10%	16%	10%	10%	10%	10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Удельный % износа	1,2%	3,9%	1,4%	3,8%	0,5%	0,6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование	Код объекта по справочнику	Показатель	Фундаменты	Стены	Перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровли	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы (окна, двери)	Полы	Отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электро-снабжение и освещение	Слаботочные устройства	Итого
		Стоимость аналога, руб./кв. м	10 773,14	13 846,08	940,96	4 120,30	3 558,00	856,37	2 300,92	4 359,21	2 966,22	965,94	-	1 576,81	1 510,69	1 109,98	856,37	49 741
Жилой дом с цокольным этажом и встроенным гаражом на 2 машины, сауной. Количество этажей: 2. Площадью 724 кв. м	ЖЗ.02.001.0263	Стоимость для Объекта оценки, руб./кв. м с учетом построенных элементов	10 773,14	13 846,08	940,96	4 120,30	3 558,00	856,37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34 095
		Удельный вес от фактической готовности	31,60	40,61	2,76	12,08	10,44	2,51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,0
		% износа	40%	30%	20%	20%	20%	20%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Удельный % износа	12,6%	12,2%	0,6%	2,4%	2,1%	0,5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,0%

Источник: расчет Оценщика

Определение экономического (внешнего) устаревания

Экономическое устаревание характеризуется потерей стоимости под влиянием внешних по отношению к объекту факторов. Экономическое обесценение может быть вызвано целым рядом причин, среди которых наиболее существенные связаны с изменениями спроса и предложения на рынке недвижимости или продукции предприятия, изменением в стандартах качества продукции или требований к условиям эксплуатации, установленных законами или иными нормативными документами.

Для объектов недвижимости экономическое устаревания все чаще возникает при дисбалансе спроса и предложения на рынке того или иного типа недвижимости. В том случае если на рынке продаж представлено большое количество сопоставимых между собой объектов, экономическое устаревание для таких объектов возникает при низком спросе со стороны инвесторов-покупателей.

В результате анализа ситуации, с учетом сложившегося спроса и предложений на рынке загородной жилой недвижимости в Подмоскowie на дату оценки, Оценщик установил:

- Спрос на покупку загородной недвижимости формируется в основном для собственного проживания покупателей, а не для инвестиционных целей. Основной запрос - дом, площадь не более 300 кв. м пригодный для круглогодичного проживания, с отоплением, санузлами, хорошими подъездными дорогами и в хорошей локации;
- Элитная недвижимость и дома, площадью свыше 500 кв. м, позиционируются сейчас как малоликвидная недвижимость, на которую практически отсутствует спрос и которую почти невозможно продать;
- Цены предложений по продаже недостроенных жилых домов из кирпича, площадью более 200 кв. м, расположенных по северо-западному направлению в пределах 40 км от МКАД, варьируются от 25 640 руб./кв. м до 64 660 руб./кв. м. Цена зависит от строительной готовности жилого дома, величины дополнительных финансовых затрат по доведению дома до полной строительной готовности, его технического состояния с учетом года постройки/заморозки строительства, а также общей площади жилого дома.

Таким образом, Оценщик установил, что внешнее устаревание возникает для оцениваемого строения площадью 1 059,8 кв. м, которое очень сложно продать, из-за низкого спроса со стороны потенциальных покупателей, в текущих условиях рынка.

Значение экономического устаревания для данного объекта, рассчитывалось как отношение рыночной стоимости улучшений подобранного аналога недостроенного жилого дома, полученной в рамках сравнительного подхода, и стоимости улучшений данного аналога, полученной в рамках затратного подхода. Полученная, таким образом зависимость, показывает, что цена предложения на вторичном рынке (рыночная цена) явно ниже стоимости строительства.

Для оцениваемых жилых домов площадью до 300 кв. м признаков внешнего устаревания не выявлено. С учетом наличия спроса на такие объекты, цены предложений для них на вторичном рынке находятся на уровне, или даже немного выше, первоначальных затрат по их возведению, что подтверждает отсутствие внешнего устаревания.

Для расчета внешнего устаревания было отобрано три аналога, представляющие собой недостроенные кирпичные жилые дома, с площадью жилого дома более 600 кв. м. Краткая характеристика отобранных объектов-аналогов приведена в таблице 5.5 раздела 5.4 настоящего Отчета.

Для определения стоимости 1 кв. м строений (ОКС) объектов-аналогов на вторичном рынке, общая цена предложения, корректируется на величину стоимости земельного участка.

За основу определения стоимости земельного участка объектов-аналогов, применяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, полученная в разделе 8.1 настоящего Отчета. Принимаемая базовая стоимость участка корректировалась на разницу в площади между участками, для определения стоимости участка-аналога, согласно методике расчета корректировки на площадь, представленной в разделе 8.1 Отчета.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м строений (ОКС) для анализируемых объектов-аналогов, без учета стоимости земельного участка, представлен в следующей таблице:

Таблица 8.12 Расчет рыночной стоимости 1 кв. м ОКС объектов-аналогов на вторичном рынке без учета стоимости земельных участков под ними

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/287620791/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/280554332/	https://www.cian.ru/sale/suburban/286010477/
Тип недвижимости	Недостроенный капитальный жилой загородный дом 3х этажный, (кирпичный), включая земельный участок	Недостроенный капитальный жилой загородный дом 2-3х этажный, (кирпичный), включая земельный участок	Недостроенный капитальный жилой загородный дом 2х этажный, (кирпичный), включая земельный участок
Цена предложения единого объекта недвижимости на дату оценки, руб.	25 000 000	24 000 000	55 000 000
Базовая стоимость участка, руб./кв. м.	1 745	1 745	1 745
Корректировка на площадь участка	21%	30%	25%
Расчетная стоимость земли аналога, руб./кв. м.	2 111	2 269	2 181
Площадь участка-аналога, кв. м	4 000	2 500	3 153
Расчетная стоимость участка-аналога, руб.	8 445 800	5 671 250	6 877 481
Площадь ОКС аналога, кв. м	975,0	632,0	1 006,6
Цена строения (ОКС) без стоимости земли, руб.	16 554 200	18 328 750	48 122 519
Цена строения (ОКС) без стоимости земли на вторичном рынке, руб./кв. м	16 979	29 001	47 807

Источник: анализ, расчет Оценщика

Стоимость 1 кв. м строений объектов-аналогов в рамках затратного подхода рассчитывалась по алгоритму, представленному в разделах 8.2.1 и 8.2.2 настоящего Отчета.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м строений объектов-аналогов в рамках затратного подхода представлен в следующей таблице:

Таблица 8.13 Расчет стоимости 1 кв. м ОКС объектов-аналогов с использованием затратного подхода

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Характеристика ОКС-аналога и его строительная готовность	Недостроенный объект 2010 г., без внутренней отделки, без коммуникаций.	Недостроенный объект 2019 г., без внутренней отделки, без коммуникаций	Дом 2020 г. п. без внутренней отделки, коммуникации заведены на участок
Код объекта-аналога по справочнику Ко-Инвест «Жилые дома. 2020»	Ж3.02.001.0263	Ж3.02.001.0263	Ж3.02.001.0263
Площадь объекта-аналога, кв. м.	975,0	632,0	1 006,6
Площадь объекта-аналога по сборнику Ко-Инвест, кв. м	724,0	724,0	724,0
Класс КС объекта оценки/аналога	КС-1/КС-1	КС-1/КС-1	КС-1/КС-1
Сбаз. в ценах на дату сборника (без учета НДС), руб./кв. м	49 741,0	49 741,0	49 741,0
Абсолютная корректировка на элементные различия, руб./кв. м.	-15 646,1	-13 345,2	-8 902,2
Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К _о)	0,950	1,000	0,950
Индекс перехода (Ид.о./Ид.с)	1,295	1,295	1,295
Коэффициент Пп,	1,0	1,0	1,0
Скорректированная Сбаз. на дату оценки, руб./кв. м (без НДС)	41 957,0	47 146,0	50 256,0
Затраты на замещение с НДС (без учёта износа), руб.	49 089 690,0	35 755 526,0	60 705 228,0
Физический износ объекта (определенный по методике в разделе 8.2.2 Отчета), %	40%	20%	5%
Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	29 453 814,0	28 604 421,0	57 669 967,0

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь ОКС объекта-аналога, кв. м.	975,0	632,0	1 006,6
Рыночная стоимость с применением затратного подхода, руб./кв. м	30 209	45 260	57 292

Источник: анализ, расчет Оценщика

Расчет значения внешнего (экономического) износа для оцениваемого жилого дома с площадью 1 059,8 кв. м, представлен в следующей таблице:

Таблица 8.14 Расчет экономического (внешнего) устаревания для оцениваемого жилого дома с площадью 1 059,8 кв. м

Объекты-аналоги	Стоимость ОКС на вторичном рынке продаж, руб./кв. м	Стоимость ОКС в рамках затратного подхода, руб./кв. м	Значение экономического устаревания, округленно, %
Объект-аналог №1	16 979	30 209	44%
Объект-аналог №2	29 001	45 260	36%
Объект-аналог №3	47 807	57 292	17%
Средняя величина экономического износа			26%

Источник: анализ, расчет Оценщика

Таким образом, величина внешнего устаревания для оцениваемого строения с площадью жилого дома 1 059,8 кв. м составила 26%.

8.2.3 Расчет стоимости оцениваемых строений с учетом совокупного износа

Расчет стоимости оцениваемых жилых домов с учетом полученного совокупного износа по каждому строению, с использованием основной формулы затратного подхода, представлен в следующей таблице:

Таблица 8.15 Расчет стоимости оцениваемых строений по затратному подходу

№ п/п	Наименование	Затраты на замещение, на дату оценки, руб.	Ифиз., %	Ифун, %	Иэк, %	Инак., %	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 191,4 кв. м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:140	7 765 481	11%	0%	0%	11%	6 911 000
2	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 271,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:141	9 304 366	11%	0%	0%	11%	8 281 000
3	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 160,4 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:142	7 158 524	11%	0%	0%	11%	6 371 000
4	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 288,0 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:143	9 858 931	11%	0%	0%	11%	8 774 000
5	Жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 1059,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:144	53 359 234	30,0%	0%	26%	48,4%	27 533 000
Итого оцениваемые жилые дома							57 870 000

Источник: анализ, расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых строений, определенная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки составила 57 870 000 руб. округленно.

8.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости Объекта оценки.

В соответствии с п. 3 ФСО №V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

Согласно п. 28 ФСО №7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.»

В настоящем отчете Оценщиком при определении рыночной стоимости земельного участка использовался только один подход – сравнительный. Таким образом, данному подходу присвоен весовой коэффициент равный 1.

При расчете рыночной стоимости объектов капитального строительства использован также один подход – затратный. Таким образом, данному подходу присвоен весовой коэффициент равный 1. Согласование не требуется.

Таблица 8.16 Расчет итоговой рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование объекта	Результат по затратному подходу, руб.	Коэф.	Результат по сравнительному подходу, руб.	Коэф.	Результат по доходному подходу, руб.	Коэф.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 14 200 кв. м, кадастровый номер: 50:08:0040136:3	Не применялся	-	24 780 000	1,0	Не применялся	-	24 780 000
Незавершенные строительством объекты - жилые дома в количестве 5 шт.	57 870 000,00	1,0	Не применялся	-	Не применялся	-	57 870 000
Итого							82 650 000

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

9. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Итоговая рыночная стоимость Объектов оценки - объектов недвижимости, расположенных в Московской обл., Истринский район, д. Сысоево (земельный участок и 5 жилых домов), определенная для целей оценки имущества должника в соответствии со ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ по состоянию на дату оценки 08 июня 2023 года, составляет:

82 650 000 (Восемьдесят два миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) рублей,

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование оцениваемых объектов	Рыночная стоимость, руб.*
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 14 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/о Духанинский, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:3	24 780 000
2	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 191,4 кв. м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:140	6 911 000
3	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 271,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:141	8 281 000
4	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 160,4 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:142	6 371 000
5	Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 288,0 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:143	8 774 000
6	Жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 1059,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:144	27 533 000
Итого объекты недвижимости с учетом округления		82 650 000

* Операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них, в том числе земельных участков, принадлежащих на праве собственности, не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (гл. 3 НК РФ), в связи с этим, реализация имущественных прав на оцениваемые объекты НДС не облагаются.

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке и Задаaniem на оценку. Итоговая величина стоимости Объекта оценки предназначена исключительно для указанной цели и не может быть использована для иных целей.

Результат оценки стоимости Объекта оценки основывается на информации, существовавшей на дату оценки и может быть признан рекомендуемым для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке.

Итоговый результат оценки стоимости Объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на итоговую стоимость объекта оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, которая указана в Отчете.

Оценщик I категории:

- Член Саморегулируемой организации "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков" (СРО "СФСО") Регистрационный №407;
- Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП № 5179);
- Квалификационный аттестат "Оценщик недвижимости" №024897-1 от 15.07.2021 г.

Исаева А.Ю.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, slanted strokes.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ.
3. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. N 95-ФЗ (АПК РФ) (с изменениями и дополнениями).
4. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
6. - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
7. - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
8. - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
9. - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
10. - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

Учебные и методические пособия по оценке

1. Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости / В.Т. Александров. – СПб.: СтройИздат СЗ, 2010. – 330 с.
2. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве / В.Т. Александров. – СПб.: Питер, 2001. – 352 с.
3. Арdziнов В.Д. Ценообразование и сметное дело в строительстве / В.Д. Арdziнов. – СПб.: Питер, 2004. – 176 с.
4. Баринов Н.П. О реальном различии цен «с НДС» и «НДС не облагается» на столичных рынках коммерческой недвижимости // Вопросы оценки. 2021. – №4(105). С. 2–6.
5. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие / С.В. Грибовский. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
6. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий : учебник / В.М. Калинин, С.Д. Сокова. – М.: ИНФРА-М, 2006. – 268 с.
7. Яскевич Е. Е. Практические методы оценки недвижимости в сложных ситуациях / Е.Е. Яскевич. – М.: Техносфера, 2020. - 444 с.

Справочники, базы данных и иные информационные источники

1. Справочник Ко-Инвест «Жилые дома. 2020» (доступ платный по подписке).
2. Информационно – аналитические бюллетени КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуски №№110-123.
3. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Часть 2 / Под ред. Л.А. Лейфера. - Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 (онлайн-доступ на сайте <https://inform-ocenka.ru/ebook/>: полная версия; доступ платный по подписке).
4. Информационный ресурс «СтатРиелт» (СтатРиелт; StatRielt) - архивные и актуальные материалы исследований рынка недвижимости. URL: <https://statrielt.ru/> (доступ платный по подписке).

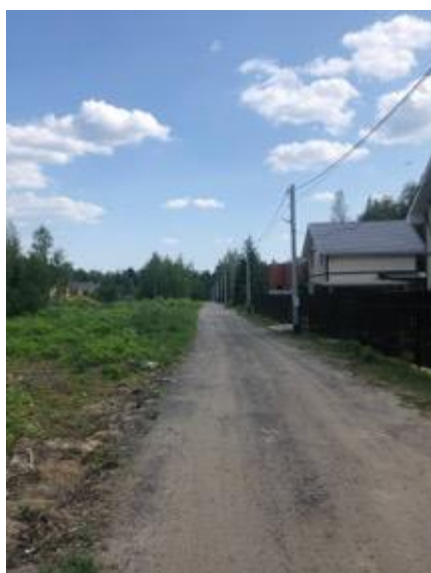
5. ЦИАН — база данных о недвижимости. URL: <https://www.cian.ru> (доступ свободный).
6. Авито – база данных по продаже и аренде недвижимости. URL: <https://www.avito.ru> (доступ свободный)
7. Росреестр. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online. URL: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> (доступ свободный).
8. Росреестр. Публичная кадастровая карта. URL: <https://pkk.rosreestr.ru/> (доступ свободный).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз не применялись.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 14 200 кв. м,
кадастровый номер: 50:08:0040136:3



Жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 1 059,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:144 (фотоматериалы Исполнителя на дату оценки)







Жилой дом, назначение: жилой дом, площадь: 1 059,8 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысово, кадастровый номер: 50:08:0040136:144 (дополняющие фотоматериалы от Заказчика - май 2021 г.)





Остальные оцениваемые жилые дома, без идентификации по кадастровым номерам на кадастровой карте
(фотоматериалы Исполнителя на дату оценки)

Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 271,8 кв.м., адрес: Московская область,
Истринский район, д. Сысоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:141 (предположение Оценщика)



(дополняющие фотоматериалы объекта от Заказчика - май 2021 г.)



Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 160,4 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сысово, кадастровый номер: 50:08:0040136:142 (предположение Оценщика)



(дополняющие фотоматериалы объекта от Заказчика - май 2021 г.)



Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 2, площадь: 191,4 кв. м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сусоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:140 (предположение Оценщика)



(дополняющие фотоматериалы объекта от Заказчика - май 2021 г.)



Жилой дом, назначение: жилой дом, количество этажей: 3, площадь: 288,0 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, д. Сусоево, кадастровый номер: 50:08:0040136:143 (предположение Оценщика)



дополняющие фотоматериалы объекта от Заказчика - май 2021 г.)



ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА


Рыночные предложения по объектам-аналогам при расчете стоимости прав на земельный участок
Аналог №1

→ ↻ 🏠 cian.ru/sale/suburban/285117990/ 🔍

Участок, 10 сот.

Московская область. Истра городской округ. Малина Лайф коттеджный поселок 47 [На карте](#)
📍 Волоколамское шоссе 42 км от МКАД 📍 Пятницкое шоссе 42 км от МКАД

👤 В избранное 🔄 📄 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться



📏 Площадь участка
10 сот.

Волоколамское, Новорижское или Пятницкое шоссе 43 км от МКАД, деревня Сысоево, КП Малина Лайф.
Участок 10 соток.
Участок 10 соток / дачное строительство / коттеджный поселок.

Коммуникации - электричество по границе участка. Подъездная дорога: асфальт + асфальтовая крошка.
Безопасность - охрана, шлагбаум.
На участке лесные деревья

Окружающая местность:
Природа - лес граничит с участком, река Песочная в 15 минутах пешком. Общественный транспорт - автобус, остановка в 15-20 минут пешком.

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

Этот участок можно купить в ипотеку.

[Свернуть](#) ^

<https://www.cian.ru/sale/suburban/285117990/>

3 300 000 ₽
[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр

+7 964 792-62-49

☎ Номер только для звонков, cc
🗨 Если захотите оставить жалобу

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Подмосковные ве
📄 Документы проверены

РИЕЛТОР
Сергей Сапарь

Больше денег, если кредит под залог
[Получить кредит](#)

№ РФ №1326 от 16.01.2015 г. Подробнее об ус

РЕКЛАМА
Элитные п
Новые участ
руб. Посалки
и каналами
+7 (495) 02

Рекламодатель и продавец ООО «Вилладж»
1187746432719. 129110, Город, Москва, Пр
Пом XI Ком 7.

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА
Дмитров Д
Дом для жи
ипотека от 3
+7 (495) 84

Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «Се
1217700280962, 108824, Москва, вн.тер.г. Г
Остафьевское, д. 12, к. 1. Пр. декларация на
«Банк ДОМ.РФ», лицензия №2312 от 19.12

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА
Берёзки R
Элитные рез
Фитнес с отк



4 310 000 ₽

269 375 ₽ за сотку

8 985 342-32-68

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Показать карту](#)

Delta
Агентство



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Левина Милана

Об участке

Площадь: 16 сот.

Расстояние от МКАД: 32 км

Расположение

Московская область, г.о. Истра, коттеджный пос. Малина Лайф, 55
Волоколамское шоссе, 32 км

Описание

Продается участок рядом с лесом 16 соток (№ 53+55 на плане) в эко-поселке Малина-лайф в д. Сысово г.о. Истра.

Поселок расположен в 46-ти км. от МКАД, в самом экологически чистом направлении МО, в живописном месте, в непосредственной близости к лесу.

Удобный выезд на ЦКАД, Волоколамское ш., Новорижское ш., Пятницкое ш.

Огороженная территория, дороги из асфальтовой крошки. В поселке запланированы детская площадка, зона ТБО.

Уборку территории, пропускную систему (КПП, шлагбаум, видеонаблюдение), подачу воды, вывоз мусора обеспечивает управляющая компания.

Статус земли - ведение садоводства, возможность строительства и постоянной регистрации.

Коммуникации: центральное водоснабжение по границе, электричество по границе 15 кВт. Газификация запланирована на 2024-2025 г. Канализация - ЛОС.

Ближайшая развитая инфраструктура (магазины, школа, дет. сад, больница, церковь) пос. Агрогородок, г. Истра. Ближайшие гипермаркеты: АШАН, Лента, Леруа Мерлен. Рядом находятся р. Песочная, рыболовный пруд.

Оперативный показ. Быстрый выход на сделку.

https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_16sot_izhs_3113929007



6 500 000 Р

355 191 Р за сотку
или предложите свою цену

8 967 556-39-77

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 18.3 сот.

Расстояние от МКАД: 30 км

Расположение

Московская область, г.о. Истра, коттеджный пос. Дольче Вита, ул. Никколо Паганини
Волоколамское шоссе, 30 км

[Показать карту](#)

Описание

Продается з/участок 18,25сот. в коттеджном посёлке „Дольче Вита,,
Посёлок застроен, возможны круглогодичное проживание и Регистрация.

Все коммуникации центральные(электричество, газ, водопровод,канализация и оптоволоконный интернет) проложены вдоль границ участка.

Участок расположен на самой высокой точке посёлка.
Имеет ровную прямоугольную форму.

С участка открывается прекрасный вид на озеро и лес.

Расположен на жилой улице, уже застроенной домами для круглогодичного проживания.

Соседи приветливые и доброжелательные.

https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_183sot._snt_dnp_3119983567



4 320 000 ₽

240 000 ₽ за сотку

8 916 853-22-85

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Green Town Group
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина

Об участке

Площадь: 18 сот.

Расстояние от МКАД: 29 км

Расположение

Московская область, г.о. Истра, коттеджный пос. Дольче Вита, ул.
Энрико Карузо
Волоколамское шоссе, 29 км

Показать карту

Описание

Продается участок #42 в коттеджном поселке Дольче Вита. Участок расположен в полностью заселенной части поселка, в непосредственной близости от леса.

Поселок отлично подходит для постоянного проживания:

- все центральные коммуникации проложены вдоль границы земельного участка: электричество, газ, водопровод и канализация, все работают
- Охраняемая территория
- детские и спортивные площадки, парк,
- живописное лесное озеро 17 Га, собственный оборудованный пляж, лодочная станция, места для барбекю и рыбалки,
- в 10 минутах прогулочным шагом от участка супермаркет, кафе, автобусная остановка
- отличная транспортная доступность по трем трассам: Ново-рижское шоссе 44 км, Пятницкое шоссе и Волоколамское шоссе 36 км. До г. Истра 8 км, до г. Зеленоград 16 км.
- государственные и частные школы, детские сады, поликлиники и магазины

Green Town Group

Группа компаний Green Town реализует коттеджные поселки с готовыми домами земельными участками без подряда и строительством дома.



Участок 21,8 сот
(СНТ, ДНП)
5 000 000 ₽



Участок 12 сот
ДНП)
1 934 400 ₽



Участок 12,6 сот
СНТ, ДНП)

https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_snt_dnp_1952220301

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 1,39 га (СНТ, ДНП)

❤️ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

35 000 000 ₽251 799 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 790-34-00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

**Об участке**

Площадь: 139 сот.

Расстояние от МКАД: 34 км

РасположениеМосковская область, г.о. Истра, коттеджный пос. Духанино Парк
Пятницкое шоссе, 34 км[Показать карту](#) ~**Описание**

ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ земельный участок в окружении реликтового леса в Истринском районе. Прекрасно подойдёт для организации камерного коттеджного посёлка. Земли сельхоз. назначения для ведения садоводства. 9 земельных участков. ГАЗ, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО, дороги, ограждение, КПП. Дорога внутри – асфальтовая крошка. Подъездная дорога – асфальт. 45 минут на автомобиле до МКАД по Новорижскому, Пятницкому или Волоколамскому шоссе. Истра в 10-ти минутах езды.

https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_139_ga_snt_dnp_2880496636

[Главная](#) > [...](#) > [Земельные участки](#) > [Купить](#) > [Сельхозназначения \(СНТ, ДНП\)](#)

Участок 9,64 га (СНТ, ДНП)

170 000 000 ₽

176 349 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**8 903 708-42-05**Пользователь
Агентство[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 964 сот.

Расстояние от МКАД: 31 км

Расположение

Московская область, г.о. Истра, д. Сысоево
Волоколамское шоссе, 31 км[Показать карту](#)

Описание

Деревня Сысоево, Истринский район в 50 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Предлагается к продаже земельный участок 9.64 Га разбит на 44 участка, для строительства коттеджного поселка. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, Виды разрешенного использования: для дачного использования. Все участки в собственности, документы готовы к сделке. На территории находится электроподстанция мощность 500 кВт. Поселок огорожен по всему периметру, въезд на его территорию осуществляется через КПП. Рядом с поселком находится большое озеро с причалом для катеров. Вблизи поселка располагаются продуктовый, хозяйственный и строительный магазины. Удобные подъездные пути.

https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_964_ga_snt_dnp_2782436691

Данные справочника, используемые при расчете затрат на воспроизводство для жилых домов

Жилой дом, индивидуальный (без подвала) ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: МЕЛКОШТУЧНЫЕ СТЕНОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ И КРУПНЫЕ БЛОКИ / НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: МОНОЛИТНЫЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОН										Этажность: 2 Высота, м: 2.7		КС - 1				
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
										ФУНДАМЕНТЫ: Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ: Кирпичные ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ: Облицовка лицевым кирпичом						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ м³	ПЛОЩАДЬ м²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА		
ЖЗ.02.002.0665										от 410 до 348	от 151 до 200	Premium	РУБ. на 1 м2	53020		
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ (САНТЕХКАБИНЫ)	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
3208.20		8593.42	3406.46	9912.12	1180.02	1600.40	5509.27	2457.40	4858.76		2632.93	4284.97	1924.92	4418.35	840.77	1.99%
6.05%		12.44%	6.80%	18.70%	2.23%	3.02%	10.39%	4.63%	9.16%		4.97%	8.08%	3.63%	8.32%	1.59%	

Жилой дом, индивидуальный (без подвала) ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: МЕЛКОШТУЧНЫЕ СТЕНОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ И КРУПНЫЕ БЛОКИ / НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: МОНОЛИТНЫЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОН										Этажность: 2.5 Высота, м: 2.7		КС - 1				
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
										ФУНДАМЕНТЫ: Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ: Кирпичные ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ: Облицовка лицевым кирпичом						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ м³	ПЛОЩАДЬ м²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА		
ЖЗ.02.002.0749										от 680 до 810	от 251 до 300	Premium	РУБ. на 1 м2	44736		
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ (САНТЕХКАБИНЫ)	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
2700.93		5563.22	3042.97	8363.95	995.05	1350.35	4648.43	2073.43	4099.61		2221.54	3615.47	1624.16	3721.26	709.40	
6.05%		12.44%	6.80%	18.70%	2.23%	3.02%	10.39%	4.63%	9.16%		4.97%	8.08%	3.63%	8.32%	1.59%	


Жилой дом с цокольным этажом и встроенным гаражом на 2 машины, с/уной ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: МЕЛКОШТУЧНЫЕ СТЕНОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ И КРУПНЫЕ БЛОКИ / НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: СБОРНЫЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОН										Этажность: 2 Высота, м: 3.3		КС - 1				
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
Количество квартир: 1 в том числе по типам: Вк. 1 шт - 402.60 м2 / цокольный этаж - 212.00 м2 Средняя общая площадь, м2: 724.00 Средняя площадь кухни, м2: 32.00 Площадь балконов и лоджий, м2: 22.00 Объем подземной части, м3: 336.00										ФУНДАМЕНТЫ: Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ: Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ: Кирпич - 520 мм. Перегородки - гипсобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ: Сборные железобетонные КРОВЛИ: Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбестоцементные листы ПРОЕМЫ: Окна - раздельные переплеты. Двери - щитовые остекленные / глухие ПОЛЫ: Паркет / керамическая плитка ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ: Высококачественная штукатурка / клеевая окраска / керамическая плитка ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ: Лицевой керамический кирпич						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ м³	ПЛОЩАДЬ м²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА		
ЖЗ.02.001.0263										2650	724	Standard	РУБ. на 1 м2	49741		
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ (САНТЕХКАБИНЫ)	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
10773.14		13084.03	940.96	4210.30	3558.03	858.37	13300.92	4359.21	2064.22	965.94		1576.81	1110.93	1100.08	656.37	
21.66%		27.84%	1.89%	8.28%	7.15%	1.72%	4.63%	8.76%	5.96%	1.94%		3.17%	3.04%	2.23%	1.72%	

→ ↻ 🏠 cian.ru/sale/suburban/287620791/

3-этажный дом, 975 м²

Московская область, Истра городской округ, 0040136 квартал [На карте](#)
📍 Новорижское шоссе 📍 Волоколамское шоссе 42 км от МКАД

📌 В избранное 🔄 📄 📷 📑 📌 Пожаловаться



📷 24 фото

📏 Общая площадь: 975 м² 📏 Участок: 40 сот. 🏠 Материал дома: Кирпичный
🏠 Этажей в доме: 3 📅 Год постройки: 2010

Лучшее предложение на рынке!!!

Продается дом в 45 минутах езды на автомобильном транспорте от МКАД. Дом требует завершения ремонта. Участок в 40 соток обнесён двухметровым капитальным кирпичным забором. На территории помимо основного дома, есть гостевой дом (дом охраны) и беседка с прудом. Отличная покупка для большой семьи.

Два взрослых собственника, готовы к сделке как за наличные так и в ипотеку. Полная сумма в ДКП. Комплект документов предоставим заблаговременно! Показ проводим лично.. Номер в базе: 9401633.

[Свернуть](#)

25 000 000 ₽
[Следить за изменением цены](#)

🏠 Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр _____
Ипотека _____

+7 985 425-93-81
☎ Номер только для звонко
📞 Если захотите оставить ж

[Написать](#)

🏠 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Москва
📄 Документы проверены

👤 РИЕЛТОР
Александров Кирил
★ 5.0 · 7

Клубный поселок «Петрово»
Поселок застраивается. Честные цены.
Специал! 📍 в г.о. д. Реждора, тер. Рубинко-Ульяновск

РЕКЛАМА Готовы
Авторски
в окруж
воздух. | +7 (924)

ЮП Риза Family. Рекламодатель и заказчик
Александрова, ОГРНИП 357316900006598
дир. Мукош, ул. Благодетная, д.43.
[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА Готовы
Домы 11
в 40 мин
воздух. |

https://www.avito.ru/staritsa/doma_dachi_kottedzhi/dom_250m_na_uchastke_24sot._2513646630

3-этажный коттедж, 632 м²

Московская область Солнечногорск городской округ. Соколово деревня, 174 [На карте](#)
Пятницкое шоссе 36 км от МКАД Путиловское шоссе 46 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



Площадь дома 632 м ²	Участок 25 сот.	Материал дома Кирпичный
Этажей в доме 3	Под постройки 2019	

Представляю Вашему вниманию дом площадью 632 кв.м на участке площадью 25 соток, плюс 14 соток лесного участка в аренде в деревне Соколово, Солнечногорский район.
ДОМ без внутренней отделки: 3 уровня, 500 метров надземная часть, 120-подвал.Фундамент-монолит 0,6 м толщиной. Утеплен полистеролом. Подпорная стена и цоколь облицованы натуральным камнем.
Помещения: кабинет, 3 спальни, гостевая, кухня, холл, зал, 2 гардеробные. Комнат меньше 25 кв.м - нет. 2 санузла на первом этаже и 3 на втором.

[Узнать больше](#)

24 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр

+7 906 754-02-30

Специалист работает с 9:

Номер только для звонка

Если захотите оставить ж

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АЗБУКА НЕДВ
Документы проверены

РИЕЛТОР
Владислава Дереза
5.0 · 2

Готовый дом на Новой Риге.
Дом 150-400 м² с ремонтом. Без отделки, лес, свежий воздух. Ипотека от 10%
ИП Милетич Галина Александровна, ОГРН

ПРОДАВА
Коттедж
Современный
от Зала
От 11,9
+7 (495) 507-7774
Реконструктор и застройщик ООО «СЗ»
Западный проезд, д. 15, ОГРН 507774
[Перейти на сайт](#)

ЦИАН.ипотека

https://www.avito.ru/staritsa/doma_dachi_kottedzhi/dom_220m_na_uchastke_20sot._2513581528

4-этажный дом, 1 006,6 м²

Московская область, Истра городской округ, Зенькино деревня, Аист коттеджный поселок [На карте](#)

М Новоринское шоссе 54 км от МКАД М Волоколамское шоссе 57 км от МКАД

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



[Планировка](#)
[27 фото](#)

Общая площадь
1 006,6 м²

Участок
31,53 сот.

Материал дома
Кирпичный

Этажей в доме
4

Собственник. Все документы готовы к сделке. Никаких проблем с домом.

- Дом 1006 кв.м. построен из высококачественных материалов, что поймет любой, даже не эксперт. Вся техническая документация и проект дома на руках.
- Продуманная планировка дома с вторым светом, открывающая большие возможности.
- Участок 31 сотка позволяет воплотить любые желания в жизнь.
- Во всем доме проложено отопление, всю зиму отапливается, установлен газовый котел.
- На участке и вокруг вековые деревья!
- Все соседи вокруг круглогодично проживают.
- Благодаря огромному цокольному этажу с высокими потолками, дом не выглядит гигантским.

Поселок клубного типа в окружении леса, прогулочные зоны, детская площадка. Все дома (а их всего 11) выполнены в едином архитектурном стиле.

- Круглосуточная охрана, пропускная система КП.

<https://tver.cian.ru/sale/commercial/271609457/>

55 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр _____

Ипотека _____

+7 985 420-94-58

Номер только для звонков

Если звоните оставить:

[Нам](#)

СОБСТВЕННИК
 ID 71288220

Дома «под ключ» на Рязи
 Выберите готовый дом 150-400
 в коттеджных поселках на Нов...
 и застройщик ИП Михаил Галкин АД



Готов
 Уютны
 и озер
 км по I
+7 (49

КП «Династи». Рекламодатель и про
 1045006460790, 107023, Москва г, в
 муниципальный округ Преображенск
 строение 4, офис 23

[Перейти на сайт](#)



Готов
 Таунов
 Новая
 ипоте
+7 (49

Рекламодатель ООО «ВИА Энджелс
 Москва, площадь Победы, дом 1, кор
 Орбита, КП «Камбридж», Семейная
 м/п 481 км 11,05 20130, П/б км 159, С/

[Перейти на сайт](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Исаева Анна Юрьевна

паспорт: серия 4503 № 790245, выдан 07.09.2002 г.
ОВД "КОПТЕВО" ГОРОДА МОСКВЫ
Код подразделения: 772-016

включен в реестр СРО «СФСО»;
03.02.2017, регистрационный № 407

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «03» апреля 2022г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000898

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 230D0B40R3608
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Исаева Анна Юрьевна.	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	36 000 руб. 00 коп. (Тридцать шесть тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,036% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» июня 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2024 г.
Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:



Д.Г.Старостин /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024897-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Исаевой Анне Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

АО «ФРЦН» - Москва, 2021 г. - 4х 73 № 494

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028628-2

« 25 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Исаевой Анне Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » августа 20 24 г.

80-ЮР28011, Москва 2021 г. - 12 № 484

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 032483-3

« 24 » декабря 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан **Исаевой Анне Юрьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » декабря 20 21 г. № 232

Директор


 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » декабря 20 24 г.

АТ-ОЦЕВАН-Москва 2011 г. - № 1236/02

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок инд. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143409131		Кадастровый номер: 50.08.0040136.3	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ТИФО Траст", ИНН: 6316164800
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50.08.0040136.3-50/011/2018-8 12.11.2018 15:18:14
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.05.2019 12:25:23	
	номер государственной регистрации:	50.08.0040136.3-50/001/2019-11	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Определение суда о принятии обеспечительных мер, № А55-10304/2018, выдан 26.04.2019, Арбитражный суд Самарской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об утратившем залог и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обеспечительной документарной закладной или электронной закладной:		

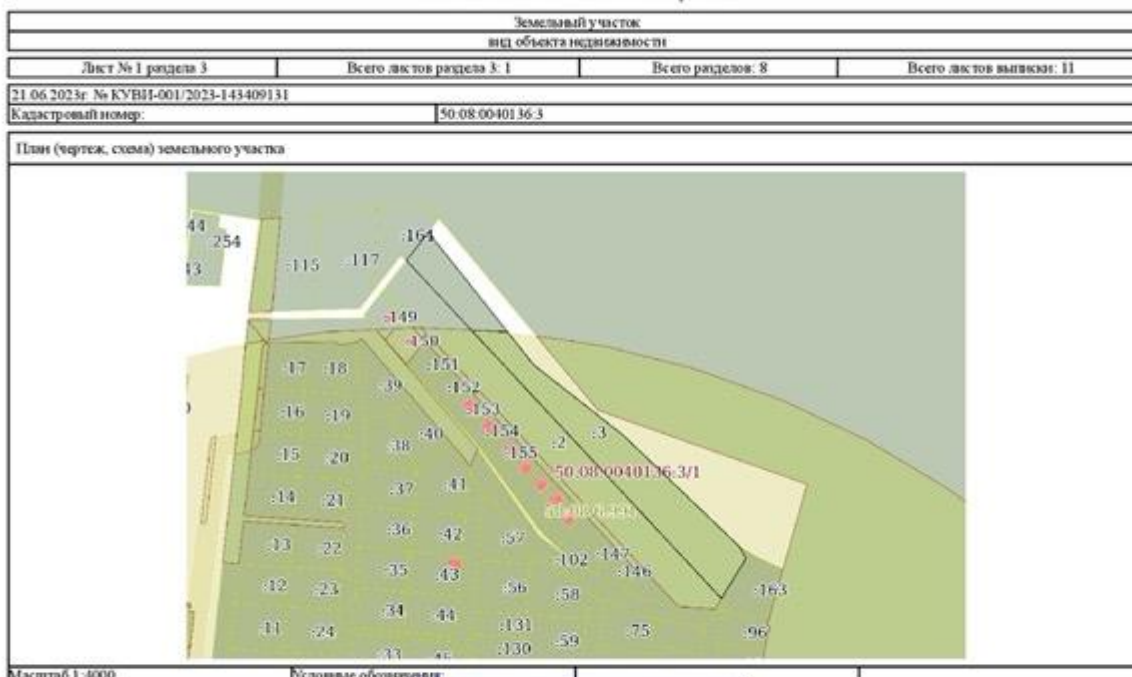
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко ИВАН ИВАНОВИЧ Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Зачисление с 17.05.2022 по 30.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Земельный участок инд. объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143409131		Кадастровый номер: 50.08.0040136.3	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Протоколирование и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация ограничений прав на объект недвижимости и обременения объекта недвижимости	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок ин. земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко ИВАН ИВАНОВИЧ Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Зачисление с 17.05.2022 по 30.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка



	<p>документ подписан электронной подписью Суровикова Игоря Николаевича Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 17.05.2022 по 30.09.2023</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 11	
21.06.2023г. № КУВН-001/2023-143409131							
Кадастровый номер:				50:08:0040136:3			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начала/конца		Дирекционный угол	Горизонтальное проектирование, м	Описание закреплений на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	317°11'	432.44	данные отсутствуют	50:08:0040136:2	г.Москва, пер. Скатерный, д.22, кв.22
2	1.1.2	1.1.3	37°55'0"	33.38	данные отсутствуют	50:08:0040136:164	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	141°31'0"	158.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	128°11'0"	106.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	133°44'0"	150.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	150°34'6"	13.27	данные отсутствуют	50:08:0040136:163	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.1	211°41'1"	44	данные отсутствуют	50:08:0040136:163	адрес отсутствует

	<p>документ подписан электронной подписью Суровикова Игоря Николаевича Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 17.05.2022 по 30.09.2023</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 11				
21.06.2023г. № КУВН-001/2023-143409131				
Кадастровый номер:		50.08.00401.36.3		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	492762.74	1341684.21	-	0.1
2	493079.1	1341389.39	-	0.1
3	493105.43	1341469.9	-	0.1
4	492981.59	1341508.35	-	0.1
5	492915.66	1341592.18	-	0.1
6	492811.74	1341700.8	-	0.1
7	492800.18	1341707.32	-	0.1
1	492762.74	1341684.21	-	0.1

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сергей Александрович Савельев Исполнительный директор государственной регистрационной службы в Республике Башкортостан с 17.05.2022 по 30.09.2023	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4		Всего листов раздела 4: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 11				
21.06.2023г. № КУВН-001/2023-143409131				
Кадастровый номер:		50.08.00401.36.3		
План (чертеж, схема) части земельного участка			Учетный номер части: 50.08.00401.36.3/1	
				
Масштаб 1:3000		Основные обозначения		

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сергей Александрович Савельев Исполнительный директор государственной регистрационной службы в Республике Башкортостан с 17.05.2022 по 30.09.2023	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
21.06.2023г. № КУВН-001/2023-143409131			
Кадастровый номер:		50:08:0040136:3	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:08:0040136:3/1	11176	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Основание документа-основания: об установлении зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 27.12.2022 № 1478-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. Содержание ограничения (обременения): Запрещается: - закладка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработка недр земли, - размещение складов горюче-смазочных материалов, адсорбентов и минеральных удобрений, накопителей промывочных, шламонакопителей и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Допускается в пределах третьего пояса ЗСО при условии выполнения специальных мероприятий по защите водозащитного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля; Реестровый номер границ: 50:08-6:991; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - подольско-мачвовского водозащитного комплекса, эксплуатируемого скважинами № ГТС 03081.5 и № 22081.5; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Номер: -. Индекс: -	

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ ОТЧЕТА И ДАТА ПОДПИСИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко ИВАН ИВАНОВИЧ Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 17.05.2022 по 30.09.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11	
21.06.2023г. № КУВН-001/2023-143409131				
Кадастровый номер:		50:08:0040136:3		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:08:0040136:3/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	492762.74	1341684.21	-	-
2	493013.77	1341450.27	-	-
3	493012.11	1341484.09	-	-
4	492981.59	1341508.35	-	-
5	492915.66	1341592.18	-	-
6	492811.74	1341700.8	-	-
7	492800.18	1341707.32	-	-
8	492762.74	1341684.21	-	-

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ ОТЧЕТА И ДАТА ПОДПИСИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко ИВАН ИВАНОВИЧ Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 17.05.2022 по 30.09.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Московской области
федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Московской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.06.2023, поступившего на рассмотрение 21.06.2023, сообщаем, что согласно заявке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143414649			
Кадастровый номер:	50-08-0040136-140		
Номер кадастрового квартала:	50-08-0040136		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.12.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/008-50/008/003/2016-379		
Местоположение:	Московская область, Истринский район, д. Сыгосово		
Площадь:	191,4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	5409995,52		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50-08-0040136-3		
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 об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия
	<small>Стороженко Илья Владимирович</small> <small>Имя: ИЛЬЯ</small> <small>Фамилия: СТОРОЖЕНКО</small> <small>Датасоздание: 17.05.2022 09:30:00</small>	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143414649			
Кадастровый номер:	50-08-0040136-140		
Сведения об исключении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Модugnoва Юлия Андреевна		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия
	<small>Стороженко Илья Владимирович</small> <small>Имя: ИЛЬЯ</small> <small>Фамилия: СТОРОЖЕНКО</small> <small>Датасоздание: 17.05.2022 09:30:00</small>	

Этапе			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143414649		Кадастровый номер: 50:08:0040136:140	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ТИФО Траст", ИНН: 6316164800
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:08:0040136:140-50/011/2018-3 12.11.2018 15:26:23
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.05.2019 12:26:24	
	номер государственной регистрации:	50:08:0040136:140-50/001/2019-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Определение суда о принятии обеспечительных мер, № А55-10304/2018, выдан 26.04.2019, Арбитражный суд Самарской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об утратившем залог и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обеспечительной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 <p>документ подписан электронной подписью Суровикова Ирины Владимировны Имя: ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА СУРОВИКОВА РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Зачисление с 17.05.2022 по 30.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Этапе			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143414649		Кадастровый номер: 50:08:0040136:140	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Протоколы заседания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация ограничений прав на объект недвижимости и обременения объекта недвижимости	

полное наименование должности	 <p>документ подписан электронной подписью Суровикова Ирины Владимировны Имя: ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА СУРОВИКОВА РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Зачисление с 17.05.2022 по 30.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН-001/2023-143414649			
Кадастровый номер:		50.08.0040136.140	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью Сергей Александрович Савельев Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 17.05.2022 по 30.06.2023	инициалы, фамилия

Федеральное бюджетное учреждение "Роскадастр" по Московской области

полное наименование органа государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.06.2023, поступившего на рассмотрение 21.06.2023, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
21.06.2023г. № КУВН-001/2023-143413577	
Кадастровый номер:	50.08.0040136.141
Номер кадастрового квартала:	50.08.0040136
Дата присвоения кадастрового номера:	02.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50.50/008-50/008/003/2016-378
Местоположение:	Московская область, Истринский район, д. Сыроево
Площадь:	271,8
Назначение:	Жилое
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7315232,94
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50.08.0040136.3
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 об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью Сергей Александрович Савельев Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 17.05.2022 по 30.06.2023	инициалы, фамилия

Знамя ищ. объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143413577			
Кадастровый номер:	50:08:0040136:141		
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, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Подучитель выписки:	Модugnoва Юлия Андреевна		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Стороженко Илья Владимирович Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датасоздание: 17.05.2022 09:30:09.3014	инициалы, фамилия

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

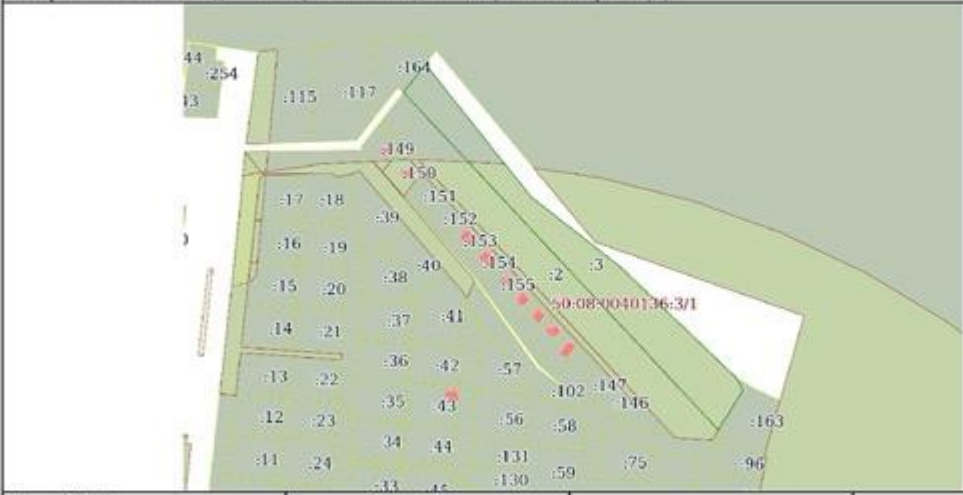
Знамя ищ. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143413577			
Кадастровый номер:	50:08:0040136:141		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ТНФО Трест", ИНН: 6316164800
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:08:0040136:141-50/011/2018-2 12.11.2018 15:30:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		17.05.2019 12:34:16
	номер государственной регистрации:		50:08:0040136:141-50/001/2019-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Определение суда о принятии обеспечительных мер, № А55-10304/2018, выдан 26.04.2019, Арбитражный суд Самарской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об удерживающем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспечительной документарной закладной или электронной закладной:		данные отсутствуют


полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Стороженко Илья Владимирович Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датасоздание: 17.05.2022 09:30:09.3014	инициалы, фамилия

Знамя вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН-001/2023-143413577			
Кадастровый номер:		50-08/0040136/141	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Провозражения 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:	Представлены документы на государственную регистрацию. Регистрация ограничений прав на объект недвижимости и обременения объекта недвижимости	

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Суровикин Александр Владимирович Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 17.05.2022 по 30.09.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Знамя вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН-001/2023-143413577			
Кадастровый номер:		50-08/0040136/141	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Суровикин Александр Владимирович Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 17.05.2022 по 30.09.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Московской области
федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Московской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.06.2023, поступившего на рассмотрение 21.06.2023, сообщаем, что согласно заявке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143409963			
Кадастровый номер:	50-08/0040136-142		
Номер кадастрового квартала:	50-08/0040136		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.12.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/008-50/008/003/2016-377		
Местоположение:	Московская область, Истринский район, д. Сыгосово		
Площадь:	160,4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	4530804,16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50-08/0040136-3		
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 об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью <small>Сертификат: 804879703569781405848476 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата создания: 21.06.2023 09:30:09.3014</small>	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143409963			
Кадастровый номер:	50-08/0040136-142		
Сведения об исключении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Модugnoва Юлия Андреевна		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью <small>Сертификат: 804879703569781405848476 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата создания: 21.06.2023 09:30:09.3014</small>	инициалы, фамилия

Этапе			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143409963		Кадастровый номер: 50:08:0040136:142	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ТИФО Траст", ИНН: 6316164800
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:08:0040136:142-50/011/2018-2 12.11.2018 15:28:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.05.2019 12:32:10	
	номер государственной регистрации:	50:08:0040136:142-50/001/2019-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Определение суда о принятии обеспечительных мер, № А55-10304/2018, выдан 26.04.2019, Арбитражный суд Самарской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об утратившем залог и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		

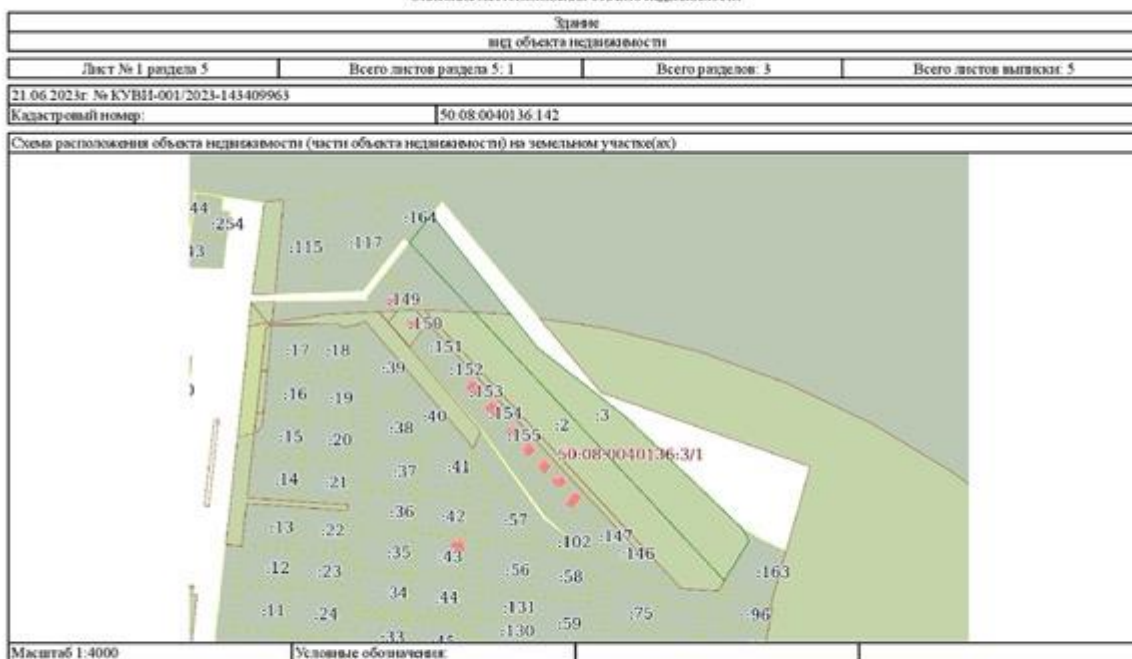
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко ИВАН ИВАНОВИЧ Инициалы: ИВАНОВ ИВАНОВИЧ Фамилия: СТОРОЖЕНКО Должность: ИСПОЛНИТЕЛЬ Зачисление: с 17.05.2022 по 30.09.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Этапе			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143409963		Кадастровый номер: 50:08:0040136:142	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Протоколы заседания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация ограничений прав на объект недвижимости и обременения объекта недвижимости	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко ИВАН ИВАНОВИЧ Инициалы: ИВАНОВ ИВАНОВИЧ Фамилия: СТОРОЖЕНКО Должность: ИСПОЛНИТЕЛЬ Зачисление: с 17.05.2022 по 30.09.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости



	<p>документ подписан электронной подписью Специалист информационно-технологического центра Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датасоздание: 21.06.2023 09:30:09.3014</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Федеральное бюджетное учреждение "Роскадастр" по Московской области

полное наименование центра регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.06.2023, поступившего на рассмотрение 21.06.2023, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН-001/2023-143412421	
Кадастровый номер:	50.08.0040136.143
Номер кадастрового квартала:	50.08.0040136
Дата присвоения кадастрового номера:	02.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50.50/008-50/008/003/2016-380
Местоположение:	Московская область, Истринский район, д. Сыроево
Площадь:	288
Назначение:	Жилое
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7753121.36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50.08.0040136.3
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 об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

	<p>документ подписан электронной подписью Специалист информационно-технологического центра Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датасоздание: 21.06.2023 09:30:09.3014</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Знамя ищ. объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143412421			
Кадастровый номер:	50:08:0040136:143		
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, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Подучитель выписки:	Модugnoва Юлия Андреевна		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Стороженко Ирины Владимировны Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 17.05.2022 по 30.09.2023	инициалы, фамилия

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

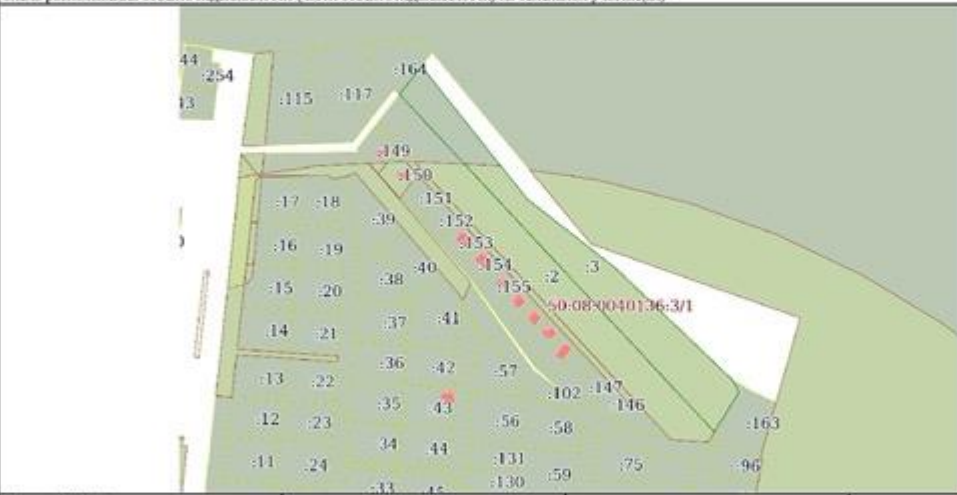
Знамя ищ. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143412421			
Кадастровый номер:	50:08:0040136:143		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ТНФО Трест", ИНН: 6316164800
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:08:0040136:143-50/011/2018-2 12.11.2018 15:23:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		17.05.2019 12:33:15
	номер государственной регистрации:		50:08:0040136:143-50/001/2019-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Определение суда о принятии обеспечительных мер, № А55-10304/2018, выдан 26.04.2019, Арбитражный суд Самарской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об удерживающем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспечительной документарной закладной или электронной закладной:		данные отсутствуют


полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Стороженко Ирины Владимировны Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 17.05.2022 по 30.09.2023	инициалы, фамилия

Знамя вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН-001/2023-143412421			
Кадастровый номер:		50-08/0040136/143	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Провозражения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию. Регистрации ограничений прав на объект недвижимости и обременения объекта недвижимости	

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Суровикин Александр Владимирович Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датасоздание: 21.06.2023 06:30:08.3014	инициалы, фамилия
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Знамя вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН-001/2023-143412421			
Кадастровый номер:		50-08/0040136/143	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Суровикин Александр Владимирович Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датасоздание: 21.06.2023 06:30:08.3014	инициалы, фамилия
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Московской области
федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Московской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.06.2023, поступившего на рассмотрение 21.06.2023, сообщаем, что согласно заявке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН/001/2023-143411228			
Кадастровый номер:	50-08/0040136-144		
Номер кадастрового квартала:	50-08/0040136		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.12.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/008-50/008/003/2016-376		
Местоположение:	Московская область, Истринский район, д. Сыгосово		
Площадь:	1059,8		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	этажи отсутствуют		
Материал наружных стен:	этажи отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	этажи отсутствуют		
Год завершения строительства:	этажи отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	24898003,36		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50-08/0040136-3		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	этажи отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	этажи отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	этажи отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического комплекса:	этажи отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	этажи отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	этажи отсутствуют		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия
	<small>Стороженко Илья Владимирович</small> <small>Имя: ИЛЬЯ ВЛАДИМИРОВИЧ</small> <small>Фамилия: СТОРОЖЕНКО</small> <small>Датасоздание: 17.05.2022 09:30:09 MSK</small>	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН/001/2023-143411228			
Кадастровый номер:	50-08/0040136-144		
Сведения об исключении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	этажи отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	этажи отсутствуют		
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Модugnoва Юлия Андреевна		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия
	<small>Стороженко Илья Владимирович</small> <small>Имя: ИЛЬЯ ВЛАДИМИРОВИЧ</small> <small>Фамилия: СТОРОЖЕНКО</small> <small>Датасоздание: 17.05.2022 09:30:09 MSK</small>	

Этапе			
лист объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143411228		Кадастровый номер: 50:08:0040136:144	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ТИФО Трест", ИНН: 6316164800
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:08:0040136:144-50/011/2018-2 12.11.2018 15:21:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.05.2019 12:30:27	
	номер государственной регистрации:	50:08:0040136:144-50/001/2019-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Определение суда о принятии обеспечительных мер, № А55-10304/2018, выдан 26.04.2019, Арбитражный суд Самарской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об утратившем залог и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обеспечительной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 <p>документ подписан электронной подписью Суровикин Александр Владимирович Инициалы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Зачисление с 17.05.2022 по 30.09.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Этапе			
лист объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.06.2023г. № КУВН1-001/2023-143411228		Кадастровый номер: 50:08:0040136:144	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Протоколы заседания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация ограничений прав на объект недвижимости и обременения объекта недвижимости	

полное наименование должности	 <p>документ подписан электронной подписью Суровикин Александр Владимирович Инициалы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Зачисление с 17.05.2022 по 30.09.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

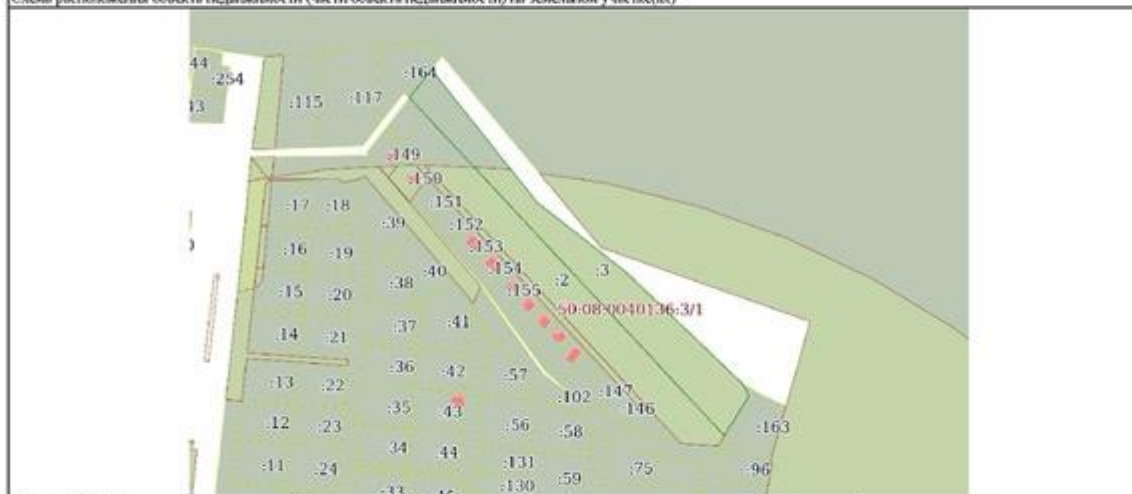
Этажи			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

21.06.2023г. № КУВН-001/2023-143411228

Кадастровый номер: 50-08/004/0136/144

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:4000 Условные обозначения

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Инициалы, фамилия
	Официальное удостоверение личности Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ТЕХНИЧЕСКОЙ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Даты создания: с 17.05.2002 по 30.09.2014	

Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью

127 листа (ов)

Генеральный директор
ООО «Профессиональная
Группа Оценки»



Исаева А.Ю.