



ЕСО
ЕДИНАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ЕДИНАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ»

390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, оф. 22

+7 (4912) 51-15-18, E-mail: eco-24@mail.ru, www.ocenka-ryazan.ru

ОГРН: 1186234007013, ИНН: 6230109194, КПП: 623001001, р/с № 40702810902000067940 в Ярославский филиал ПАО «Промсвязьбанк», БИК 047888760, к/с № 30101810300000000760

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №20200619/1-О от 19.06.2020 г. об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «Единая служба оценки», оценщик Четвертаков Евгений Михайлович произвел оценку имущества, а именно:

1. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:37319 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 1816,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.10.*

2. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:38172 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 2114,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.12.*

3. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:511 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4867 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.15.*

4. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:510 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4999 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.17.*

Оценка проведена по состоянию на «09» июля 2020 года.

Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения: Оценка рыночной стоимости для целей продажи в процедуре реализации имущества должника в порядке, предусмотренном ФЗ № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», № 127-ФЗ от 18.12.2002, Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также с соблюдением положений Свода стандартов и правил РОО 2015 от 23.12.2015г. (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015г.).

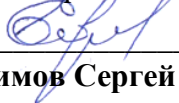
На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость имущества, по состоянию на 08.07.2020 года, с учетом округления, без НДС, составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:37319 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 1816,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.10.	168 132 000 <i>(Сто шестьдесят восемь миллионов сто тридцать две тысячи)</i>
2	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:38172 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 2114,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.12	189 434 000 <i>(Сто восемьдесят девять миллионов четыреста тридцать четыре тысячи)</i>
3	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:511 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4867 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семеново, уч.15	87 486 000 <i>(Восемьдесят семь миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч)</i>
4	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:510 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4999 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семеново, уч.17	89 859 000 <i>(Восемьдесят девять миллионов восемьсот пятьдесят девять тысяч)</i>
	Итого	534 911 000 <i>(Пятьсот тридцать четыре миллиона девятьсот одиннадцать тысяч)</i>

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

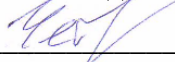
В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» мы придерживаемся принципа независимости. Мы не имеем имущественный интерес в объекте оценки, не являемся аффилированным лицом Заказчика. Размер оплаты за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по проведению оценки, настоящему отчету об оценке или суждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор ООО «Единая Служба Оценки»



Ефимов Сергей Иванович

Оценщик ООО «Единая Служба Оценки»



Четвертаков Евгений Михайлович

«09» июля 2020 года.





ЕСО
ЕДИНАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ЕДИНАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ»

390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, оф. 22

+7 (4912) 51-15-18, E-mail: eco-24@mail.ru, www.ocenka-ryazan.ru

ОГРН: 1186234007013, ИНН: 6230109194, КПП: 623001001, р/с № 40702810902000067940 в Ярославский филиал ПАО «Промсвязьбанк», БИК 047888760, к/с № 30101810300000000760

УТВЕРЖДАЮ

Директор

ООО «Единая служба оценки»



/Ефимов С. И./

«09» июля 2020г.

ОТЧЁТ

№ 20200619/1-О

об определении рыночной стоимости имущества

Заказчик: ООО «Стройсервис»

Оценщик: Четвертаков Евгений Михайлович

Рязань 2020 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО -----	1
ОГЛАВЛЕНИЕ -----	4
ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ» -----	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (П.8Е ФСО №3) -----	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (П.8А ФСО №3) -----	7
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ (П.8Г ФСО №3) -----	10
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (П.8Г ФСО №3) -----	11
1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ (П.8В ФСО №3)	11
1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ -----	12
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ -----	12
1.8. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ -----	13
ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (П.8Ж ФСО №3)» -----	13
2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -----	13
2.2. ДАННЫЕ ОБ ОСМОТРЕ И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ -----	13
2.3. ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА -----	14
2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (П.5, П.12 ФСО №3). -----	14
2.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (П. 8 ФСО №7). ---	14
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМЕЮЩИХСЯ ОБРЕМЕНЕНИЯХ -----	15
2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -----	15
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ И УСТАРЕВАНИЯХ. -----	22
2.7. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. -----	23
2.8. СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. ---	23
2.9. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ. -----	23
2.10. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. -----	23
ЧАСТЬ 3. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (П.8З ФСО №3, ПП. 10,11 ФСО №7)» -----	34
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА (П.11А ФСО №7) -----	34
3.1.1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. -----	34
3.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА (МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ). -----	40
ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ПО ВСЕМ КАНАЛАМ РЕАЛИЗАЦИИ, МИЛЛИОНОВ РУБЛЕЙ -----	43
ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2020 ГОДА -----	43
ЗА МАРТ 2020 ГОДА -----	43
ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2020 ГОДА -----	43
ЗА МАРТ 2020 ГОДА -----	43
ОБОРОТ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ, МИЛЛИОНОВ РУБЛЕЙ -----	43
ОБЪЕМ ПЛАТНЫХ УСЛУГ, ОКАЗАННЫХ НАСЕЛЕНИЮ, МИЛЛИОНОВ РУБЛЕЙ ---	43
ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2020 ГОДА -----	43
ЗА МАРТ 2020 ГОДА -----	43

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ (П.11Б ФСО №7). -----	44
3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКОВ, ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКАХ -----	45
3.4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (П.11А ФСО №7) -----	54
3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (П.11Г ФСО №7). -----	55
ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ» -----	58
4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ -----	58
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ (П.5 ФСО №2) -----	59
4.3. ДАТА ОЦЕНКИ (П.8 ФСО №1) -----	60
4.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ -----	60
ЧАСТЬ 5. «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» -----	60
5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (Ч. VI ФСО №7) -----	60
5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (П.7 ФСО №1, Ч. III ФСО №1, П.23В ФСО №1, П.8И ФСО №3, Ч. VII ФСО №7) -----	61
5.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. -----	62
5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (П.12-14 ФСО №1, П.22 ФСО №7). -----	64
5.4.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. -----	66
5.4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ДОМОВ. -----	71
ЧАСТЬ 6. «СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, РАССЧИТАННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ» -----	76
ЧАСТЬ 7. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» -----	78
ЧАСТЬ 8. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ» -----	80
ПРИЛОЖЕНИЯ -----	81

ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»**1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (п.8е ФСО №3)**

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	20200619/1-О	
Основание для проведения оценки	Договор №20200619/1-О от 19.06.2020 года на оказание возмездных услуг по оценке имущества	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость	
Краткое описание Объекта оценки	<p>1. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:37319 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 1816,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.10.</p> <p>2. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:38172 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 2114,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.12.</p> <p>3. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:511 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4867 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.15.</p> <p>4. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:510 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4999 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.17.</p>	
Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:	Оценка рыночной стоимости для целей продажи в процедуре реализации имущества должника в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.	
Дата оценки:	08.07.2020 г.	
Период проведения работ:	19.06-08.07.2020 г.	
Дата составления Отчета:	08.07.2020 г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*		
Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (прописью), рублей.
Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:37319 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 1816,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.10.	168 132 000	(Сто шестьдесят восемь миллионов сто тридцать две тысячи)
Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:38172 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 2114,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.12	189 434 000	(Сто восемьдесят девять миллионов четыреста тридцать четыре тысячи)
Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:511 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4867 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.15	87 486 000	(Восемьдесят семь миллионов сорок восемь тысяч шесть сот)
Объект недвижимости с кадастровым номером	89 859 000	(Восемьдесят девять миллионов восемьсот пятьдесят девять тысяч)

50:20:0041133:510 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4999 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.17		миллионов восемьсот пятьдесят девять тысяч)
Итого	534 911 000	(Пятьсот тридцать четыре миллиона девятьсот одиннадцать тысяч)
Затратный и доходный подходы в данном отчете не применялись, обоснование отказа приведено в разделе 5.3.		

*Примечание: детализация результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке, приведена в соответствующих разделах отчета.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (п.8а ФСО №3)

Объект оценки:	<p>1. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:37319 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 1816,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.10.</p> <p>2. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:38172 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 2114,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.12.</p> <p>3. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:511 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4867 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.15.</p> <p>4. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:510 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4999 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.17.</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>1. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:37319 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 1816,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.10.</p> <p>2. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:38172 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 2114,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.12.</p> <p>3. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:511 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4867 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.15.</p> <p>4. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:510 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4999 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.17.</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей и ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком.</p> <p>Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, огра-	Право собственности без обременений и ограничений

ничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
Правоустанавливающие документы	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Стройсервис» (ИНН 7736640926, ОГРН 1127746179494, 119311, г. Москва, ул. Крупской, 4, 2)
Наличие обременений	Ипотека, на все объекты
Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения	Оценка рыночной стоимости для целей продажи в процедуре реализации имущества должника в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.
Вид стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость. Определение вида стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 20.07.07 г. № 255., а также подробно описано в разделе 3.2 настоящего Отчета «Определение вида оцениваемой стоимости»
Дата проведения оценки:	09.07.2020 г.
Период проведения работ:	19.06-09.07.2020 г.
Дата составления Отчета:	09.07.2020 г.
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Не предоставлена Заказчиком
Дополнительные расчетные величины и иные расчетные величины, выводы и рекомендации	Определение дополнительных расчетных величин и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено
Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	Определение границ интервалов не предусмотрено Договором
Дата осмотра	19.06.2020 г.
Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра	В рамках оказания услуг необходимо провести полный осмотр объекта оценки. Осмотр объекта оценки должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителем Заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта и приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке.
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев с даты составления Отчета
Применяемые стандарты оценки	Отчет об оценке выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. с изменениями согласно Приказу № 785 от 06.12.2016 г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также с соблюдением положений свода стандартов и правил РОО 2015 от 23.12.2015г. (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015г.).

Форма Отчета	Письменная на бумажном носителе в 1 экз. (1 шт.)
Формат предоставления услуг	Рыночная стоимость указывается без учета НДС, округленная до целого рубля
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Отчет об оценке представляет точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий того, что будущие партнеры или контрагенты «Заказчика» согласятся с оценкой стоимости, определенной в отчете. ✓ Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений. «Исполнитель» не обязан подтверждать права на оцениваемую собственность и/или истинность юридического описания этих прав. В обязанности «Исполнителя» не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия их действующему законодательству ✓ Документация и устная информация, предоставленная «Заказчиком», считается достоверной. В обязанности «Исполнителя» не входит проверка достоверности этой информации. ✓ Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки объекта оценки. ✓ «Исполнитель» не проводит техническое диагностирование объекта оценки. При расчете величины физического износа «Исполнитель» опирается на данные технической документации, предоставленной «Заказчиком», и результаты осмотра. ✓ «Исполнитель» не осуществляет обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на информацию, предоставленную «Заказчиком». ✓ Результат оценки действителен только на дату оценки. «Исполнитель» не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки. ✓ В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительные влияния на результат оценки. <p>Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете.</p>

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ (п.8г ФСО №3)

Оценщики, участвовавшие в выполнении работ по настоящему договору:	
Оценщик Четвертаков Евгений Михайлович:	
<ul style="list-style-type: none"> • включен в реестр членов Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 15 июня 2018г., регистрационный номер №010293; • курсы профессиональной переподготовки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (Частное образовательное учреждение высшего образования «Региональный институт бизнеса и управления» г. Рязань, диплом о профессиональной переподготовке 622405006778, регистрационный номер 2852, дата выдачи 16.05.2017 г.); • Страхование ответственности: <ol style="list-style-type: none"> 1. Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование». Договор № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-010293 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021; 2. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах». Договор № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-010293 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021. • Стаж работы в оценочной деятельности – 12 лет. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 010990-1 от 17.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 011986-2 от 14.05.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». 	
Контактный телефон	89206369518
Местонахождение Оценщика	390000, Россия, Рязанская область, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, оф. 22
Адрес электронной почты	511518@mail.ru
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Общество с ограниченной ответственностью «Единая служба оценки»
ОГРН	1186234007013
ИНН/КПП	6230109194/623001001
Юридический адрес:	390046, Россия, Рязанская область, г. Рязань, пр. Машиностроителей, д. 8, кв. 3
Почтовый адрес:	390000, Россия, Рязанская область, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, оф. 22
Контактная информация юридического лица:	тел/факс: 8 (4912) 51-15-18, e-mail: eco-24@mail.ru
Сведение о страховании гражданской ответственности	Полис № 6020 GL 0017 от 19.06.2020 г., АО (СОГАЗ), страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек, срок действия договора с 30.05.2020 г. по 29.05.2021 г.
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Привлекаемые к проведению и подготовке оценки и специалисты:	Не привлекались.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (п.8г ФСО №3)

Наименование	ООО «Стройсервис»
Реквизиты	ИНН 7736640926, ОГРН 1127746179494
Адрес	119311, г. Москва, ул. Крупской, 4, 2

1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ (п.8в ФСО №3)

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта (наличие химического, радиационного загрязнения и т. д.). Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывать существующие в отношении Объекта права.

Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера;

Ни заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки). При этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с

Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Я, **ЧЕТВЕРТАКОВ Е.М.** – оценщик, включен в реестр членов *Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»* 15 июня 2018 г., регистрационный номер № 010293, выполнявший данную работу, подтверждаю на основании своих знаний и убеждений, что:

- ✓ утверждения, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- ✓ анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются моими личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями;
- ✓ у меня не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- ✓ оплата услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- ✓ задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ✓ анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Национальному кодексу этики оценщиков Российской Федерации, Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», другим действующими законодательными актами РФ.
- ✓ настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Национальным кодексом этики оценщиков Российской Федерации, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Национального кодекса этики оценщиков Российской Федерации, Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», а также иных действующих нормативно-правовых актов об оценочной деятельности.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,

федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,

федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г №611.

Использование данных стандартов обусловлено обязательностью их применения в рамках осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Отчет об оценке составлен также в соответствии со Стандартами и правилами оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015), которым, член СРО «РОО» обязан строго следовать.

Использование данных стандартов обусловлено тем, что оценщик, подписавший данный Отчет, состоит в саморегулируемой организации оценщиков (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»).

1.8. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Для достижения цели оценки задачами оценки является:

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

ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.8ж ФСО №3)»

2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Опись документов, представленных Заказчиком и документов, используемых в работе, приведена ниже.

№ п/п	Наименование, серия и/или номер документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости от 30.01.2020 г.

2.2. ДАННЫЕ ОБ ОСМОТРЕ И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Осмотр проведен 19.06.2020 г.

Анализ информации, необходимой для проведения оценки, представлен в таблице ниже.

Вид анализа	Результаты анализа
Анализ достоверности представленных для оценки документов	Документы, полученные от Заказчика, заверены в надлежащем порядке. Доказательство достоверности информации, указанной в документации, возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки, содержащаяся в переданных Заказчиком документах. Документы, подтверждающие существующие права, представлены в Приложении к Отчету.
Сопоставление данных об объекте оценки	Оценка проводится в соответствии с описанием, предоставленным Заказчиком, осмотром, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией. Оценщиком проанализирована вся полученная от Заказчика информация на предмет установления количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Исходя из представленных документов, а также на основании допущений оцениваемое имущество не имеет обременений.

Вид анализа	Результаты анализа
ки	
Анализ достоверности и полноты информации, полученной из открытых источников	Анализ рынка указывает на то, что информация, полученная из различных открытых и справочных источников, так или иначе подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества.

Источник: анализ Оценщика

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему Отчету. Заверенные Заказчиком копии хранятся в архиве Оценщика.

2.3. ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Данные о правообладателе объекта оценки представлены в таблице ниже и установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверял.

Сведения о правообладателе объекта оценки

Наименование	ООО «Стройсервис»
Реквизиты	ИНН 7736640926, ОГРН 1127746179494
Адрес	119311, г. Москва, ул. Крупской, 4, 2

Источник: данные Заказчика

2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (п.5, п.12 ФСО №3).

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (приведены в приложении). Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлтерских компаний.

Поскольку полученные в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, оценщик полагает, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Оценщик полагает, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью с представителями риэлтерских компаний в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной.

2.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (п. 8 ФСО №7).

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на объекты недвижимости.

Собственником объектов оценки является **Общество с ограниченной ответственностью «Стройсервис»**.

Собственнику, согласно статье 209 Гражданского кодекса РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: *«Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом»*.

Для целей настоящего Отчета об оценке права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМЕЮЩИХСЯ ОБРЕМЕНЕНИЯХ

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

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

Существующие обременения: - ипотека, на все объекты¹.

Учитывая цель оценки и предполагаемое использование, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – **«Право собственности, без учета обременений и ограничений»**.

2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки представляют собой объекты капитального строительства – жилые дома, и земельные участки, на которых данные ОКС расположены. Ниже представлены характеристики объектов оценки в соответствии с представленными документами.

Характеристика оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером: 50:20:0000000:37319 в соответствии с представленными документами

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта недвижимости	Здание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/310287647 от 30.01.2020 г.
Общая площадь, кв. м	1816,8	
Адрес	Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.10	
Кадастровый (условный) номер	50:20:0000000:37319	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека, на весь объект	
Назначение	Жилой дом	

¹ Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости от 30.01.2020 г.

Характеристика	Значение	Источник информации
Наименование	Жилой дом	
Кадастровая стоимость, руб.	4385895,76	
Этажность	2	
Материал стен	Из прочих материалов	
Фактическое использование	Жилой дом	Результаты осмотра
Транспортная доступность	Хорошая	Результаты осмотра
Коммерческая привлекательность	Высокая	Личные выводы оценщика

Информация об объекте по данным Росреестра²

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства					
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос					
Кадастровый номер:	50:20:0000000:37319				
Статус объекта:	Ранее учтенный				
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012				
Площадь ОКС'а: 1816,8					
Единица измерения (код):	Квадратный метр				
Кадастровая стоимость:	43858595,76				
Дата внесения стоимости:	17.01.2019				
Дата определения стоимости:	01.01.2018				
Адрес (местоположение):	Сиреневая улица				
(ОКС) Тип:	Здание (Жилой дом)				
(ОКС) Этажность:	2				
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов				
Дата обновления информации:	17.01.2019				
Ранее присвоенные номера					
Инвентарный номер:	179:055-9115				
Форма собственности:					
Права и ограничения					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Право</th> <th>Ограничение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>№ 50-50-96/051/2012-046 от 16.05.2012 (Собственность)</td> <td>№ 50-50-96/076/2012-091 от 02.07.2012 (Ипотека) № 50-50-96/076/2012-092 от 02.07.2012 (Ипотека)</td> </tr> </tbody> </table>		Право	Ограничение	№ 50-50-96/051/2012-046 от 16.05.2012 (Собственность)	№ 50-50-96/076/2012-091 от 02.07.2012 (Ипотека) № 50-50-96/076/2012-092 от 02.07.2012 (Ипотека)
Право	Ограничение				
№ 50-50-96/051/2012-046 от 16.05.2012 (Собственность)	№ 50-50-96/076/2012-091 от 02.07.2012 (Ипотека) № 50-50-96/076/2012-092 от 02.07.2012 (Ипотека)				

²https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVBNU8IwEP01nrNpqVhuERh0UJAypb1k0pBpw7RpJySO_nuTtg5egIOZXPbt2_feLkrRHqWKfcqcGVkrVro6Se_pbDWY4vEAz2crPATyTOY4xDOAbYQ-rhKWGKX_mXcEPw8XHgE3n161GAc3CD7iLZPEhRxSwE8Ek0EwX062MZB1CO8viyAAwGjjNXitjK7LUmiU3MFGMM0Lwv0hfffU1tR8NwIlyzKhi93r43TtW5mV5UGq3P4GXagylyoiWAUwKhPMQqHIY59X4vcSyZ_RFnnkhhtRQvb7Ci46ThFbU-iphumDW3qk-z4UdyhWgja94YXrCt-HJAHMZr1NkYU4pKqJ5VZ8cuoi-E4rbKNFNcUJetZ5TtEpm_xdmj394V0G4i88KcZxxsubG6D8saF7b3bKrdHuRbVT2EF_8PJp6Egw!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController=?object_data_id=50:20:0:37319&dbName=firLite®ion_key=150

**Характеристика оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером:
50:20:0000000:38172 в соответствии с представленными документами**

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта недвижимости	Здание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/310289076 от 30.01.2020 г.
Общая площадь, кв. м	2114,5	
Адрес	Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.12	
Кадастровый (условный) номер	50:20:0000000:38172	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека, на весь объект	
Назначение	Жилой дом	
Наименование	Жилой дом	
Кадастровая стоимость, руб.	196237377,77	
Этажность	2	
Материал стен	Из прочих материалов	
Фактическое использование	Жилой дом	
Транспортная доступность	Хорошая	Результаты осмотра
Коммерческая привлекательность	Высокая	Личные выводы оценщика


Информация об объекте по данным Росреестра³

³https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/tut/p/z1/pVDBUsIwEP0az9m0Ycm3CAw6KAiCk146aci0Ydq0ExJH_96krYMX4GAml7f7dt97ixK0R4linzJnRtaKIQ7T5D6drwczPBngxXyNiYBPZIFDPAfYDtHHVcIKo-Q_847g5-HCI-Dmk6sSk-AGwVu8JUKdySgF_EgwGQSL1XQbA9mE8P68DAIAjN78D14ro-uyFBrRO3gTTPOCcH9I3z21ODXfjUB0QqbpvcvfyMNV4VmZleZAqdzp-DTukylaIDmEcwLh3MQ5HOGqzaJH7fTPUtapUKOtaMs2OwpuOk5R25Po6YZpkzb1SXb8YdxVtRDmV7wxvGBb8eUKcRzgzqJMxphSVUD2rzo6dRQ-E4rbKNFNcpM5bzyjbEJm_xVmjt-8AtElkXpjzjCtbbqzuzbLGme01m2q3B_laVaPw4v8BHYFN9w!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController==/?object_data_id=50:20:0:38172&dbName=firLite®ion_key=150

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:20:0000000:38172
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	2114,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	196237377,77
Дата внесения стоимости:	17.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Сиреневая улица
(ОКС) Тип:	Здание (Жилой дом)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
Дата обновления информации:	13.04.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	179:055-9090
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-96/050/2012-030 от 16.05.2012 (Собственность)	№ 50-50-96/076/2012-091 от 02.07.2012 (Ипотека) № 50-50-96/076/2012-092 от 02.07.2012 (Ипотека)

**Характеристика оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером:
50:20:0041133:511 в соответствии с представленными документами**

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/310285510 от 30.01.2020 г.
Общая площадь, кв. м	4867	
Адрес	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.15	
Кадастровый (условный) номер	50:20:0041133:511	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека, на весь объект	
Кадастровая стоимость, руб.	33061531,00	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Форма		https://pkk.rosreestr.ru
Рельеф	Ровный	Осмотр земельного участка.
Экологическое загрязнение	Не выявлено	Осмотр земельного участка.

Информация об объекте по данным Росреестра⁴

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[← Вернуться к результатам поиска](#) |
 [📌 Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 50:20:0041133:511
Статус объекта: Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет: 06.10.2006

Категория земель: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:
Площадь: 4867
Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 33061531
Дата определения стоимости: 01.01.2018
Дата внесения стоимости: 17.01.2019

Адрес (местоположение): обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Назарьевский, вблизи д.Семеново уч.15
Дата обновления информации: 22.02.2020

Форма собственности:

▼ **Права и ограничения**

Право	Ограничение
№ 50-50-96/051/2012-045 от 16.05.2012 (Собственность)	№ 50-50-96/076/2012-091 от 02.07.2012 (Ипотека) № 50-50-96/076/2012-092 от 02.07.2012 (Ипотека)

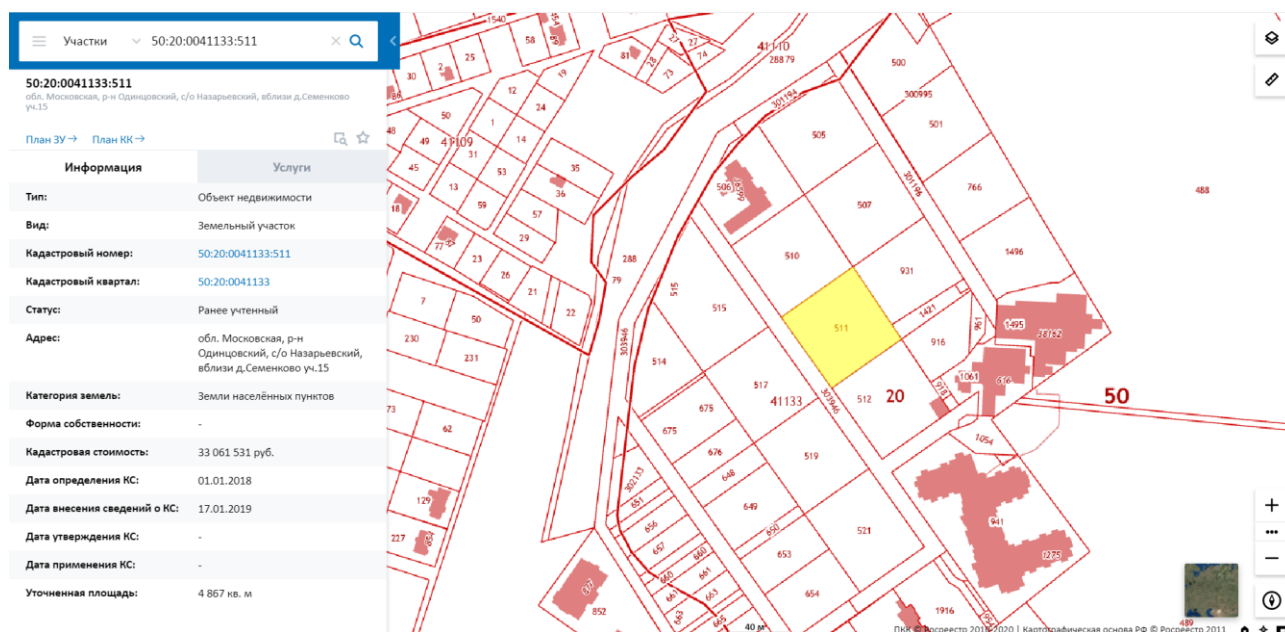



Рис. Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0041133:511 на публичной кадастровой карте (схема).

⁴https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/?ut/p/z1/pVDLbsIwEPyanr3OoxRuLiBa0UJ5tSQXyzFWYpQ4kbGr9u9rJ6noVTjU8mV2Z3ZmF6Voj1LFPmXOjKwVKx1O0ns6W0VTPI7wflbCAyDPZI5DPAPYxujjKmGJUfofvSN4PVx4BJw-vWoxDm4QfMRbJokLOaCAnwgmUTBfTrZDIOsQ318WQCA0cbP4LUyui5LoVFyBxvBNC8I94f03VOLqfluBErGZEIXu9fH6dq3MivLg1S58_Fj2IEqW6EkhlEA14A14zAcxbgNqkXuByZ_RrLOIzHairZss6PgpuUuT2Jnm6YNrSpT7Ljx8OuoUwv9aN4QXbii9XwDgKw87GmFJUQvWsojt2AT0Qitsq00xxQV22nlG2K2T-EmePincHoN1E5oU5a1zZcmN1H5Y1Lmzv2VS7Pci3qnoIL_4f9_o9sw!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KQG170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController==/?object_data_id=50:20:41133:511&dbName=firLite®ion_key=150

Рис. Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0041133:511 на публичной кадастровой карте⁶.

**Характеристика оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером:
50:20:0041133:510 в соответствии с представленными документами**

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/310288996 от 30.01.2020 г.
Общая площадь, кв. м	4999	
Адрес	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.17	
Кадастровый (условный) номер	50:20:0041133:510	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека, на весь объект	
Кадастровая стоимость, руб.	33958207,00	
Категория земель	Земли населенных пунктов	https://rosreestr.ru
Форма		https://pkk.rosreestr.ru
Рельеф	Ровный	Осмотр земельного участка.
Экологическое загрязнение	Не выявлено	Осмотр земельного участка.

Информация об объекте по данным Росреестра⁷

⁵<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.67497831376613,37.10280476703227/17/@6mmb5wv9?text=50%3A20%3A0041133%3A511&type=1&opened=50%3A20%3A41133%3A511>

⁶<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.67497831376613,37.10280476703227/17/@6mmb5x2d?text=50%3A20%3A0041133%3A511&type=1&opened=50%3A20%3A41133%3A511>

⁷https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLbsIwEPyanr3OozxuLiBa0UJ5tSSXyDFWYpQ4kbGr9u9r4yB6AQ61fNnZ2ZnZRSnaoVTSL1FQLRpJK1sn6WM2XUYTP1rwbLrEPSAvZIZDPAXYxOjzJmGBUfufeUtw83DIEbDz6U2LUXCH4CleM0lsyF4G-JlgEgWzxXgzALIK4eN1HgQAGK2dBmukVk1VcYWSB1hzqlhJmDuk6x5PdaZ_Wo6SERln8-3b02TIWrkR1V7Iwvo4GbrPpKIREsMwgCFAhHEYDmMMrqt44QSTP5LUeyRaGX6CTX7gTHtO2Zgj7-iaKp21zVF4fjzqwOJcn61bzUq64d8WCHFv0Pc2Wle85rJjNfnBB3QF18zUuaKS8cxm6xjVaYXcXeLi0e1uC7-JKEp9mbGwYdqoLixtbdjOs623OxDvdd0Pr_5fFK20pw!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=50:20:41133:510&dbName=firLite®ion_key=150

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **50:20:0041133:510**
 Статус объекта: **Ранее учтенный**
 Дата постановки на кадастровый учет: **06.10.2006**

Категория земель: **Земли населенных пунктов**
 Разрешенное использование:
 Площадь: **4999**
 Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **33958207**
 Дата определения стоимости: **01.01.2018**
 Дата внесения стоимости: **17.01.2019**

Адрес (местоположение): **обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Назарьевский, вблизи д.Семеново уч.17**
 Дата обновления информации: **22.02.2020**

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50-50-96/050/2012-029 от 16.05.2012 (Собственность)	№ 50-50-96/076/2012-091 от 02.07.2012 (Ипотека) № 50-50-96/076/2012-092 от 02.07.2012 (Ипотека)

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства].

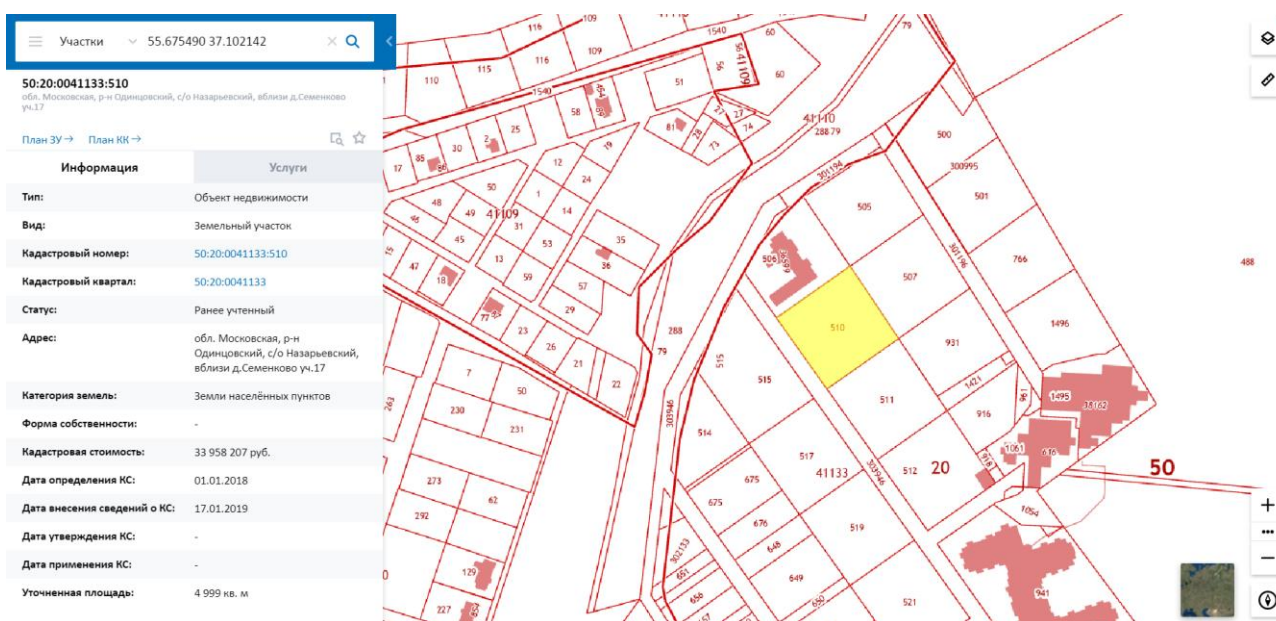


Рис. Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0041133:510 на публичной кадастровой карте (схема)⁸.

⁸<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.675495296824806,37.1021720242216/17/@6mmb5wv9?text=55.675490%2037.102142&type=1&inPoint=true&opened=50%3A20%3A41133%3A510>



Рис. Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0041133:510 на публичной кадастровой карте⁹.

2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ И УСТАРЕВАНИЯХ.

Земельные участки как объект оценки износам и устареваниям не подвержены.

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. В отношении оцениваемых земельных участков признаков функционального устаревания (заболоченности, угрозы схода селей, лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения.

Под **физическим износом** конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Устаревание – потеря стоимости объекта недвижимости в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. В отношении оцениваемых зданий не выявлены признаки функционального и внешнего износов.

Состояние основных конструктивных элементов оцениваемых жилых зданий можно характеризовать как удовлетворительное (по состоянию на дату оценки)¹⁰.

Физический износ соответствует естественному износу для объектов данного возраста, типа и условий эксплуатации. При оценке технического состояния объекта оценки использовано учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.).

Факторы функционального и внешнего износов не выявлены.

⁹<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.675495296824806,37.1021720242216/17/@6mmb5x2d?text=55.675490%2037.102142&type=1&inPoint=true&opened=50%3A20%3A41133%3A510>

¹⁰ Информация получена от Заказчика.

2.7. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

По состоянию на дату оценки установлено текущее использование оцениваемых объектов – по назначению.

2.8. СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

2.9. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ.

Учитывая цели, задачи и предполагаемое использование результатов оценки, оценщик счел возможным принять допущение об отсутствии других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

2.10. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Оцениваемые объекты расположены по адресу:

✓ *Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая.*

Одинцовский городской округ — муниципальное образование в Московской области России. Соответствующей административно-территориальной единицей является город областного подчинения Одинцово с административной территорией (с апреля 2019 года).

Одинцовский городской округ образован в январе-феврале 2019 года путём объединения городского округа Звенигород и всех поселений Одинцовского муниципального района.

В одной из первых редакций законопроекта об объединении сперва встречалось название Одинцово-Звенигородский городской округ.

Граничит с Москвой (Западный, Новомосковский и Троицкий административные округа), а также с городскими округами Московской области: Красногорск, Истра, Рузским, Наро-Фоминским. С юга также примыкает территория городского округа Краснознаменск (ЗАТО), со всех сторон Одинцовский городской округ окружает территорию городского округа Власиха (ЗАТО).

Первоначально все городские и сельские поселения Одинцовского муниципального района в конце 2018 года планировали объединить с городским округом Звенигорода в новое единое муниципальное образование — Одинцовский (Одинцово-Звенигородский) городской округ — к 10 января 2019 года, однако, позже, в середине декабря, согласно свидетельству «Новых известий», вопрос был снят с повестки дня Московской областной Думы, а 17 января 2019 года законопроект был вновь размещён на сайте Московской областной Думы и на заседании думы был принят сразу в трёх чтениях и утверждён законом 25 января 2019 года, вступившим в силу с 6 февраля 2019 года.

9 апреля 2019 года Одинцовский район и город областного подчинения Звенигород как административно-территориальные единицы области упраздняются, а вместо них образуется город областного подчинения Одинцово с административной территорией с переподчинением ему Звенигорода. 28 июня 2019 года была утверждена структура администрации городского округа.

Численность населения городского округа Звенигород и всех городских и сельских поселений Одинцовского муниципального района, объединённых в единый городской округ, по состоянию на начало 2019 года составляет 335 141 человек.

В городской округ (город областного подчинения с административной территорией) включает 236 населённых пунктов, в том числе:

8 городских населённых пунктов, из них:

4 города,

4 посёлка городского типа (3 рабочих посёлка и 1 дачный посёлок) и 228 сельских населённых пунктов, из них:

57 посёлков,

29 сёл,

139 деревень и 3 хутора¹¹.

Оцениваемые объекты находятся в коттеджном посёлке «Азарово Северное». Подъездные дороги имеют асфальтовое покрытие. Движение по дорогам осуществляется круглогодично. Дорога непосредственно к объектам имеет асфальтовое покрытие. В районе расположения оцениваемых объектов находятся объекты торговой и административной инфраструктуры, природные объекты.

Рублевские имения «Азарово» — уникальный загородный проект, в котором сочетаются традиции русских имений и современные принципы комфортной загородной жизни¹².

Архитектурный облик имений в большинстве своем выдержан в классическом стиле.

Общая площадь территории имений «Азарово» составляет 76 га (из которых 40 га — Новодарьинский лес)

Общая площадь застройки составляет 36 га. Здесь находится 113 домовладений площадью от 460 до 1900 кв.м с участками от 23 до 60 соток.

Рублевские имения «Азарово» поделены на Южное и Северное владения и имеют разветвленную систему благоустроенных улиц, площадей, детских площадок и скверов.

Уникальной особенностью «Рублевских имений «Азарово» является наличие обширной инфраструктуры: школа, детский сад, лесопарк 40 га и спортивно-оздоровительный комплекс 26000 кв.м. Это несомненно выделяет проект среди остальных и делает его действительно комфортным и функциональным.

История этих земель уходит в XVII век, когда известный московский градоначальник Кирилл Нарышкин получает во владение множество сел, в том числе и Азарово, которое становится его вотчиной.

На протяжении многих лет владельцами Азарово становились потомки Нарышкина и другие известные исторические личности, в имении появлялись дворянские усадьбы и были заложены традиции дворянской загородной жизни.

Сегодня Рублевские имения «Азарово» возрождают эти традиции, когда владение собственным имением является не только залогом качественной жизни, но и неким знаковым понятием, великолепной возможностью продемонстрировать свой вкус, сохранить и передать потомкам историю фамилии.

Основная информация

Расстояние от МКАД 23 км

Адрес МО, Одинцовский район, Назарьевский с.о., вблизи д. Семенково

Общая площадь поселка 76 га (из которых 40 га — Новодарьинский лес)

Охрана 8 КПП, вооруженная охрана, круглосуточное патрулирование, видеонаблюдение

Общие коммуникации

Водоснабжение

2 артезианские скважины по 110 м и 240 м общей мощностью 1 200 куб.м/сут, система очистки централизованная

Канализация

Поселковые очистные сооружения мощностью 600 куб.м/сут

¹¹ https://ru.wikipedia.org/wiki/Одинцовский_городской_округ

¹² <http://azarovo.ru/about>

Газоснабжение

Магистральный газ до поселка высокого давления, внутри поселка среднего давления, внутри двора низкого давления

Электричество

Выделенная единовременная мощность на поселок 2 774 кВт (установленная мощность трансформаторов 3 820 кВт).

❁ Инфраструктура Азарово ❁



Парки

Прогулочные дорожки, места для пикников и барбекю, беседки, детские и игровые площадки.

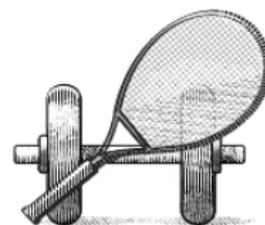
[См. фотографии](#)



Школа и сад

Средняя школа на 250 человек, детский сад Le Chat Botte для детей от 10 месяцев до 7 лет. Изучение трех языков: русского, английского и французского.

[См. фотографии](#)



Оздоровительно-развлекательный комплекс

Крупнейший на Рублево-Успенском шоссе инфраструктурный комплекс внутри поселка, 26 000 м²: олимпийский бассейн (50 м), фитнес-центр, крытые теннисные корты, крытое футбольное поле, спа, косметический салон, русская баня, хамам и сауна, ресторан, гостевые номера, медицинская клиника.

[См. фотографии](#)



Безопасность

Высокоорганизованная охранная система: 24-часовое видеонаблюдение, патрулирование, КПП и внутренние посты.



Окружение

Рядом с поселком находятся конюшня с левадами и фермерский рынок свежих продуктов.

[См. фотографии](#)

❁ Типы домов Азарово ❁



Коттеджи класса «люкс» с продуманными планировками и оригинальным дизайном



Сблокированные имения с просторными помещениями



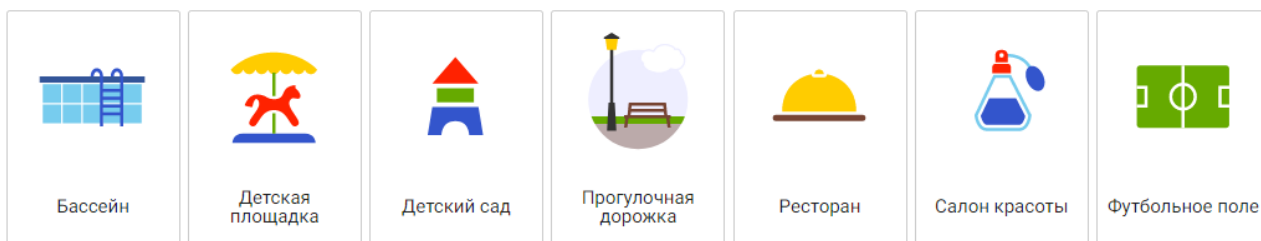
Просторные и уютные квартиры для комфортной жизни в Азарово

Цены на дома и участки в поселке «Азарово Северное» на 2 июля

		Цена				
Все	▼	90 000 000	180 000 000			
Тип	Сделка	Дом	Готовность	Участок	Цена	
 Дом	Продажа	802 м ²	С отделкой	8 с.	90 000 000 руб.	
 Таунхаус	Продажа	802 м ²	—	—	90 000 000 руб.	
 Дом	Продажа	758 м ²	С отделкой	34 с.	180 000 000 руб.	

(Источник информации: <https://kvadroom.ru/kp-azarovo-severnoe-v-nazarevskoe/>)

Инфраструктура поселка



Параметры

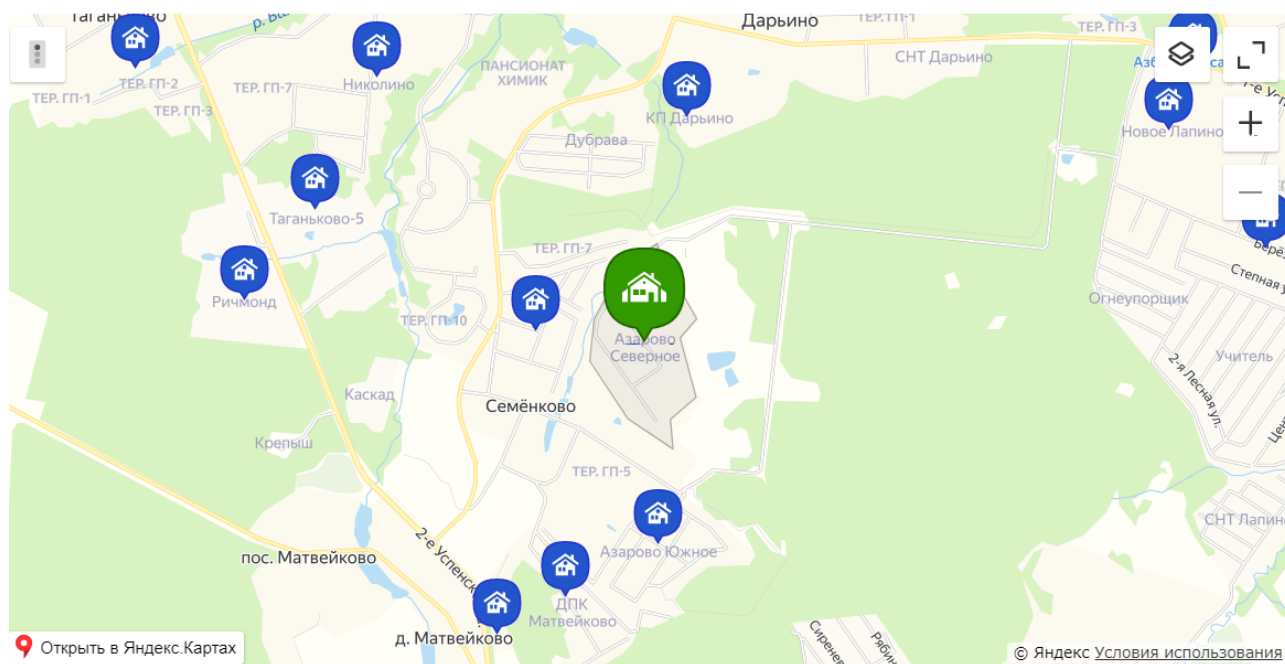
- Премиум-класс
- Асфальтированные дороги
- Лес вокруг поселка
- Глухой забор по периметру
- Прозрачный забор между участками

Коммуникации

- Магистральный газ
- Скважина для воды
- Центральная канализация
- Электричество

Безопасность и услуги

- Видеонаблюдение
- КПП на въезде
- Круглосуточная охрана



Коттеджный поселок Азарово

Описание

На карте

Галерея

Планировка

Цены

От

Регион	Московская область
Район	Одинцовский
Шоссе	Рублево-Успенское, Рублевское, Можайское
От МКАД	15 км
Рядом	деревня Дарьино, деревня Семеново, ДП Новодарьино РАН
Площадь поселка	36 Га
Всего объектов в поселке	113



(Источник информации: <https://поселки.рф/azarovo>)

Краткое описание

Коттеджный поселок «Азарово» - это комплекс, состоящий из коттеджей, сблокированных домов и многоквартирного пятиэтажного дома, расположенный в 23 км от столицы. Подъезд к поселку осуществляется по Новорижскому, Можайскому или Рублево-Успенскому шоссе. В поселке есть обширная инфраструктурная сеть, которая позволяет жить здесь, не выезжая за каждой мелочью в Москву или близлежащие населенные пункты. Больше половины территории поселка занимает Новодарьинский лес. Поселок поделен на Северное и Южное владения. Южное владение уже отстроено, а Северное находится в процессе застройки.

Что предлагается

В коттеджном поселке «Азарово» можно выбрать из трех типов недвижимости: коттеджи, таунхаусы, а также квартиры в пятиэтажном доме. Двух и трехэтажные коттеджи и трехэтажные таунхаусы в классическом стиле предлагаются подготовленными для чистовой отделки или с отделкой «под ключ». У коттеджей есть пристроенные гаражи, у некоторых – бассейны. В таунхаусах есть внутренние гаражи.

Преимущества поселка

Неоспоримым достоинством коттеджного поселка «Азарово» считается развитый инфраструктурный комплекс. Здесь есть школа, рассчитанная на 250 учащихся, и детский сад, предлагающий в числе прочего изучение английского и французского языков. Для детей возведены игровые комплексы. На территории поселка находится крупный развлекательный и оздоровительный центр, в котором располагаются бассейн, спа, фитнес-центр, корты для большого тенниса, футбольное поле, банный комплекс с хамамом и сауной, ресторан, медицинская клиника и мини-гостиница. Недалеко от поселка находится конюшня. Продукты можно приобрести на расположенном рядом фермерском рынке. На территории поселка есть места для пикника и барбекю. По всему поселку проложены прогулочные дорожки, проведено озеленение.

Коммуникации

В коттеджном поселке «Азарово» централизованные коммуникации. Поселок электрифицирован. Газ магистральный. Водоснабжение из двух артезианских скважин, система канализация централизованная – в поселке установлены очистные сооружения.

В поселке проложена сеть асфальтированных дорог и площадей. Проведены ландшафтные работы, разбиты парки и выполнено озеленение. Периметр огорожен. В поселке 8 КПП. Ведется круглосуточная вооруженная охрана и патрулирование, видеонаблюдение.

(Источник информации: <https://поселки.рф/azarovo>)

Поселок Азарово - Здесь для бедных места нет¹³.

Поселок Азарово – один из наиболее дорогих поселков Подмосковья. Общая площадь поселка Азарово составляет 76 гектар, 40 га из которых – Новодарьинский лес. Застройка занимает 36 га, на ней расположено 112 домовладений с жилыми площадями от 460 до 1900 квадратных. На сегодняшний момент дома находятся в состоянии либо «под отделку», либо уже с полной отделкой и мебелью.

Расположение поселка Азарово достаточно выгодное – 23 километра от МКАД на Рублевском шоссе. Его местоположение оказывает свое влияние и на цену – бедные здесь не живут. Стоимость коттеджей и земли начинается от 80 миллионов рублей. Правда, на сайте стоит минимальная цена в 79,325 млн., но мы посчитали уместным округлить.

Хотя, 675 тысяч, конечно, тоже деньги. Можно купить УАЗ Патриот, например.

Поселок Азарово поделен на две части – Северную и Западную... да ладно, шучу, Северную и Южную, конечно же. Вне зависимости от расположения коттеджа, он имеет все необходимые коммуникации, собственный въезд, большое количество детских площадок... да тут есть все. Безусловно, есть собственная охрана, система видеонаблюдения, все коммуникации центральные. Канализация обладает собственной системой очистки.

Вопрос лишь в том, готовы ли вы отдать 70 миллионов за право проживания в поселке Азарово или нет?

Коттеджный поселок Азарово

Предлагаются

Коттеджи

70 коттеджей
от 460 до 1 900 м²
от 8 600 000 до 149 772 000 Р

Таунхаусы

43 таунхауса
от 628 до 919 м²
от 87 500 000 до 120 500 000 Р

Квартиры

30 строений
от 70 до 160 м²
от 15 410 850 до 25 410 851 Р

Характеристики посёлка

Общая площадь поселка	76 га
Количество участков в поселке	113
Формат коттеджного поселка	Коттеджи, Таунхаусы, Квартиры
Степень готовности поселка	Работы завершены
Сдача поселка	Единовременно
Охрана	КПП, Видеонаблюдение по периметру, Въезд по пропускам, Патрулирование 24 часа, Профессиональная,
Ограждение поселка по периметру	Выполнено
Ограждение и обустройство въездной группы	Выполнено
Описание подъездных путей к поселку	Асфальт
Элементы благоустройства и инфраструктура внутри поселка	Прогулочная зона, Детский сад, Школа, Фитнес центр, Теннисный корт, Спортивная площадка, Детская площадка, Ресторан, Гостевая парковка, Магазин, Здание администрации,

¹³ <http://www.sravniposelki.ru/poselki/azarovo>

Ценовая политика

Стоимость коттеджей	от 8 600 000 до 149 772 000 Р
Стоимость таунхаусов	от 87 500 000 до 120 500 000 Р
Квартиры	от 15 410 850 до 25 410 851 Р
Коммуникации включены в стоимость	Да

Характеристики участков

Наличие многолетних деревьев на участках	Есть
Степень обработки индивидуальных участков	Ландшафтный дизайн
Ограждение индивидуальных участков	Есть
Назначение земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Малоэтажное жилищное строительство
Возможность прописки	Есть

Характеристики строений

Количество коттеджей	70 коттеджей
Площадь коттеджей	от 460 до 1 900 м ²
Площадь прилегающих к коттеджам участков	от 23.00 до 60.00 соток
Количество таунхаусов	43 таунхауса
Площадь таунхаусов	от 628 до 919 м ²
Площадь прилегающих к таунхаусам участков	от 8.20 до 12.50 соток
Количество строений типа «Квартиры»	30 строений
Площадь строений типа «Квартиры»	от 70 до 160 м ²
Конструктив строений	Кирпич, Пеноблоки, Каркасно-щитовой, Монолит,
Количество этажей	от 2 до 3
Внутренняя отделка	Под ключ,
Планировка	Фиксированная,
Степень готовности	Все дома построены

Описание инженерных коммуникаций

Планируемые центральные коммуникации	Электроснабжение, Газоснабжение, Водоснабжение, Внутрипоселковые дороги, Телекоммуникации, Бытовая канализация,
--	---

Электроснабжение

Технические условия на электричество	Получены
Степень готовности электрических сетей	100%
Согласование проекта электроснабжения	Выполнено
Монтаж опор	Выполнено
Установка трансформаторной подстанции	Выполнено
Выделяемая мощность на стандартный участок	10 КВт

Водоснабжение

Технические условия на водоснабжение	Получены
Степень готовности сетей водоснабжения	100%
Согласование проекта внутреннего водоснабжения	Выполнено
Получение лицензии	Выполнено
Бурение скважин	Выполнено
Обустройство сетей водопровода	Выполнено
Строительство водозаборных узлов	Выполнено

Бытовая канализация

Технические условия на канализацию	Получены
Степень готовности сетей канализации	100%
Согласование проекта канализации и точек сброса	Выполнено
Строительство очистных сооружений	Выполнено
Обустройство сетей бытовой канализации	Выполнено

Газоснабжение

Технические условия на газ	Получены
Степень готовности сетей газоснабжения	100%
Согласование проекта внешнего газопровода	Выполнено
Согласование проекта внутреннего газопровода	Выполнено
Обустройство сетей внутреннего газопровода	Выполнено
Монтаж газораспределительного пункта	Выполнено

Телекоммуникации

Степень готовности прокладки телефонных сетей	100%
Степень готовности прокладки сети Интернет	100%

Дороги

Степень готовности внутрипоселковых дорог	100%
Финишный слой внутрипоселковых дорог	Асфальт, тротуарная плитка

Юридические аспекты

Формат управления поселком	Товарищество собственников жилья
Межевание	Выполнено
Получение кадастров	Выполнено
Разрешение на строительство	Получено

Получение свидетельств на право собственности

На земельные участки	Выполнено
На домовладения	Выполнено

Дополнительная информация

Возможный мотив приобретения Для круглогодичного проживания

Сайт [Перейти на сайт поселка](#)

Коттеджный поселок Азарово – это прекрасный элитный проект загородных имений, где гармонично сочетаются современное понимание комфорта и традиции русских загородных имений.

Большинство домов здесь выполнены в классическом стиле, с коваными лестницами, колонами, великолепной чеканкой. Поселение из 113 домовладений окружает нетронутый рукой человека Новоодаотинский лес.

Коттеджный поселок Рублевские имения Азарово, а именно так полностью называется это поселение, разделен на две части: Север и Юг. При этом везде вы увидите ровные освещенные улицы и даже площади, прогулочные зоны, парки и детские площадки.

Одна из важных особенностей поселка Рублевские имения Азарово – это достойный перечень инфраструктуры. Здесь есть и собственный детский сад, и прекрасная школа, и спортивно-оздоровительный комплекс, а также прилегающий к поселку лесопарк.

Впервые русские помещики здесь обустроивали свои имения еще в 17 веке, когда Азарово в числе прочих сел получил во владения Кирилл Нарышкин, московский градоначальник того времени. Нарышкины построили здесь усадьбу и владели этими землями несколько поколений.

Сегодня в поселке Азарово возрождаются русские традиции загородного домовладения, при этом каждого жителя ждет комфорт 21 века!

(Источник информации: <https://terres.ru/kottedzhnye-poselki/kottedzhnyj-poselok-azarovo>)

АЗАРОВО - коттеджный поселок класса Люкс.

Поселок Азарово разделен на Северную и Южную часть. В коттеджной застройке «Азарово» находится порядка 113 домовладений площадью от 450 до 2000 кв.м. Здесь вы можете выбрать любой из трех типов недвижимости: коттеджи, таунхаусы, а также квартиры в пятиэтажном доме.







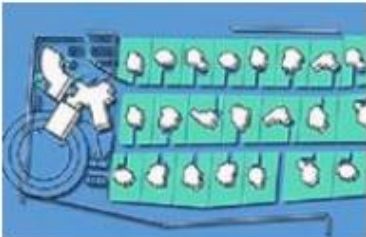

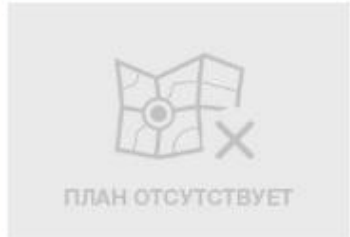
Поселок расположен на 23-ем километре Рублево-Успенского шоссе, окружен 40 Га Новодарьинского леса. Общая площадь поселка 76 Га. Огромным преимуществом является возможность быстрого доступа к Москве по скоростной объездной дороге.

В поселке проведены все центральные коммуникации. Территория огорожена и ведется круглосуточная охрана поселка: на въездах контрольно-пропускные пункты, вдоль заборов установлено видео наблюдение, ведется ночное патрулирование.

Инфраструктура поселка представлена детским садом и с изучением иностранных языков, школами, игровыми площадками для детей, благоустроенными прогулочными зонами на берегу озера, обустроенными роликовыми дорожками в лесной зоне. На территории поселка находится крупный развлекательный и оздоровительный центр, в котором располагаются бассейн, SPA, фитнес-центр, корты для большого тенниса, футбольное поле, банный

комплекс с хамам и сауной, ресторан, медицинская клиника и мини-гостиница. Рядом с поселком располагается конюшня и фермерский рынок¹⁴.

Поселки по-соседству:

 <p>п. Ричмонд с девизом на латыни 1.84 км от п. Азарово . В Премиум Рейтинг 8.0</p>	 <p>п. Николино По цене квартиры – квартиру и получаете 1.98 км от п. Азарово . D Средний Рейтинг 6.0</p>	 <p>п. Дарьино Классика жанра с неизвестными ценами 2.14 км от п. Азарово . D Средний Рейтинг 4.0</p>
 <p>п. Новое Лапино Цены так просто не узнать 2.59 км от п. Азарово . В Премиум Рейтинг 3.0</p>	 <p>п. Западная резиденция Для тех, кто метит в высокопоставленные лица 2.67 км от п. Азарово . D Средний Рейтинг 5.0</p>	 <p>п. Лебединое озеро дорого, помпезно, богато. 2.70 км от п. Азарово . A Элитный</p>
 <p>п. Лапино-Град старый, добрый, проверенный временем кирпич 2.83 км от п. Азарово . A Элитный</p>	 <p>п. Литовская деревня только сухие факты и цифры 3.12 км от п. Азарово . D Средний</p>	 <p>п. Новодарьино когда-то для академиков и профессоров 3.13 км от п. Азарово . A Элитный</p>

(Источник информации: <http://www.sravniposelki.ru/poselki/azarovo>)

¹⁴ <http://moskovya.ru/internet-magazin/folder/azarovo>

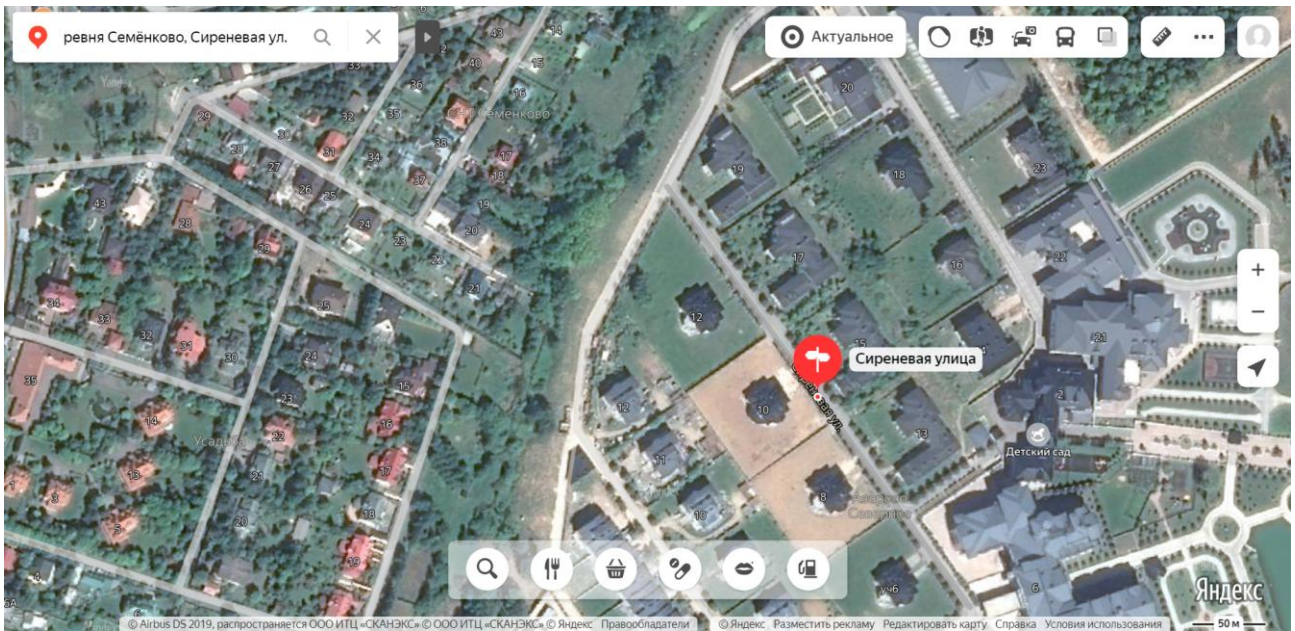


Рис. Район расположения объектов оценки¹⁵.

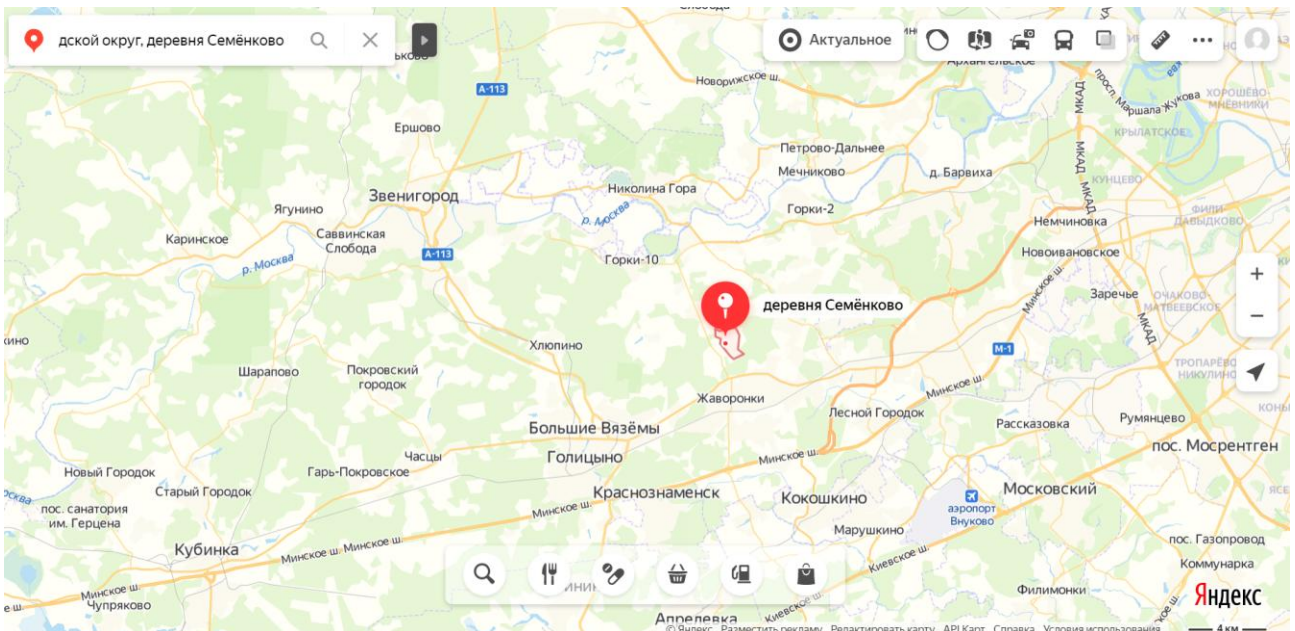


Рис. Расположение объекта оценки на карте Одинцовского г/о (схема)¹⁶.

¹⁵ https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/geo/sirenevaya_ulitsa/1630777920/?l=sat%2Cskl&ll=37.102779%2C55.675043&sll=37.096931%2C55.673129&source=wizgeo&ssp=0.031972%2C0.011641&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=17

¹⁶ https://yandex.ru/maps/?ll=37.189820%2C55.676110&mode=search&sll=37.102635%2C55.674932&source=wizgeo&ssp=0.511551%2C0.186250&text=Россия%2C%20Московская%20область%2C%20Одинцовский%20городской%20округ%2C%20деревня%20Семёново&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=10.76

ЧАСТЬ 3. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО №3, пп. 10,11 ФСО №7)»

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА (п.11а ФСО №7)

3.1.1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

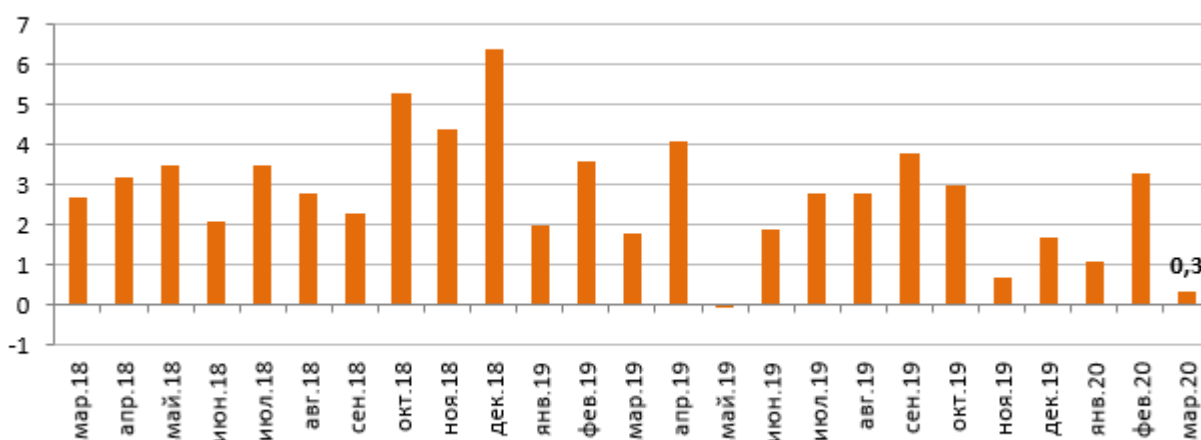
В этом обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в апреле макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития опубликовало оценку реального темпа роста ВВП в марте, который составил 0,9% после 2,8% в феврале 2020 года (здесь и далее: г/г). Также ведомство опубликовало оценку роста экономики за квартал: по итогам января-марта она выросла на 1,8%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей и попытаемся понять причины сложившейся динамики.

По данным Росстата, в марте 2020 года рост промышленного производства составил 0,3% после увеличения на 3,3% в феврале. По итогам I квартала 2020 года промышленное производство выросло на 1,5%. С исключением сезонного и календарного факторов производство в марте снизилось на 2,7%.

Динамика промпроизводства, % год к году

bf.arsagera.ru



■ Динамика промпроизводства, % год к году

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск продукции сократился на 1,7% после роста на 2,3% в феврале. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 2,6% после 5% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска ускорилось до 2,2% после 0,2% в феврале. В то же время в сегменте «Водоснабжение» выпуск сократился на 3,1% после снижения на 1,4% месяцем ранее.


Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Декабрь'19	+0,5	+4,0	-4,8	-10,0
2019 год	+2,5	+2,6	+0,0	-5,2
Январь'20	-0,4	+3,9	-4,7	+1,0
Февраль'20	+2,3	+5,0	-0,2	-1,4
Март'20	-1,7	+2,6	-2,2	-3,1
I квартал'20	+0,0	+3,8	-2,4	-1,2

Таким образом, небольшому увеличению промышленного производства в марте способствовал лишь сегмент «Обрабатывающие производства», в то время как «Электроэнергия, газ и пар», а также «Водоснабжение» оказывали давление на итоговый показатель промпроизводства. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 bf.arsagera.ru	Март 2020	Март 2020 / Март 2019	I квартал 2020 / I квартал 2019
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	97,9	-11,0%	-9,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	140	-0,5%	+0,6%
Природный газ, млрд м3	161	-13,9%	-7,0%
Мясо скота, тыс. тонн	706	+10,0%	+9,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,2	+4,1%	+3,4%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,1	-1,2%	+6,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	37,1	-3,8%	+1,9%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,3	+2,9%	+7,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	5,0	+3,5%	+4,5%
Цемент, млн тонн	9,9	+6,2%	+5,8%
Бетон товарный, млн м3	7,0	+9,4%	+8,6%
Прокат готовый, млн тонн	15,7	+1,2%	+1,8%
Трубы стальные, млн тонн	2,8	-11,9%	-4,1%
Автомобили легковые, тыс. штук	323	-19,0%	-15,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	27,3	+2,1%	-6,7%

Отметим разнонаправленную динамику выпуска в добывающем сегменте по итогам января-марта. В то время как добыча угля и природного газа снизилась (на 9,9% и 7% соответственно), добыча нефти показала слабое увеличение на 0,6%. В продовольственном сегменте в марте произошло некоторое ускорение роста производства мяса. Производство мяса скота в марте выросло на 10%, а выпуск мяса птицы увеличился на 4,1%. В феврале продолжилась тенденция роста производства стройматериалов: наиболее сильный рост показали объемы выпуска бетона (+9,4%), выпуск цемента вырос на 6,2%; блоков и сборных строительных изделий – увеличился всего на 3,5%. В тяжелой промышленности динамика выпуска была преимущественно отрицательной. Так, производство стальных труб снизилось на 11,9%, выпуск легковых автомобилей упал на 19% после снижения на 12% месяцем ранее,

при этом выпуск грузовых автотранспортных средств увеличился на 2,1% (при этом снижение по итогам квартала замедлилось до 6,7% после 13,7% по итогам января-февраля 2020 г.).

Во второй половине апреля Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-февраля 2020 года. Этот показатель составил 1,847 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 2,624 трлн руб. Таким образом, падение сальдированной прибыли составило 29,6%.

Показатель	Справочно:	
	Январь-февраль 2020 г.	Январь-февраль 2019 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+1 847,4	+2 623,7
Доля убыточных предприятий	35,1%	34,4%

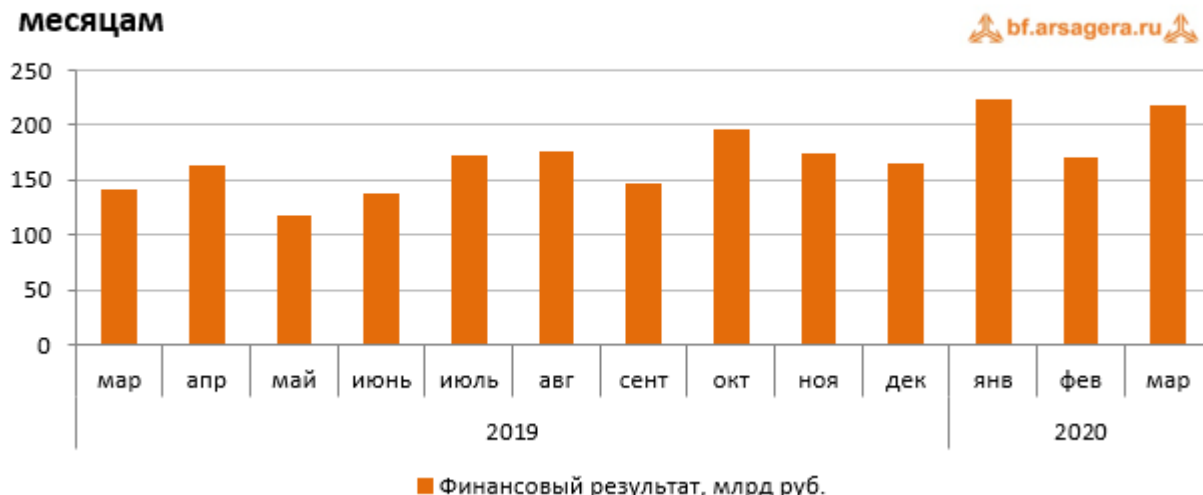
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 35,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-феврале 2020 г., млрд руб.	Январь-февраль 2020 г. / Январь-февраль 2019 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+46,6	-25,4%
Добыча полезных ископаемых	+663,2	-11,1%
Обрабатывающие производства	+256,3	-57,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+219,8	-2,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+181,7	+2,8%
Водоснабжение	+12,0	> в 2,4 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+284,2	-49,7%
Строительство	+35,2	-22,0%
Транспортировка и хранение	+133,9	-22,0%
Информация и связь	+81,2	+52,5%

По итогам января-февраля 2020 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Однако динамика в разрезе видов деятельности при этом оказалась преимущественно отрицательной. Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировали сегменты «Обрабатывающие производства» (-57%), «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (-49,7%). Что касается роста, то здесь нужно отметить сегмент «Водоснабжение» (рост в 2,4 раза, вероятно, на фоне низкой базы прибыли). Кроме того, в сегменте «Информация и связь» рост сальдированного финансового результата составил 52,5%. В сегменте «Производство, передача и распределение электроэнергии» было зафиксировано слабое увеличение показателя на 2,8%.

Далее перейдем к финансовым результатам банковского сектора. Его прибыль после 170 млрд руб. в феврале составила 219 млрд руб. месяцем позже. При этом прибыль Сбербанка за март составила 62,1 млрд руб. В марте прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 142 млрд руб. За I квартал 2020 года российские банки заработали 612 млрд руб. по сравнению с 587 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-март 2020 года составила 218,7 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



■ Финансовый результат, млрд руб.

Что касается прочих показателей банковского сектора в марте, то объем его активов вырос на 6,7% до 104,5 трлн руб., что существенно выше обычного среднемесячного уровня. Как поясняет Банк России, в целом это произошло из-за рекордных объемов выдачи корпоративных кредитов, роста наличных денежных средств в кассе, межбанковских кредитов и средств в Банке России, а также в связи с увеличением справедливой стоимости производных финансовых инструментов на фоне снижения курса рубля. Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 2,2 трлн руб. (+6,6%). Объем розничного кредитования вырос на 304 млрд руб. (+1,7%). Таким образом, по состоянию на 1 апреля 2020 года совокупный объем кредитов экономике составил 54,7 трлн руб.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что недельный рост цен в апреле в среднем держался на уровне 0,2%, а по итогам месяца инфляция составила 0,8%. С начала года рост цен составил 2,1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция составила 3,1% после 2,5% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2020 гг.



Месяц	2019	2020
Январь	1,0%	0,4%
Февраль	0,4%	0,2%
Март	0,3%	0,6%
Апрель	0,3%	0,8%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В апреле среднее значение курса составило 74,8 руб. после 73,7 руб. за доллар месяцем ранее. В апреле курс доллара превышал отметку в 77 руб., однако к концу месяца курс вернулся к 73,7 руб. на фоне некоторого восстановления цен на нефть ввиду ожиданий ослабления карантинных мероприятий в Европе.

Динамика официального курса доллара США в 2020 г.

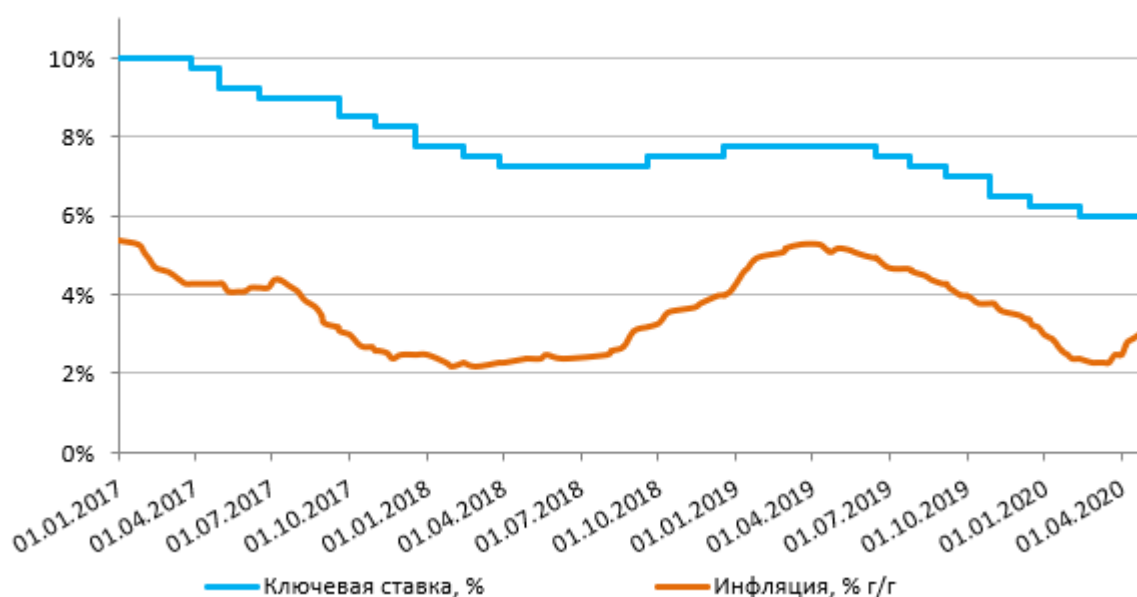


Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Январь'20	61,9	63,0	61,8
Февраль'20	63,0	67,0	64,0
Март'20	67,0	77,7	73,7
Апрель'20	77,0	73,7	74,8

Отметим, что 24 апреля состоялось заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение снизить ключевую ставку на 50 б.п. до уровня 5,5% годовых. При этом регулятор отметил, что ситуация кардинально изменилась с момента заседания Совета директоров в марте. Введенные в России и мире ограничительные меры для борьбы с пандемией коронавируса негативно отражаются на экономической активности. Это, в свою очередь, создает значительное и продолжительное дезинфляционное влияние на динамику потребительских цен и компенсирует эффекты временных проинфляционных факторов, в том числе связанных с падением цен на нефть. При этом ЦБ отмечает, что ситуация на глобальных финансовых рынках стабилизировалась после периода особенно высокой волатильности в марте. Банк России пересмотрел сценарий прогноза и переходит в область мягкой денежно-кредитной политики. По мнению Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 3,8-4,8% по итогам 2020 года и стабилизируется вблизи 4% в дальнейшем. Кроме того, Банк России допустил возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %

 bf.arsagera.ru 



Помимо денежно-кредитной политики Центробанка, существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли и трансграничные потоки капитала.

В первой половине апреля Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за I квартал 2020 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций в январе-марте текущего года сложилось в размере 21,7 млрд долл., упав на 35,4% относительно значения за аналогичный период прошлого года. Торговый баланс по итогам первого квартала снизился на 31,7%, с 47 до 32,1 млрд долл. за счет сокращения экспорта при стабильном импорте. Товарный экспорт потерял 14,4% и составил 87,8 млрд долл. на фоне низких средних цен на энергоресурсы. Товарный импорт составил 55,7 млрд долл., фактически оставшись на уровне аналогичного периода прошлого года. В то же время, отрицательное сальдо баланса услуг сократилось с 6 до 5,5 млрд долл. Отрицательное сальдо баланса оплаты труда составило 0,8 после 0,7 млрд долл. годом ранее, а отрицательное сальдо баланса инвестиционных доходов сократилось с 4,1 до 2,3 млрд долл.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	bf.arsagera.ru		Справочно: I кв. 2019 г.	I кв. 2020 / I кв. 2019, %
	I кв. 2020 г.	I кв. 2019 г.		
Счет текущих операций	21,7	33,6		-35,4%
Торговый баланс	32,1	47,0		-31,7%
Экспорт	87,8	102,6		-14,4%
Импорт	55,7	55,6		+0,2%
Баланс услуг	-5,5	-6,0		-
Баланс оплаты труда	-0,8	-0,7		-
Баланс инвестиционных доходов	-2,3	-4,1		-

Что касается счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на нулевом уровне, как и годом ранее, на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Принятие внешних обязательств резидентами страны в размере 11,9 млрд долл., зафиксированное в первом квартале прошлого года, сменилось их погашением, и в I квартале 2020 года чистое погашение внешних обязательств составило 9,8 млрд долл. Чистое приобретение зарубежных активов упало более, чем в 4 раза на фоне сокращения покупок как банковским, так и прочими секторами.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель	bf.arsagera.ru		Справочно: I кв. 2019 г.	I кв. 2020 / I кв. 2019, %
	I кв. 2020 г.	I кв. 2019 г.		
Счет операций с капиталом	0,0	0,0		-
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-9,8	11,9		-
в т.ч. частным сектором	-8,8	2,5		-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	5,9	24,2		< в 4,1 раза
в т.ч. частным сектором	7,3	24,2		< в 3,3 раза
Чистые ошибки и пропуски	-1,0	-2,6		-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	17,0	24,0		-29,2%

Чистое погашение задолженности, приходящееся на частный сектор, по итогам I квартала текущего года составило 8,8 млрд долл. (банки погасили долга на 4,1 млрд долл., в то время как прочие сектора погасили долга на 4,7 млрд долл.). Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора составило 7,3 млрд долл. (при этом банки приобрели зарубежных активов на 5,2 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 2,1 млрд долл.). Отрицательное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 1 млрд долл. В результате, по итогам I квартала чистый отток частного капитала из страны составил 17 млрд долл., сократившись почти на треть по сравнению со значением за аналогичный период прошлого года (24 млрд долл.).

В отличие от ситуации годом ранее, небанковские секторы сократили обязательства перед нерезидентами и заметно уменьшили размещение финансовых активов за рубежом, что и выступило основной причиной сокращения оттока капитала в отчетном периоде.



Показатель	1.04.19	1.04.20	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	469,296	450,046	-4,1%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	487,803	563,473	+15,5%

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 апреля 2020 года за год снизился на 4,1%. По пояснению Банка России, ключевую роль в динамике показателя сыграла отрицательная переоценка, обусловленная ослаблением российского рубля. Наиболее заметно влияние этого фактора сказалось на сокращении накопленной величины задолженности по долговым ценным бумагам Правительства Российской Федерации и внешним обязательствам прочих секторов. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 15,5% главным образом в результате покупки валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила.

Выводы:

- Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в марте 2020 года составил 0,9% после роста на 2,8% в феврале. При этом по итогам I квартала 2020 года реальный рост ВВП ведомство оценивает в 1,8%;
- Рост промпроизводства в марте 2020 года замедлился до 0,3% после 3,3% месяцем ранее. По итогам января-марта промышленность показала рост на 1,5%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-феврале 2020 года составил 1,8 трлн руб. по сравнению с 2,6 трлн руб. годом ранее (-29,6%). При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,7 п.п. до 35,1%;
- В банковском секторе по итогам марта зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 219 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 62,1 млрд руб.) по сравнению с 142 млрд руб. в марте прошлого года. По итогам января-марта 2020 года сальдированная прибыль банковского сектора составила 612 млрд руб. (587 млрд руб. годом ранее);
- Потребительские цены в апреле 2020 года увеличились на 0,8%. При этом в годовом выражении на начало мая инфляция ускорилась до 3,1% после 2,5% по состоянию на начало апреля;
- Среднее значение курса доллара США в апреле 2020 года увеличилось до 74,8 руб. по сравнению с 73,7 руб. в марте, при этом в апреле курс достигал 77 руб., а к концу месяца он снизился до 73,7 руб. на фоне восстановления цен на нефть;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам I квартала 2020 года снизилось на 35,4% до 21,7 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала при этом уменьшился на 29,2% до 17 млрд долл.;
- Величина внешнего долга страны по состоянию на 1 апреля 2020 года сократилась за год на 4,1% до 450 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 15,5% до 563,5 млрд долл.¹⁷.

Вывод:

Влияние главных макроэкономических факторов на стоимость недвижимости.

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на недвижимость через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее.

3.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА (МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ).

Москóвская óбласть (неофициально — Подмоскóвье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов

¹⁷ <https://zen.yandex.ru/media/id/5a8d6b34610493d940e01abc/makroekonomika--dannye-za-aprel-2020-5ebd41a788866d29dba7e173>

государственной власти расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

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

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

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

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории города Красногорска, в 350 м от границы с Москвой.

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 690 863 чел. (2020). Плотность населения — 173,50 чел./км² (2020).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2002 года по 2019 прирост составил 14,8 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в 2010-е годы естественная убыль населения снижалась (с -8,5 % в 2005 году до -0,4 % в 2018 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранными гражданами в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

Средняя плотность населения — 173,50 чел./км² (2020) — самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения — 81,37 % (2020) (по данным на 2010 год — 80,1 %). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в окраинных районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км²; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км²)¹⁸.

¹⁸ https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область

Социально-экономическое развитие Московской области в 2019 году¹⁹.

Московская область – крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает 2 место по численности населения (7,7 млн. человек на 01.01.2020, или 5,2% от общей численности населения) и 3 место – по объему ВРП (по итогам 2018 года – 4,2 трлн. рублей, или 4,9% суммарной валовой добавленной стоимости).

В 2019 году по сравнению с 2018 годом отмечен рост:

- промышленного производства – на 12,9%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 14,6% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);
- производства продукции сельского хозяйства – на 9,7%;
- инвестиций в основной капитал – на 3,2%;
- объема строительных работ – на 0,7% (2 место);
- грузооборота автомобильного транспорта – на 6,4%;
- оборота оптовой торговли – на 15% (3 место), розничной торговли – на 4,6% (2 место);
- объема прибыли прибыльных организаций – на 13,1% (5 место);
- уровня среднемесячной заработной платы – 6,4% (в реальном выражении – на 1,6%);
- среднесписочной численности работников – на 4,3%.

ОФИЦИАЛЬНАЯ СТАТИСТИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2020 ГОДА²⁰

Показатели	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
<i>Индекс промышленного производства</i>		
март 2020 года в % к февралю 2020 года	105,6	х
январь-март 2020 года в % к январю-марту 2019 года	112,7	х
<i>Оборот организаций, миллионов рублей</i>	3515350,2	126,12
<i>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:</i>		
добыча полезных ископаемых	2729,6	127,9
обрабатывающие производства	599815,8	108,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	87434,9	94,7 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	18803,8	122,0
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	77,3	94,7
молоко, тыс. тонн	173,2	106,0
яйца, миллионов штук	31,6	96,2
<i>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:</i>		
март 2020 года в % к февралю 2020 года	100,37	х
март 2020 года в % к марту 2019 года	101,72	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за февраль 2020 года, рублей	54124,1	106,5
февраль 2020 года в % к январю 2020 года	98,2	х
за январь-февраль 2020 года	54611,2	106,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за февраль 2020 года, рублей	59871,5	106,5
февраль 2020 года в % к январю 2020 года	98,2	х
за январь-февраль 2020 года	60405,7	106,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов	4382,9	101,8

¹⁹ <https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti/ezhemesyachnaya-godovaya-informaciya/31-03-2020-11-11-02-sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie-moskovskoy-oblas>

²⁰ <https://mosstat.gks.ru/folder/66223>

² Темп роста в фактических ценах

Показатели	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в марте 2020 года, рублей		
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец марта 2020 года, человек	23042	99,7
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец марта 2020 года, в процентах	0,6	х
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за январь - март 2020 года, в процентах	2,6	х
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	2066,2	97,0
Пассажирооборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за март 2020 года, миллионов пассажиро-километров		
март 2020 года в % к февралю 2020 года	511,9	93,5
январь-март 2020 года	92,5	х
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	1642,4	104,9
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 апреля 2020 года, тысяч рублей	87073,9	97,1
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-март 2020 года	11919,0	96,4
за март 2020 года		
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей	639345,7	108,5
за январь-март 2020 года	234624,5	113,1
за март 2020 года		
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 апреля 2020 года		
миллионов рублей	1573829,2	103,2
уровень запасов, дней торговли	626320,4	124,6
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за январь-март 2020 года	30818,9	107,4
за март 2020 года		
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-март 2020 года	133700,2	98,6
за март 2020 года	43641,8	96,01
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади		
Строительство объектов социально-культурного назначения:	1626,2	100,8
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	1	50,0
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	970	-
дошкольные образовательные организации, мест	80	9,9
общеобразовательные организации, ученических мест	200	11,0
профессиональные образовательные организации, кв. м. общей площади учебно-лабораторных зданий	6959,0	-

¹ К предыдущему месяцу

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ (п.11б ФСО №7).

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

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

При определении сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, оценщик исходил из предполагаемого использования результатов оценки, а также принимая во внимание количественные и качественные характеристики объекта оценки, его текущее использование и назначение.

Оцениваемые объекты (здания с кадастровыми номерами 50:20:0000000:37319, 50:20:0000000:38172) принадлежит к сегменту жилых объектов Московской области, с учетом условий использования оцениваемого объекта, устанавливаемых видом разрешенного фактического использования и назначения – объекты жилого назначения.

Оцениваемые объекты (земельные участки с кадастровыми номерами 50:20:0041133:511, 50:20:0041133:510) принадлежат к сегменту земельных участков Московской области, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКОВ, ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКАХ

Анализ рынка земли.

В марте 2020 года наблюдался повышенный спрос на покупку и аренду частной недвижимости и земельных участков в Подмосковье, отмечает большинство опрошенных Агентством городских новостей «Москва» экспертов.

«В марте 2020 года в Московской области действительно наблюдался рекордный рост спроса на загородном рынке. Мы проанализировали количество просмотров объявлений на сайте cian.ru по долгосрочной аренде домов и дач. Количество просмотров в марте 2020 года оказалось в 2,7 раза выше в сравнении с мартом 2019 года. В конце месяца в отдельные дни спрос превысил прошлогодние показатели до семи раз. Жители региона решили переждать самоизоляцию за городом, где наблюдается меньшая плотность населения, а значит ниже риск заражения. После объявленного режима обязательной для всех самоизоляции количество просмотров загородных домов в аренду стало снижаться. Ограничения на передвижения по городу усложнили выбор дома и переезд», — сказал руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов.

Эксперт отметил, что спрос на покупку загородного дома в марте 2020 года оказался на 25% выше, чем годом ранее. Влияние на спрос оказала хорошая теплая погода уже в начале месяца — активный сезон начался на месяц раньше обычного. Влияние также имела девальвация рубля — обесценивание сбережений стимулировало клиентов совершать сделки. Однако такого же взрывного роста активности клиентов, как в сегменте аренды, не произошло.

«Спрос на покупку земельных участков вырос на 19%. Максимальный прирост числа просмотров был зафиксирован 9 марта — после того, как стало известно о резком обесценивании рубля. Не все жители имеют всю сумму, чтобы купить дом или квартиру. Многие приобретают только участок с целью строительства дома в дальнейшей перспективе. Во второй половине месяца, когда на покупательскую активность в большей степени оказывала влияние эпидемиологическая обстановка, спрос на земельные участки был примерно сопоставимым с прошлогодними значениями», — добавил Попов.

По данным руководителя отдела городской недвижимости компании «НДВ-Супермаркет Недвижимости» Елены Мищенко, спрос на загородные дома возрос в последнее время, но в основном в аренду. Желающих приобрести такую недвижимость в собственность тоже прибавилось — на 5-10%.

Директор управления элитной недвижимостью компании «Метриум Премиум» (участник партнерской сети CBRE) Анна Раджабова отмечает, что в марте 2020 года арендный рынок загородной элитной недвижимости в Подмосковье вырос на 70% к марту 2019 года.

«Речь шла о реальных сделках, а не об эмоциональных запросах. Уже в первой половине месяца клиенты стремились уехать из города, подальше от мест скопления людей. Кроме того, сложная эпидемиологическая обстановка отчасти нивелировала негативное влияние девальвации рубля. Обычно в кризисные периоды на элитном рынке загородной недвижимости наблюдается сокращение спроса, востребованы только горячие предложения, сегодня же мы отмечаем повышение покупательской активности. За прошедшие недели объем предложения на элитном рынке сильно сократился, а в оставшихся вариантах цены на аренду заметно выросли», — сказала Раджабова.

Руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов считает, что финансовый кризис и сложная эпидемиологическая ситуация в мире вероятно повысят популярность летней аренды дач.

«Но все же, покупка загородной недвижимости все-таки является очень серьезным шагом, особенно при нестабильной экономической обстановке. Поэтому интерес

к приобретению загородных домов или участков, в целом, остается на прежнем уровне», — заключил он²¹.

Спрос на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в Троицком и Новомосковском округах (ТиНАО) с января этого года почти в пять раз превысил показатели прошлого года, сообщил заместитель мэра Москвы по экономической политике и имущественно-земельным отношениям Владимир Ефимов.

«Если в январе-феврале 2019 года на такие лоты претендовало семь участников, то в этом году их количество достигло 32», — сказал Владимир Ефимов, передает портал mos.ru.

По его словам, аренда у города земельных участков в Новой Москве обойдется, в среднем, в четыре раза дешевле, чем в границах старой Москвы.

«Статистика городских торгов демонстрирует активный спрос на земельные участки под ИСЖ, расположенных на территории старой и Новой Москвы. В среднем за последние шесть лет на такие лоты претендовало по две и четыре участника», — отметил Ефимов.

По мнению вице-мэра, присоединенные территории становятся комфортными для проживания, что подтверждает растущий из года в год спрос на участки под ИЖС.

«Чтобы строительство индивидуального дома в Новой Москве стало доступнее, город предлагает более низкие ставки арендной платы: стоимость аренды земли под ИЖС в ТиНАО в этом году начинается от 86 тыс. рублей, а в старой Москве — от 393 тысяч. Это почти в четыре раза выше», — пояснил Ефимов.

Руководитель Департамента Москвы по конкурентной политике Иван Щербаков отметил, что цены, удобство заключения сделки и большое количество предложений стало стимулом для увеличения количества участников городских аукционов.

«Договор аренды с победителем заключается на полтора года. При этом новый арендатор после строительства дома, ввода и получения права собственности на дом имеет возможность оформить в собственность и сам участок. В этом году уже практически 60 участников городских аукционов претендовали на землю под ИЖС, и это не только москвичи, но и жители других регионов России», — уточнил Иван Щербаков.

Директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова добавила, что предложений в пределах старой Москвы крайне мало.

«Здесь можно выделить две категории объектов — исконно сложившиеся поселки, к которым относятся «Серебряный бор», дачно-строительный кооператив им. Ларина, поселок художников на Соколе и поселок Екатериновка. Вторая категория — новостройки, в пределах которых предусмотрено возведение, в том числе, таунхаусов. Средняя стоимость таких объектов варьируется от 300-350 млн рублей. Если же говорить о Новой Москве, то стоимость «входного билета» в частный сектор здесь начинается от 2-3 млн рублей. Такая бюджетная цена связана с тем, что статус ИЖС зачастую присвоен частным домам», — пояснила Юлия Дымова.

Сейчас на аукционах находится около 20 предложений по участкам ИСЖ. Посмотреть все доступные варианты можно на инвестиционном портале Москвы в разделе «земельные торги»²².

Высокий спрос порождает и высокие цены. Однако престижность и востребованность района — далеко не все факторы, влияющие на цену участка. Чтобы не прогадать при покупке, необходимо учесть весьма обширный список характеристик:

Статус участка. Наибольшим спросом, по данным АРИН (Агентства развития и исследований в недвижимости), пользуются участки со статусом ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) — около 56 %. Они же являются и самыми дорогими. Примерно 29 % приходится на участки садоводств, 5 % — на участки ДНП (дачное некоммерческое партнерство).

Размер участка. Чем он больше, тем выше цена домовладения. Ликвидность участка также напрямую связана с его размерами — каким бы большим не был дом, построенный на

²¹ <https://finance.rambler.ru/realty/43954195-eksperty-spros-na-pokupku-chastnoy-nedvizhimosti-v-podmoskove-v-marte-vyros-na-10-25/>

²² <https://stroim.mos.ru/news/spros-na-uchastki-pod-iszh-v-novoi-moskvie-vyros-pochti-v-piat-raz>

небольшом участке, он всегда будет дешевле своих «собратьев», расположенных на больших земельных наделах.

Близость к естественным или искусственным водоемам. Чем ближе озеро, пруд или река, тем выше цена участка. Если у территории есть собственный выход к водоему, то стоимость может быть выше средней по поселку примерно на 20%. Для повышения интереса к поселку и для повышения стоимости многие застройщики обустривают искусственные пруды и даже озера и реки.

Геодезические характеристики участка. Особенности почвы, ландшафта, глубина залегания грунтовых вод, наличие или отсутствие уклона — все это существенно влияет на цену. Вполне понятно, что участок с существенным уклоном или болотистой почвой будет стоить дешевле, чем ровный с плодородным черноземом. В последнее время очень ценятся участки с искусственно возведенным холмом, поскольку это дает возможность любоваться окрестностями и чувствовать себя в некотором роде персоной королевской крови — на холмах ранее располагались только замки владетельных особ.

Удаленность от города. Очень важно, чтобы поселок находился на не слишком большом расстоянии от города. Особенно это касается тех поселков, дома в которых предназначены для постоянного проживания. Чем ближе к городу расположен участок, тем выше будет его цена.

Транспортная развязка. Еще один важнейший фактор. Участок в глуши — без возможности быстро добраться по хорошей дороге до необходимого пункта назначения — однозначно будет намного дешевле. Ценятся те участки, доехать до которых можно за минимальный промежуток времени и не только на автомобиле, но и альтернативным транспортом — автобусом или поездом.

Окружающая инфраструктура. Поскольку участки в коттеджных поселках обычно покупают состоятельные горожане, то и уровень ожидаемого комфорта должен быть соответствующим. Чем более развита инфраструктура, тем выше стоимость участка.

Наличие коммуникаций. При подведенных электричестве, газе, водопроводе и канализации цена участка значительно выше, чем у участка без удобств. Но необходимо понимать, что покупка «голой» земли может обернуться позже не только переплатами на подведение необходимых коммуникаций, но еще и тратой времени, поскольку не всегда и не везде это делается вовремя.

С подрядом или без. Участок без подряда, то есть покупка земли с возможностью строить на ней дом по собственному проекту и в собственные сроки, обходится покупателю дешевле. Участок с подрядом предполагает строительство дома застройщиком по его архитектурному плану и его силами за счет покупателя. Это обычно стоит значительно дороже, но зато экономит время и силы покупателя. В любом случае, выбирая участок с подрядом или без, необходимо хорошо взвесить все за и против.

Юридический статус. Участок с оформленным правом собственности будет стоить дороже, чем с правом долгосрочной аренды. Кроме того, на цену влияет и наличие прочих юридических обременений — сервитут, санитарная зона и пр. Цена земли с обременением всегда ниже.

Тип поселка и тип здания. Дешевле всего для покупателя — приобрести типовой коттедж в поселке экономкласса. Но даже в одном поселке дома, выдержанные в едином архитектурном стиле, могут значительно различаться по стоимости из-за применения разных стройматериалов. Участки же в поселках классов люкс и бизнес по определению дороже, чем их «собратья» в поселках типа комфорт и эконом. Сегодня очень популярно возведение коттеджных поселков с единой концепцией: арт, спорт, эко, этностиль, и участки в них также будут дороже, поскольку подобные поселки пользуются большим спросом и считаются более престижными.

Считается, что владения, расположенные на окраине поселка, вдали от шумного центра или дороги, более удобны для проживания, а поэтому и цена на них бывает выше примерно на 10–15%.

Эксперты не ждут позитива на загородном рынке в 2020-м году²³

Эксперты оценивают перспективы развития загородного рынка в 2020 году без какого-либо оптимизма несмотря на то, что уходящий год был более продуктивным, чем 2018-й. В целом год прошел спокойно, без потрясений. Для покупателей все это означает не только стабильность цен на рынке, но и отсутствие новых проектов.

«Еще ни разу не было случая, чтобы эксперты смогли угадать момент, когда тренды на рынке меняются. Не возьмусь утверждать, что в 2020 году это непременно произойдет, однако есть немалая вероятность такого поворота. Мировую экономику трясет. И если ее «тряхнет» в нашу сторону, мы довольно быстро ощутим это на загородном рынке», – полагает Дмитрий Сперанский, руководитель Экспертного бюро «Сперанский».

«Сейчас граждане довольно сильно закредитованы. У состоятельных покупателей оформлено по несколько кредитов, что для настоящего времени уже норма. Но банки стали весьма придирчиво относиться к выдаче новых займов. Это сокращает возможности для приобретений», – проясняет ситуацию Елена Бегма, начальник отдела продаж «БТК девелопмент».

«Денег у покупателей мало, и это чувствуют все коллеги. Покупатели все больше концентрируются в нескольких ярких проектах, где продажи ведутся весьма активно. Тогда как у всех остальных поселков с продажами совсем плохо. И в следующем году в этом отношении мало что изменится», – отмечает Андрей Бочков, эксперт загородного рынка.

«Больших продаж в следующем году мы не ждем. Настроения у покупателей нельзя назвать позитивными: многие ждут роста безработицы и падения доходов. В то же время, в декабре у нас в отделе продаж было жарко – клиенты поспешили закрыть сделки до конца года. Но не думаю, что та же ситуация характерна для рынка коттеджных поселков в целом», – говорит Ирина Кудрявцева, руководитель отдела продаж компании «Теорема».

«На вторичном рынке выставленные объекты сильно переоценены, что сдерживает спрос. Такое было всегда, но сегодня эта разница между запросами продавцов и возможностями покупателей сильно увеличилась. В то же время у нас перед Новым годом идет большое количество просмотров и у многих агентов сформирован план просмотров на первые дни 2020 года. Однако боюсь загадывать, означает ли это активизацию рынка в целом», – описывает ситуацию в своем сегменте Людмила Юшина, руководитель департамента загородной недвижимости компании «Прогаль».

Анализ рынка жилья.

Рынок жилья - это совокупность экономических отношений, которые складываются в сфере обмена по поводу реализации и купли жилья, а жилище - долговечный товар, следовательно, нуждается в длительном содержании и уходе. Характер, объемы и качество этого содержания влияют на степень износа и качественные характеристики жилищных услуг. Жилью присуща высокая стоимость, обусловленная целым рядом его особенностей. Во-первых, жилье является товаром, обеспечивающим жизнедеятельность человека в течение длительного времени. Во-вторых, это технологически сложный и затратный продукт производства, долгосрочный и дорогой в использовании.

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями - для выработки риэлтерским сообществом, руководителями риэлтерских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

²³ https://www.bkn.ru/News/16270-Eksperty_nie_zhdut_pozitiva_na_zagorodnom_rynkie_v_2020-m_ghodu.html

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности является мониторинг рынка, т.е. сбор и обработка информации о рынке. Прогнозирование является конечным результатом и вершиной каждого из направлений анализа.

Рынок недвижимости - это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это - сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда и рынок капитала сами по себе без недвижимости вряд ли могут существовать, ведь даже финансовые институты должны быть участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности.

По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на четыре основные составляющие:

- рынок земли (земельных участков);
- рынок жилья;
- рынок нежилых помещений;
- рынок промышленной недвижимости.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу и имеет существенные различия в политике приватизации государственной и муниципальной собственности.

Российский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц. Вместе с тем этот рынок представляет собой перспективную сферу вложений капитала, ума и энергии.

Анализ состояния рынка базируется на специфических (физических) особенностях региона, так как последние достаточно стабильны во времени, формируя изначальный, стартовый уровень цен на объекты недвижимости. Масштаб региона, характер его промышленного развития, близость к столице, развитая транспортная инфраструктура и т. п. создают привлекательность для инвестиций, что способствует активному развитию рынка недвижимости.

Рынок загородной недвижимости Подмосковья²⁴.

Как правило, оживление на рынке загородной недвижимости наблюдается в моменты повышения покупательской способности населения. Однако на данный момент эксперты констатируют снижение покупательской способности населения на фоне отсутствия роста доходов в течение последних 6 лет. Сейчас средний россиянин может себе позволить на 20-30% меньше, по сравнению с предыдущими годами. В свою очередь, это напрямую сказывается на процентных ставках в банках. Не имея достаточной подушки безопасности, финансовые организации вынуждены держать процент потребительских кредитов на стабильно высоком уровне.

Не способствует усилению роста продаж также количество и качество лотов, предлагаемых на рынке загородной недвижимости. Согласно исследованиям, проведенным аналитическим центром "Инком", 85% покупателей не находят на первичном загородном рынке Подмосковья удовлетворяющих их объектов. По оценкам экспертов, в ближайшее время ситуация не изменится, так как существенная часть девелоперов не планирует выводить в продажу новые объемы предложения. Половина из них намерена реализовать имеющиеся проекты и покинуть рынок. Еще 40% застройщиков остаются в отрасли, но не предпринимают активных действий. И только 10% чувствуют себя вполне уверенно.

Ситуация на рынке элитной недвижимости Подмосковья.

²⁴ <https://openvillage.ru/journal/актуальная-ситуация-на-рынке-загород/>

По данным аналитиков, за первый квартал на подмосковной первичной "загородке" было совершено 3 724 сделки, что на 11% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Однако такая динамика еще не является поводом для оптимизма: ее основанием послужила востребованность дешевых участков без подряда. За год доля УБП в общем объеме продаж выросла с 60% до 73%. При этом количество приобретенных таунхаусов и дуплексов снизилось с 11% до 5%, а квартир в малоэтажных домах (МЖД) — с 24% до 16%. Доля коттеджей почти не изменилась: в первом квартале 2019 года их приобрели 6% клиентов, в том же периоде 2018-го — 5%.

В чем причина такого высокого спроса на УБП? Выяснилось, что лишь 10% покупателей являются настоящими приверженцами земельных участков. Остальные выбирают участки вынужденно, не найдя подходящий готовый дом или не имея средств на покупку коттеджа или таунхауса.

Средняя цена предложения в формате УБП сейчас составляет 2,9 млн руб., т.е. на 26% ниже прошлогодних значений (3,9 млн руб.), что отражает тенденцию к удешевлению лотов с целью привлечения покупателя.

Коттеджи предлагаются сегодня в среднем за 33,9 млн руб., т.е. на 4% дороже, чем годом ранее (32,5 млн руб.), усредненная стоимость таунхаусов не изменилась и составляет 13,2 млн рублей.

На ситуации на столичной "загородке" не мог не отразиться и принятый закон об эскроу-счетах. Многие игроки покинули рынок, однако немало новичков, работавших в городе – решили попытать счастья за городом. В виду сложившейся ситуации им проще и выгоднее построить небольшой коттеджный поселок в Подмоскovie, чем микрорайон высоток в Москве. Лучше себя чувствуют качественные поселки с охраняемой территорией, хорошей транспортной доступностью, благоприятной экологией, подведенными коммуникациями к дому или участку и приличной инфраструктурой. Покупатели отдают предпочтение готовому жилью. Ипотеку на строящийся дом получить сложно, связываться со строительством и вообще рисковать не хочется.

Элитная недвижимость.

На рынке элитной загородной недвижимости наблюдаются похожие тенденции.

По данным "Метриум премиум", на рынке элитной недвижимости всего продается около 2300 коттеджей. Средняя цена предложения в начале 2019 г. составила 224 млн руб. против 215,3 млн руб. годом ранее (+4%). Но около 80% домов считаются низколиквидными. В прошлом году их собственники либо стали предлагать еще больший дисконт, либо решили сдавать дома в аренду, либо вообще сняли с продажи "до лучших времен". Со своей стороны, покупатели стремятся отказаться от лишних помещений. В результате средняя площадь реализованных домовладений снизилась по сравнению с докризисным 2014 годом с 500–600 до 320–350 кв. м.

Компании-застройщики новых проектов не представили, однако высокую активность проявили частные инвесторы, реализующие одновременно 1–6 домов. Сейчас на рынке работает около 10 таких "мини-девелоперов". В ситуации, когда рынок затоварен низколиквидным предложением, такие частные инвесторы действительно выигрывают, поймав волну спроса.

Больше всего элитных особняков в прошлом году было куплено на Новорижском шоссе. На его долю пришлось 60% всех сделок.

Коттеджи.

По информации "Инком-недвижимости", сейчас на рынке представлено 202 проекта с коттеджами. В прошлом году появилось семь новых поселков. Пять из них – эконом-класса: "Истра Life" в 59 км от МКАД по Волоколамскому шоссе (6 млн руб. за коттедж, 941 000 руб. за УБП);

"Дачный квартал" в 48 км по Пятницкому шоссе (3,5 млн руб.);

"Жюль Верн" на 24-й км Ярославского шоссе (6,2 млн руб. за коттедж и 2,6 млн руб. за УБП);

"Живописный" в 42 км от МКАД по Пятницкому шоссе (11 млн руб., УБП – 3,2 млн руб.) и "Каринтия" на 61-м км Новорижского шоссе (2 млн руб.).

Поселки бизнес-класса вышли на Новой Риге – Sky Hills (27 млн руб., есть УБП в среднем за 12,5 млн руб.) и Егорьевском шоссе – "Клуб Минино" (14,6 млн руб. за коттедж, 9 млн руб. за дуплекс).

На коттеджи сейчас приходится 10% спроса на первичном рынке загородной недвижимости Подмосковья. Востребованы дома площадью 100–150 кв. м, желательно с чистовой отделкой или под ключ, не далее 40 км от Москвы.

Таунхаусы.

По данным "Инком-недвижимости", сейчас функционирует 140 поселков с таунхаусами и дуплексами. В 2018 году вышел всего один проект с таким типом застройки — "Клуб Минино" на 44-м км Егорьевского шоссе. Аналитики считают, что принятые поправки в 214-ФЗ сделают строительство таунхаусов (которые продавались по ДДУ) невыгодным.

В целом по итогам 2018 г. на сблокированные дома пришлось 7% покупок. Как и в случае с коттеджами, покупатели предпочитают готовые объекты площадью до 150 кв. м в заселенных поселках с инфраструктурой, не далее 30–40 км от МКАД.

На рынке элитных загородных таунхаусов девелоперская активность фактически нулевая. Предложение поддерживается только за счет собственников вторичного жилья. По подсчетам компании, сейчас продается около 200 таунхаусов (от 130 до 950 кв. м).

Покупатели стремятся найти объект с максимальным числом этажей (с мансардой и цоколем) и пристроенным гаражом. Средняя площадь приобретаемого таунхауса – 200–250 кв. м. Ради лишних жилых метров некоторые клиенты даже переделывали гаражное помещение в комнату, а машину ставили просто под навес.

Предпочтения отдаются таунхаусам на расстоянии до 10 км от МКАД. В этой зоне сосредоточено 40% элитных проектов, еще 25% – в 11–20 км от МКАД, 35% – в 21–30 км от МКАД. Средняя стоимость предложения составляет 41,2 млн руб. За год рост цен составил 2,2%.

Малоэтажные ЖК.

Эксперты сходятся во мнении, что именно этот формат на сегодняшний день уязвим больше других. Застройщикам пока не ясно, какие будут ставки по проектному финансированию, как пойдет работа через эскроу-счета. Сейчас на малоэтажку приходится 15% предложения загородных новостроек, но, скорее всего, ее доля будет сокращаться.

Пока, по данным "Инком-недвижимости", в 70 поселках представлен данный формат. В прошлом году было выведено три проекта: Vnukovo Sport Village (новая Москва, бизнес-класс, 13 млн руб. за квартиру), "Катуар" (эконом-класс, 26 км от Москвы по Дмитровскому шоссе, 3,4 млн руб.) и "Бартон" (комфорт-класс, 5 км от МКАД по Алтуфьевскому шоссе, 8 млн руб. за лот в среднем).

Доля в спросе – 13%. Покупателям важны удобные планировки квартир, хорошая транспортная доступность, инфраструктура.

Вторичный загородный рынок Подмосковья.

По данным экспертов, в настоящий момент на рынке много предложений без коммуникаций, в местах с плохой инфраструктурой и т. д. У большинства объектов завышенные цены, к тому же они морально устарели.

Относительно неплохо покупались дачи в хорошем состоянии с ценой до 1,5 млн руб., участки в "стародачных" местах. Люди интересовались готовыми домами под ключ, с центральными коммуникациями. Усредненное предложение, вызывающее наибольший интерес, – дом 250 кв. м на участке 8 соток, в 20–25 км от МКАД. Покупатели готовы отдать за интересный объект в среднем 8–10 млн руб.

По данным "Инком-недвижимости", за год средняя цена коттеджа на вторичном рынке снизилась на 37% до 8 млн руб., заблокированного дома – на 31% до 11 млн руб., УБП – на 15% до 1,8 млн руб., дачи – с 5,4 млн до 5,3 млн руб. Спрос в 2018-м сократился на 29%.

Подводя итоги.

В сложившихся условиях девелоперам важно учесть, что загородный дом сейчас – не предмет первой необходимости. Покупатель стал более требовательным к предлагаемому на

рынке лотам. Кроме того, застройщикам придется учитывать и материальное положение покупателя, которому придется брать подорожавшую ипотеку.

В Московской области замерли цены на загородные дома²⁵.

Покупатели коттеджей взяли курс на экономию.

Средние цены на загородные дома в Подмоскowie встали как вкопанные. По сравнению с минувшим летом они почти не изменились. Самое бюджетное жилье продается на юго-востоке и востоке области.

Подмосковные коттеджи перестали дорожать. За последние полгода они прибавили в цене всего 0,3%. Сейчас в Московской области в среднем частный дом стоит на рынке 15,1 млн руб., — отметил гендиректор портала «Мир квартир» Павел Луценко. На фоне падения реальных доходов населения многие потенциальные покупатели по максимуму экономят и предпочитают участки без подряда.

Самые высокие ценники зафиксированы в Одинцовском и Красногорском районах (см. таблицу). Без учета элитки здесь за дом просят около 49 млн руб. За такую сумму можно приобрести, например, фахверковый дом 350 кв. м в деревне Подушкино, оснащенный современными инженерными системами, с большой площадью остекления, дорогой отделкой и мебелью из Европы.

Чуть дешевле, 47,4 млн руб., средний ценник в Мытищинском районе, и 45,8 млн руб. — в Истринском. Покупка дома в Пушкинском районе обойдется в среднем в 33,9 млн руб. Примерно такова стоимость трехэтажного кирпичного дома в селе Братовщина (450 кв. м, три санузла, прачечная, гараж 95 кв. м).

По традиции запад и север Подмоскowie являются самыми дорогими и престижными направлениями, а восток и юго-восток — самыми бюджетными. Средние ценники на востоке ниже западных в 16 раз. Например, средний вариант в Орехово-Зуевском и Воскресенском районах стоит около 3 млн руб. За эти деньги вам предложат, например, дом площадью 70 кв. м со всеми коммуникациями и участком 25 соток. Третье место с конца рейтинга занимает самый дальний Серебряно-Прудский район (3,15 млн руб.). За ним идут Озерский (3,5 млн руб.) и Серпуховский (4,1 млн руб.) районы.

Цены на частные дома в Подмоскowie.

Район	Ср. цена, руб.	Прирост за полгода
Одинцовский	49 132 943	-1,2%
Красногорский	48 836 281	-0,7%
Мытищинский	47 394 620	-1,9%
Истринский	45 836 294	2,0%
Пушкинский	33 902 648	1,0%
Серпуховский	4 129 836	-2,6%
Озерский	3 524 751	-3,0%
Серебряно-Прудский	3 149 723	-3,1%
Воскресенский	3 002 014	4,3%
Орехово-Зуевский	2 996 783	-1,7%

Источник: «Мир квартир».

В течение последних шести месяцев больше всего прибавило в цене жилье в Воскресенском районе (+4,3%). Стоимость загородных домов заметно выросла в Подольском (+3,8%), Чеховском (+3,6%), а также Егорьевском, Дмитровском и Ленинском (+3,4% каж-

²⁵ <https://www.mk.ru/economics/2020/05/18/v-moskovskoy-oblasti-zamerli-ceny-na-zagorodnye-doma.html>

дый) районах. Подешевели дома в Зарайском (–4,3%), Шатурском (–3,5%), Коломенском (–3,3%), Серебряно-Прудском (–3,1%) и Волоколамском (–3%) районах.

«В прошлом году самым востребованным лотом на загородном рынке были участки без подряда. Что же касается домов и коттеджей, то здесь проявилась явная тяга покупателей к экономвариантам, — сообщил Павел Луценко. — Площади домов, пользующихся наибольшим спросом, уменьшились и составили в прошлом году 100–130 кв. м. Также повысился интерес покупателей к предложениям на вторичном рынке. К сожалению, программа ипотечного кредитования ИЖС развивается не так быстро, как хотелось бы, а эта мера могла бы поддержать рынок».

Аналитики зафиксировали еще одну интересную тенденцию — за пять лет в Подмосковье продажи новых таунхаусов упали в пять раз, а предложение сократилось вдвое. При сохранении тренда этот формат может уйти с рынка совсем. За МКАДом в среднем таунхаус стоит более 25 млн руб.

Как полагает президент ГК «БЕСТ-Недвижимость» Григорий Полтораки, в ближайшие полгода после обвала рубля цены на недвижимость вряд ли существенно изменятся: «Любая неожиданная новость, а тем более с негативным характером, приводит к ступору — покупателям требуется время, чтобы вникнуть в ситуацию и оценить свои возможности и риски. Особенно, если речь идет о таком крупном и дорогостоящем приобретении, как недвижимость».

Прогноз цен на недвижимость на 2019-2020 годы

Снижение реальных доходов населения 2016-2017 г.г. привели к снижению финансирования строительства. Упал денежный оборот в отрасли, снизились объемы СМР. Снизился суммарный объем площадей сдаваемых новостроек.

Факторы, влияющие на стоимость жилых объектов на первичном и вторичном рынках:

1. Ужесточения законодательства (План поэтапного замещения средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и других объектов недвижимости, банковским кредитованием).

Участие застройщиков в частичном финансировании проектов за счет долевого строительства будет прекращено к 01.01.2021 года. Будет осуществлен переход на проектное финансирование и использование счетов эскроу (ГК РФ Статья 860.7). Поправки к закону №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» ужесточают правила финансирования и контроля строительства. Оплата кредита при проектом финансировании отразится ростом себестоимости строительства и цен на рынке.

С 2019 года повысилась ставка НДС с 18% до 20%, что приведет к подорожанию квартир в новостройках на 3-4% с соответствующим подорожанием квартир на вторичном рынке.

2. Ставка ипотечного кредитования

При снижении реальных доходов населения, спрос на недвижимость упал. Однако государство поощряет снижение ипотечных ставок, чтобы стимулировать население к покупке жилья. Существующие программы льготного кредитования стабилизировали спрос.

3. Строительство более качественного жилья

Покупатели стали предъявлять более высокие требования к качеству городской среды и инфраструктуры. Они готовы платить за эти условия более высокую цену. Как следствие, происходит удорожание квадратных метров в качественных новостройках.

4. Инфляция

Этот фактор тоже стоит учитывать. Официально озвученные цифры говорят об инфляции в 5,2 %. Государство будет стремиться поддерживать этот уровень, но в сложившейся ситуации нестабильности он может превысить это значение.

5. Уровень доходов населения

Снижающийся уровень реальных доходов будет и дальше тормозить рост цен на недвижимость. Этот фактор влияет на потребительский спрос. Но государство пытается повлиять на ситуацию стимулированием ипотеки.

6. Регион

Существует значительная ценовая разница в разных регионах страны. Это зависит от экономической обстановки региона. Крупные экономически развитые территории активнее реагируют на изменения рынка, другие – более инертны.

7. Класс жилья

При значительном увеличении цены за квартиры премиум-класса, увеличение стоимости обычного жилья может быть не таким существенным. Состоятельные покупатели готовы платить больше за комфорт и безопасность, другие - ориентируются на доступность цен.

Выводы и Прогнозы

Учитывая опыт падения рынка в 2008-2009 гг. и 2015-2017 гг., его участники, даже при росте экономики, сохранят определенный пессимизм.

На рынок вторичного жилья будет влиять стабильность экономики страны и региона, уровень доходов населения, доступность ипотеки.

Первичный рынок. Среди строителей преобладает мнение о резком увеличении стоимости жилья на 15-20% к 2021 году. Их прогноз основывается на том, что строительные компании, перейдя на проектное финансирование, будут закладывать издержки по кредитам в стоимость объектов. В текущий период цены будут немного сдерживаться из-за ввода в эксплуатацию домов, строительство которых начато ранее с участием дольщиков. Стоимость жилья в новостройках поднимется, как только будут распроданы эти объекты.

Рынок загородной недвижимости продолжит развитие вслед за многоквартирным строительством. Но здесь еще возможна коррекция цен. Также будут востребованы видовые объекты и поселки с развитой инженерной инфраструктурой в экологически чистых зонах пригородов.

Каждая сделка с недвижимостью индивидуальна. При принятии решения по ипотеке покупателям стоит исходить из финансовых возможностей, гарантий трудоустройства, наличия другой недвижимости в собственности, других факторов финансовой стабильности. Продавцам, возможно, стоит подождать пока цены вырастут, чтобы извлечь наибольшую выгоду от реализации своей собственности²⁶.

По мнению оценщика, объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости объекта оценки.

3.4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (п.11а ФСО №7)

Факторы, влияющие на стоимость объектов оценки.

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития рынков в разрезе отдельно взятого региона и страны в целом, необходимо правильно понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость.

Региональные рынки функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов, которые все в комплексе обязательно необходимо учитывать при прогнозировании цен на недвижимость.

Выделяют восемь основных групп факторов: рыночные, политические, экономические, социально-культурные, демографические, природно-географические, научно-технические (внутренние факторы) и внешние факторы.

Рыночные факторы. К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

²⁶ <https://statrielt.ru/analiz-rynka>

Политические факторы. Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

социально-экономическую направленность политики правящей партии;
предвыборные кампании;
международные конфликты;

политику правительства в области экономики — нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, земли и т. д.);

политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;
элементы государственной политики в области производства, включающие в себя:

- скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему,

- способы монополизации,
- политику в области социального обеспечения,
- политику в сфере защиты окружающей среды.

Экономические факторы включают:

экономический уровень развития страны;
темпы роста валового национального продукта;
кредитно-денежную политику (особенно в области ипотечного кредитования);
темпы инфляции;
колебания деловой активности;
занятость населения;
покупательную способность населения.

Социально-культурные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

Демографические факторы влияют на состояние региональных рынков недвижимости. К ним относятся:

численность населения;
прирост населения;
уровни рождаемости и смертности;
плотность населения, миграции, степень урбанизированности территорий и другие.

Природно-географические факторы: климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия и т.п.

Научно-технические факторы, влияющие на технологию и организацию строительства, во многом определяют параметры себестоимости и рыночной цены при формировании первичного рынка жилья.

Внешние факторы - факторы, связанные с тенденциями развития мировых рынков недвижимости и мировой банковской и финансовой систем.

При анализе влияния политических факторов в период времени, близкий к дате оценки, можно отметить, что региональный рынок оцениваемого объекта полностью регулируется нормативно-законодательными актами Правительства РФ, Правительства Ярославской области в области экономики, местных органов власти и управления.

Таким образом, *политические факторы не оказывают значимого влияния на рынок объекта оценки в Ярославской области.*

3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (п.11г ФСО №7).

Ценообразующие факторы и обоснование их значений, диапазонов значений.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно исполь-

зуются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

В рамках настоящего отчета определены следующие ценообразующие факторы (на основе вышеперечисленных факторов):

1. Вид права пользования земельным участком:

Собственность;
Аренда;
Постоянное бессрочное пользование;
Владение.

2. Финансовые условия;

3. Условия продажи;

4. Условия рынка:

Дата предложения
Снижение цены в процессе торгов

5. Вид использования и (или) зонирование:

- категория земель/ целевое назначение:
 - земли населенных пунктов;
 - земли поселений;
 - земли промышленности и иного назначения;
 - земли особо охраняемых территорий;
 - земли лесного фонда;
 - земли водного фонда;
 - земли запаса.

- разрешенное использование.

6. Местоположение;

7. Физические характеристики:

- размер земельного участка;
- наличие подведенных коммуникаций.

Вид права пользования земельным участком. Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти.

В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли. Влияние данного фактора на стоимость по данным справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки: в зависимости от назначения может достигать в меньшую сторону до 30% для долгосрочной

аренды относительно стоимости права собственности.

Финансовые условия. Характер финансовых расчетов указывает на то, что цена сделки в отношении земельного участка зависит от выбранного сторонами способа расчетов. Действующее законодательство предполагает использование различных способов расчетов. Расчеты по сделкам с земельными участками могут быть денежными, ценными бумагами или натуральные (бартер). Оплата при проведении расчетов может предусматриваться одновременно одним платежом или с рассрочкой. Также возможен вариант наличия временного интервала между датой заключения сделки в отношении земельного участка и датой проведения расчетов по заключенной сделке. Последнее часто встречается в случаях использования ипотечных (кредитных) средств для расчетов по сделке. Продавцов земельных участков наиболее привлекает оплата денежными средствами и без предоставления рассрочки.

Условия продажи. Примером фактора условия продажи объектов являются условия, когда продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Дата предложения. Цены даже на одни и те же земельные участки могут отличаться от года к году. Наиболее изменчивый характер цен проявляется в отношении земельных участков для ИЖС и садовых земельных участков, минимально – для земельных участков с коммерческими видами разрешенного использования.

Тип цены (цена сделки или цена предложения). Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя. Вместе с тем, существует ряд случаев, когда продавец принципиально не идет на уступки.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Перевод земли из одной категории в другую в большинстве случаев возможен, но связан со значительными временными и финансовыми затратами. В то же время смена целевого назначения в рамках одной категории вполне возможна и зачастую не представляет большой сложности.

Местоположение и окружение. Как было во все времена, важным моментом при выборе земли является его окружение. Выбирая участок под ИЖС люди отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесо-парковой зоны, где возможен полноценный отдых. Также для этих целей важен тот факт, чтобы местоположение участка было не слишком удалено от областного центра. В то же время для иных назначений, например сельскохозяйственное производство, фактор местоположения не является определяющим.

Для коммерческих земель играет большую роль то, в каком районе города расположен объект, в то время как для земель промышленности фактор местоположения не оказывает существенного влияния.

Размер земельного участка. Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента. Самые большие участки, представленные на рынке, как правило, относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

Более подробно влияние ценообразующих факторов на оцениваемые объекты описано ниже, в рамках оценки объектов сравнительным подходом.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности (п. 11 ФСО №7).

ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ»

4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Земельный участок - часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь, правовой статус и стоимость. В качестве земельного участка может выступать землевладение, землепользование на условиях бессрочного (постоянного) пользования землей, аренды, собственности.

Оценочная деятельность - деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости в отношении транспортного средства.

Рыночная стоимость – «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».

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

К **объектам оценки** относятся:

вещи (движимое и недвижимое имущество, деньги, ценные бумаги), в том числе имущественные права;

действия (работы и услуги);

информация;

результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность);

нематериальные блага.

Имущество - совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо лица (юридического или физического).

Дата оценки - дата, на которую определяется остаточная стоимость.

Место оценки - точное географическое наименование места, находящегося в границах конкретных товарных рынков транспортных средств, запасных частей к транспортным средствам, материалов для ремонта и услуг по ремонту транспортных средств на территории Российской Федерации, для условий которых проводится оценка остаточной стоимости транспортного средства. Определяется заказчиком проведения оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Физический износ – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. В случае, если потеря стоимости может быть устранена в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

Функциональное устаревание – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым.

Оценщик (исполнитель услуг) - юридическое лицо (предприятие, организация, учреждение и т.д.) или гражданин - предприниматель (зарегистрированный в установленном порядке и осуществляющий предпринимательскую деятельность без образования юридического лица), оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ (п.5 ФСО №2)

Понятие «рыночная стоимость», согласно Федеральному закону № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации) Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва, используемое в настоящем отчете определяется следующим образом:

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок 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».

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей;

разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен покупателя;

полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершать сделку.

4.3. ДАТА ОЦЕНКИ (п.8 ФСО №1)

Согласно федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва, датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

В данной оценке стоимость объекта оценки определяется на 08.07.2020 года.

4.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Оценка проводилась для полных прав собственности на имущество. Под «полным правом собственности» понимается осуществление, собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п. Очевидно, что эта общепринятая трактовка полного права собственности не может быть полностью применена в настоящей оценке в связи с законодательством, регулирующим право собственности в России. Тем не менее, понятие права собственности, определенное подобным образом, расценивается мной как наиболее подходящее для целей моей оценки.

ЧАСТЬ 5. «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ч. VI ФСО №7)

В каждой работе по оценке имущества оценщику приходится решать многоцелевую задачу наиболее эффективного использования собственности как улучшенной.

Понятие «Наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка и строений способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка и построенных на нем зданий.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом *оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо* и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости.

Для определения НЭИ сначала следует выбрать различные возможные варианты использования объекта оценки (в итоге, из всех возможных вариантов использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки и называется НЭИ).

Затем, для определения НЭИ, следует провести тестирование в отношении каждого из вариантов возможного использования, в процессе которого ответить на следующие вопросы:

1. Является ли предполагаемое использование вероятным?
2. Является ли предполагаемое использование рациональным?
3. Является ли предполагаемое использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право предполагаемого использования (проверяется соответствие вариантов использования действующим в данном месте законодательным, правительственным и муниципальным актам, а также выполнение строительных нормативов, норм зонирования, требований пожарной безопасности, нормативов по охране памятников. При этом, различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки)?
4. Является ли имущество физически пригодным для предполагаемого использования?
5. Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым (критерием финансовой осуществимости является возврат капитала, превышающего расходы на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и самих инвестиций)?

Качественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки.

При анализе наиболее эффективного использования был проведен качественный и количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта, удовлетворяющих критериям юридической разрешенности, физической возможности и финансовой осуществимости и максимальной стоимости.

Вывод

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, учитывая местоположение, экономические виды, конструктивно-планировочные особенности объекта оценки, был сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки является максимальной при использовании его в соответствии с его текущим использованием.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО

ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п.7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7)

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации и консультаций. Был проведен также анализ цен предложения на рынке машин и оборудования.

Применение подходов для оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта, как правило, рассматриваются три подхода: затратный, сравнительный, доходный, предусмотренный в Федеральных Стандартах оценки.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Основными подходами в оценке являются:

затратный, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) продавца (производителя) объекта оценки на его стоимость;

сравнительный, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т. д.).

доходный, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) покупателя объекта оценки на его стоимость.

Затратный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения владельца или продавца и базируется на прошлых событиях, доходный - с точки зрения потенциального покупателя и основывается на будущих событиях, а сравнительный подход рассматривает стоимость объекта оценки исходя из фактических договоренностей продавца и покупателя о стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, т.е. основывается на том, что есть сейчас, в данный момент.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете по оценке.

5.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Согласно п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297): «При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».²⁷

Согласно п. 8и, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299): «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов».

Выбор подходов и методов оценки земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р (далее «Методические рекомендации») при оценке земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:

- ✓ метод сравнения продаж;
- ✓ метод распределения;
- ✓ метод выделения.

В рамках доходного подхода используются:

- ✓ метод капитализации земельной ренты;
- ✓ метод остатка;
- ✓ метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка и используются в методах остатка и выделения.

В соответствии с разделом IV «Методы оценки» «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. N 568-р.): «оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации».

В процессе работы оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости земельного участка, являющегося объектом оценки, и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Подход к оценке	Метод оценки в рамках подхода к оценке	Обоснование использования / отказа от использования подхода к оценке
Доходный	Метод капитализации дохода	Для реализации метода капитализации дохода оценщику необходимо проанализировать информацию о рыночных данных для определения величины дохода (анализ арендных платежей, корректировки их на типичные условия аренды данного вида земель по аналогичным участкам и приведения к рыночной величине, анализ формирования расходов – земельный налог, страхование, охрана и пр., продолжительность аренды, возможность предоставления льгот и т.д.). Как уже отмечалось выше при анализе рынка оценки, рыночная информация в открытом доступе о сдаче в аренду земельных участков в регионе отсутствует. Учитывая перечисленное выше, оценщик принял решение не применять данный метод в рамках настоящего Отчета.
	Метод остатка	Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участков улучшениями, приносящими доход. Эти методы можно использовать для определения стоимости права собственности и аренды на участок. Ввиду ретроспективности настоящей оценки, невозможно использование достоверной, достаточной информации для определения дохода единого объекта (земля+улучшения) и дохода от улучшений, а именно: объявления об аренде аналогов не позволяют получить исчерпывающие данные по арендным ставкам: наличие либо отсутствие НДС, коммунальных платежей, аренды с учетом основных либо общих площадей и т.д. Ввиду вышеперечисленного оценщик счел возможным отказаться от применения этих методов.
	Метод предполагаемого использования	Ввиду ретроспективности настоящей оценки, невозможно использование достоверной, достаточной информации для определения дохода единого объекта (земля+улучшения) и дохода от улучшений, а именно: объявления об аренде аналогов не позволяют получить исчерпывающие данные по арендным ставкам: наличие либо отсутствие НДС, коммунальных платежей, аренды с учетом основных либо общих площадей и т.д. Ввиду вышеперечисленного оценщик счел возможным отказаться от применения этих методов.
Сравнительный	Метод сравнения продаж	В открытом доступе имеется достаточное количество информации о сделках (предложениях) с земельными участками, аналогичными оцениваемому по местоположению и другим ценообразующим факторам, ввиду чего в рамках на-

²⁷ Учитывая предполагаемое использование и специфику объекта оценки, оценщиком установлен ряд дополнительных допущений (см. стр. 17, п.3.6.)

Подход к оценке	Метод оценки в рамках подхода к оценке	Обоснование использования / отказа от использования подхода к оценке
		стоящего отчета об оценке применялся метод сравнения продаж
	Метод выделения	Использование в настоящей работе методов выделения и распределения представляется некорректным, так как эти методы используются при наличии информации о ценах на единые объекты недвижимости (т. е. участки с улучшениями, соответствующими наилучшему и наиболее эффективному использованию), либо информации о доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В результате проведенного анализа рынка недвижимости было выяснено наличие предложений к продаже единых объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках аналогичного назначения. Для корректного расчета и выделения стоимости доли земли необходима достоверная информация о характеристиках объектов улучшений, расположенных на земельных участках. Данная информация является закрытой для оценщика, что не позволяет достоверно и корректно провести расчеты.
	Метод распределения	
Затратный		В соответствии с п. 24а Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства. При этом следует иметь в виду, что п. 20 данного стандарта оценки установлено, что при определении рыночной стоимости застроенного земельного участка, для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости, земельный участок оценивается как незастроенный. Таким образом, в рамках данной работы, учитывая, что земельный участок оценивается как незастроенный, затратный подход не применялся.

Выбор подходов и методов оценки жилого дома

Применение методов затратного подхода в отношении данного объекта не представляется возможным по причине отсутствия соответствующей информации – нет данных о величине строительного объема здания.

Применение методов сравнительного подхода в отношении оцениваемого объекта возможно по причине наличия информации о предложениях к продаже аналогичных объектов.

Применение методов доходного подхода в отношении оцениваемого объекта невозможно по причине отсутствия достоверной информации о предложениях к аренде аналогичных объектов.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов определяется в рамках сравнительного подхода, с использованием метода сравнения продаж.

5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (П.12-14 ФСО №1, П.22 ФСО №7).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

В соответствии с *Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»* (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611), при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом используется метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

5.4.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

ОПИСАНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (п.22 б, в ФСО №7).

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (земельные участки категории «земли населенных пунктов», предназначенные для жилищного строительства, расположенные в коттеджных посёлках).

Указанные аналоги были выбраны оценщиком по причине наибольшей сопоставимости с объектом оценки: по виду передаваемых имущественных прав – право собственности; по дате предложения – сопоставимой с датой оценки; по местоположению – объекты с сопоставимой территориальной зоной (объекты, расположенные в элитных коттеджных посёлках, на таком же удалении от МКАД); предполагаемое использование – для жилищного строительства.

Информация о подобранных объектах-аналогах приведена в приложении к настоящему Отчету.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ (п.22г ФСО №7).

Для сравнения объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода в качестве единицы сравнения выбран 1 кв.м.

Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

ОПИСАНИЕ И РАСЧЕТ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК ПРИ КОРРЕКТИРОВАНИИ ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (п.22 ФСО №7).

Сопоставление стоимости рассматриваемых объектов-аналогов происходит по следующим параметрам:

Вид права пользования земельным участком:

1. Финансовые условия;
2. Условия продажи;
3. Условия рынка:

- дата предложения
- снижение цены в процессе торгов

4. Вид использования и (или) зонирование:

- категория земель/ целевое назначение:
 - земли населенных пунктов;
 - земли поселений;
 - земли промышленности и иного назначения;
 - земли особо охраняемых территорий;
 - земли лесного фонда;
 - земли водного фонда;
 - земли запаса.

- разрешенное использование.

5. Местоположение;

б. Физические характеристики:

- размер земельного участка;
- наличие подведенных коммуникаций:
 - газоснабжение;
 - электроснабжение;
 - теплоснабжение;
 - водоснабжение;
 - канализация.

Корректировка на объем передаваемых прав:

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

Оцениваемый участок и объекты-аналоги представляют собой земельные участки, находящиеся в собственности, передаваемым правом является право собственности, в связи с чем, корректировки не производились.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи:

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

Корректировка на условия рынка / дата предложения:

Объявления обо всех объектах-аналогах поданы ранее даты оценки и актуальны на дату оценки.

Корректировка на дату продажи учитывает изменения, которые могут произойти на рынке, в тот временной промежуток, который имел место с момента публикации информации о цене предложения до даты оценки.

Анализ состояния рынка в момент времени, приближенный к дате оценки, позволил сделать вывод об отсутствии каких-либо факторов, в том числе политических и социально-экономических, которые могли бы существенно влиять на формирование цен на земельные участки, в период времени с дат публикаций информации об аналогах до даты оценки.

Таким образом, оценщик полагает, что в отчете используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия рынка / снижение цены предложения в процессе торгов:

Цены аналогов, представленные в таблице, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Корректировка производилась согласно таблице № 140, стр. 280 «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2.», (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2018 г.)

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Статистические данные, предоставленные ведущими агентствами недвижимости Московской области, подтверждают приведенные выводы.

Корректировка на месторасположение:

Оцениваемый участок и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, так как расположены в непосредственной близости друг от друга – в Одинцовском районе Московской области, в 23 км. от МКАД по Рублёво-Успенскому шоссе. Корректировка по данному параметру не производится.

Корректировка на масштаб:

Площади аналогов сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщик не применяет корректировку на масштаб.

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование:

Участки-аналоги относятся к категории «земли населенных пунктов», как и оцениваемый участок. Корректировки не применялись.

Корректировка на коммуникации (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение):

Большое влияние на стоимость земли для индивидуального жилищного строительства оказывает наличие коммуникаций. Оцениваемый участок и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не производилась.

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости оцениваемых объектов.

Всем объектам аналогам присвоены равные весовые коэффициенты, поскольку для всех аналогов применялись одинаковые критерии сравнения.

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех корректировок.

Различия скорректированных цен, по мнению оценщика, незначительны.

Для проверки однородности выбранных аналогов используется коэффициент вариации.²⁸

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. (Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).²⁹

Поскольку полученное значение коэффициента вариации (0,04%) не превышает допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Рыночная стоимость сравнительным подходом определялась произведением общей площади на средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м.

Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041133:511

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://enso.ru/settlement/poseloknikolino	https://enso.ru/settlement/poseloknikolino	https://enso.ru/settlement/poseloknikolino
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения		июль.2020 г.	июль.2020 г.	июль.2020 г.
Место расположения	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.15	Московская обл., Одинцовский р-н, с. Николино, Рублёво-Успенское шоссе, 23 км от	Московская обл., Одинцовский р-н, с. Николино, Рублёво-Успенское шоссе, 23 км от	Московская обл., Одинцовский р-н, с. Николино, Рублёво-Успенское шоссе, 23 км от

²⁸ Источник информации: <http://allfi.biz/financialmanagement/RiskAndReturns/koefficient-variarii.php>

²⁹ Источник информации: http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		МКАД	МКАД	МКАД
Общая площадь, кв.м.	4867	3457	2266	2463
Цена предложения, рублей		72600000	47600000	51700000
Цена предложения, рублей /кв.м.		21001	21006	20991
Корректировка цены предложения	14,4%	0,856	0,856	0,856
Скорректированная цена, рублей / кв. м		17 977	17 981	17 968
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		17 977	17 981	17 968
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей / кв. м		17 977	17 981	17 968
Место расположения	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семеново, уч.15	Московская обл., Одинцовский р-н, с. Николино, Рублёво-Успенское шоссе, 23 км от МКАД	Московская обл., Одинцовский р-н, с. Николино, Рублёво-Успенское шоссе, 23 км от МКАД	Московская обл., Одинцовский р-н, с. Николино, Рублёво-Успенское шоссе, 23 км от МКАД
Коэффициент места расположения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		17 977	17 981	17 968
Общая площадь, кв. м	4867	3457	2266	2463
Корректировка на масштаб (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		17977	17981	17968
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие газоснабжения	да	да	да	да
Коэффициент газоснабжения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на газоснабжение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		17977	17981	17968
Наличие электроснабжения	да	да	да	да
Коэффициент электроснабжения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на электроснабжение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		17977	17981	17968
Наличие водоснабжения	да	да	да	да
Коэффициент водоснабжения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на водоснабжение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		17977	17981	17968
Количество корректировок		1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м.	17975	5992	5994	5989
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	87 486 009			

Таким образом, рассчитанная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки: объект недвижимости с кадастровым номером: 50:20:0041133:511 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4867 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семеново, уч.15, округленно составляет: 87 486 000 (Восемьдесят семь миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей.

Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041133:510

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://enso.ru/settlement/poseloknikolino	https://enso.ru/settlement/poseloknikolino	https://enso.ru/settlement/poseloknikolino
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения		июль.2020 г.	июль.2020 г.	июль.2020 г.
Место расположения	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семеново, уч.17	Московская обл., Одинцовский р-н, с. Николино, Рублёво-Успенское шоссе, 23 км от МКАД	Московская обл., Одинцовский р-н, с. Николино, Рублёво-Успенское шоссе, 23 км от МКАД	Московская обл., Одинцовский р-н, с. Николино, Рублёво-Успенское шоссе, 23 км от МКАД
Общая площадь, кв.м.	4999	3457	2266	2463
Цена предложения, рублей		72600000	47600000	51700000
Цена предложения, рублей /кв.м.		21001	21006	20991
Корректировка цены предложения	14,4%	0,856	0,856	0,856
Скорректированная цена, рублей / кв. м		17 977	17 981	17 968
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		17 977	17 981	17 968
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей / кв. м		17 977	17 981	17 968
Место расположения	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семеново, уч.17	Московская обл., Одинцовский р-н, с. Николино, Рублёво-Успенское шоссе, 23 км от МКАД	Московская обл., Одинцовский р-н, с. Николино, Рублёво-Успенское шоссе, 23 км от МКАД	Московская обл., Одинцовский р-н, с. Николино, Рублёво-Успенское шоссе, 23 км от МКАД
Коэффициент места расположения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		17 977	17 981	17 968
Общая площадь, кв. м	4999	3457	2266	2463
Корректировка на масштаб (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		17977	17981	17968
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие газоснабжения	да	да	да	да
Коэффициент газоснабжения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на газоснабжение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		17977	17981	17968
Наличие электроснабжения	да	да	да	да
Коэффициент электроснабжения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на электроснабжение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		17977	17981	17968
Наличие водоснабжения	да	да	да	да
Коэффициент водоснабжения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на водоснабжение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		17977	17981	17968
Количество корректировок		1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость,	17975	5992	5994	5989

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
рублей/кв. м.				
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	89 858 755			

Таким образом, рассчитанная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки: объект недвижимости с кадастровым номером: 50:20:0041133:510 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4999 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семеново, уч.17, округленно составляет: 89 859 000 (Восемьдесят девять миллионов восемьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.

5.4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ДОМОВ.

ОПИСАНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (п.22 б, в ФСО №7).

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Указанные аналоги были выбраны оценщиком по причине наибольшей сопоставимости с объектом оценки: по виду передаваемых имущественных прав – право собственности; по дате предложения – сопоставимой с датой оценки; по местоположению – объекты с сопоставимой территориальной зоной (объекты, расположенные в непосредственной близости от объекта оценки - в коттеджном посёлке «Азарово Северное»); предполагаемое использование – жилой дом.

Информация о подобранных объектах-аналогах приведена в приложении к настоящему Отчету.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ (п.22г ФСО №7).

Для сравнения объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода в качестве единицы сравнения выбран 1 кв.м.

Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения (п.22 ФСО №7).

Корректировка на вклад земельного участка в стоимость единого объекта.

Цены предложений включают стоимость земельных участков. Для определения стоимости объектов аналогов необходимо вычесть стоимость земельного участка из цен предложений. Стоимость 1 кв. м участка рассчитана ранее и составляет 17975 рублей.

Корректировка на местоположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Корректировка не вносится.

Корректировка на передаваемые права

Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому. В каждом случае передается полный объем прав на объект недвижимости. Долгосрочных договоров аренды или иных обременений не выявлено.

Корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования

Корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). В данном отчете корректировка не вводилась, так как и объект оценки и объекты-анalogии продаются на открытом рынке при рыночных условиях.

Корректировка на торг

Цены аналогов, представленные в таблице, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться. Согласно табл. 145 стр. 257 «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома», (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2018 г.), скидка на торг для коттеджей, в среднем, составляет 14,1% учитывая низкую активность рынка.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	14,6%	13,8%	15,4%
2. Дома	13,6%	12,9%	14,3%
3. Таунхаусы	13,0%	12,3%	13,7%
4. Коттеджи	14,1%	13,2%	14,9%

Корректировка на дату продажи

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату проведения оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на размер (фактор масштаба)

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщик применил корректировку на масштаб.

Расчет корректировки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_M = \left(\frac{S_O}{S_A} \right)^k, \text{ где:}$$

K_M – корректировка на общую площадь помещения; S_O – площадь оцениваемого помещения, кв. м; S_A – площадь объекта-аналога, кв. м., k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Значения коэффициента торможения приведены согласно табл. 58 стр. 149 «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома», (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2018 г.).

Таблица 58

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь.

Класс жилых домов	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы	-0,15	-0,14	-0,17
4. Коттеджи	-0,17	-0,15	-0,18
Класс жилых домов	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы	-0,15	-0,09	-0,22
4. Коттеджи	-0,17	-0,11	-0,23

Корректировка на состояние отделки

Объекты оценки и объекты-анalogии отличаются по состоянию отделки: на объекты оценки находятся в состоянии «без отделки (ремонта)», на всех объектах-аналогиях отделка выполнена полностью (чистовая отделка). Корректировка по данному параметру проводилась на основании фактических данных о стоимости отделочных работ в Московской области³⁰.

Размер понижающей корректировки в абсолютном выражении составляет -23500 руб./кв.м. для всех объектов-аналогов.

³⁰ <https://www.remgam.ru/price-list>

Прайс-лист ремонтно-строительных и отделочных работ

Цены на ремонт, отделку и строительство в Москве и Московской области

РЕМОНТ и ОТДЕЛКА

Услуга	Цена
ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРА	от 1000 руб. за 1 кв. м.
ЕВРОРЕМОНТ (Эконом-класса) <i>Стандартный / Базовый</i>	от 7000 руб. за 1 кв. м. * Стоимость черновых материалов - + 5000 руб.
ЕВРО - ЛЮКС (Бизнес-класса) «под ключ» <i>Дизайнерский / Расширенный [Капитальный]</i> Дизайн интерьера БЕСПЛАТНО (Рабочий проект - техническая часть)	от 10 000 руб. за 1 кв. м. * Стоимость черновых материалов - + 7000 руб.
VIP класса (Эксклюзивный) «под ключ» <i>Эксклюзивный / Авторский [Капитальный]</i> Дизайн интерьера БЕСПЛАТНО (Рабочий проект - техническая часть)	от 14 000 руб. за 1 кв. м. * Стоимость черновых материалов - + 9500 руб.

(Цены указаны за 1 кв.м. по площади пола)

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка на наличие коммуникаций не применялась, поскольку аналоги и объект оценки обеспечены необходимым набором коммуникаций для эксплуатации по назначению.

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости оцениваемых объектов.

Всем объектам аналогам присвоены равные весовые коэффициенты, поскольку для всех аналогов применялись одинаковые критерии сравнения.

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех корректировок.

Различия скорректированных цен, по мнению оценщика, незначительны.

Для проверки однородности выбранных аналогов используется коэффициент вариации³¹.

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность

³¹ Источник информации: <http://allfi.biz/financialmanagement/RiskAndReturns/koefficient-variacii.php>

считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. (Источник: Степанов В. Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс)³².

Поскольку полученное значение коэффициента вариации (2,74% и 2,76% соответственно) не превышает допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

**Расчет стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером
50:20:0000000:37319**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban /225693760/	https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban /225694289/	https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban /232074263/
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.10	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, д. Семенково, КП Азарово Северное	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, д. Семенково, КП Азарово Северное	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, д. Семенково, КП Азарово Северное
Общая площадь, кв.м.	1816,8	385,0	381,0	750,0
Площадь земельного участка, кв. м.	4867,00	1200,0	1200,0	3300,0
Стоимость земельного участка, руб.	17975	21570415	21570415	59318642
Дата предложения		июль.2020 г.	июль.2020 г.	июль.2020 г.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей		88149750	88149750	180000000
Цена предложения скорректированная, рублей		66579335	66579335	120681358
Цена предложения, рублей / кв.м.		172933	174749	160908
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		172933	174749	160908
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	14,1%	0,859	0,859	0,859
Скорректированная цена, рублей / кв. м		148 550	150 109	138 220
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		148 550	150 109	138 220
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей / кв. м		148 550	150 109	138 220
Место расположения	Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.10	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, д. Семенково, КП Азарово Северное	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, д. Семенково, КП Азарово Северное	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, д. Семенково, КП Азарово Северное
Коэффициент места расположения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		148 550	150 109	138 220
Общая площадь, кв. м	1816,8	385	381,0	750
Корректировка на масштаб (к-т)		0,77	0,77	0,86
Скорректированная цена, рублей / кв. м		114109	115102	118919
Состояние отделки	без ремонта	чистовая отделка	чистовая отделка	чистовая отделка
Коэффициент состояния	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки, руб./кв.м.		-23500,00	-23500,00	-23500,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м.		90609	91602	95419

³² Источник информации: http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Количество корректировок		3,00	3,00	3,00
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, руб-лей/кв. м.	92543	30203	30534	31806
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	168 132 236			

Таким образом, рассчитанная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки: объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:37319 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 1816,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.10, округленно составляет: 168 132 000 (Сто шестьдесят восемь миллионов сто тридцать две тысячи) рублей.

**Расчет стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером
50:20:0000000:38172**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban /225693760/	https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban /225694289/	https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban /232074263/
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.12	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, д. Семенково, КП Азарово Северное	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, д. Семенково, КП Азарово Северное	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, д. Семенково, КП Азарово Северное
Общая площадь, кв.м.	2114,5	385,0	381,0	750,0
Площадь земельного участка, кв. м.	4999,00	1200,0	1200,0	3300,0
Стоимость земельного участка, руб.	17975	21570415	21570415	59318642
Дата предложения		июль.2020 г.	июль.2020 г.	июль.2020 г.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей		88149750	88149750	180000000
Цена предложения скорректированная, рублей		66579335	66579335	120681358
Цена предложения, рублей /кв.м.		172933	174749	160908
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		172933	174749	160908
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	14,1%	0,859	0,859	0,859
Скорректированная цена, рублей / кв. м		148 550	150 109	138 220
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		148 550	150 109	138 220
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей / кв. м		148 550	150 109	138 220
Место расположения	Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.12	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, д. Семенково, КП Азарово Северное	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, д. Семенково, КП Азарово Северное	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, д. Семенково, КП Азарово Северное
Коэффициент места расположения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		148 550	150 109	138 220
Общая площадь, кв. м	2114,5	385	381,0	750
Корректировка на масштаб (к-т)		0,75	0,75	0,84
Скорректированная цена, рублей / кв. м		111203	112171	115890
Состояние отделки	без ремонта	чистовая отделка	чистовая отделка	чистовая отделка
Коэффициент состояния	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки, руб./кв.м.		-23500,00	-23500,00	-23500,00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		87703	88671	92390
Количество корректировок		3,00	3,00	3,00
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м.	89588	29234	29557	30797
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	189 433 585			

Таким образом, рассчитанная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость объекта оценки: объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:38172 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 2114,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.12, округленно составляет: 189 434 000 (Сто восемьдесят девять миллионов четыреста тридцать четыре тысячи) рублей.

ЧАСТЬ 6. «СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, РАССЧИТАННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ»

В соответствии с п.8к ФСО №3 оценщик должен описать «...процедуру согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов».

Как указывалось в п. 5.3 «Выбор подходов и методов оценки объекта оценки»: рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется в рамках настоящего Отчета сравнительным подходом. Таким образом, **результат оценки стоимости сравнительным подходом принимается в качестве итоговой рыночной стоимости объекта оценки.**

В результате, указанные веса распределились следующим образом:

1. Затратный подход – 0,00 (обоснованно не применялся);
2. Сравнительный – 1,00;
3. Доходный подход – 0,00 (обоснованно не применялся).

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки приведен в таблице ниже.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Результаты, полученные при применении подходов к оценке, руб.		Рыночная стоимость, руб.
		Затратный	Доходный	
1	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:37319 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 1816,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.10.	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	168 132 000
		Сравнительный	168 132 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	
2	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:38172 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 2114,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.12.	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	189 434 000
		Сравнительный	189 434 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	
3	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:511 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	87 486 000
		Сравнительный	87 486 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	

№ п/п	Наименование объекта оценки	Результаты, полученные при применении подходов к оценке, руб.		Рыночная стоимость, руб.
	пунктов, общая площадь 4867 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.15.			
4	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:510 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4999 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.17.	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	89 859 000
		Сравнительный	89 859 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3	

Согласно п. 26 ФСО №1 «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Задание на оценку не требует указывать интервал.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины на дату осуществления фактической сделки.

ЧАСТЬ 7. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

В соответствии с договором №20200619/1-О от 19.06.2020 г. об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «Единая служба оценки», оценщик Четвертаков Евгений Михайлович произвел оценку имущества, а именно:

1. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:37319 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 1816,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.10.*

2. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:38172 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 2114,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.12.*

3. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:511 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4867 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.15.*

4. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:510 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4999 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.17.*

Оценка проведена по состоянию на «09» июля 2020 года.

Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения: Оценка рыночной стоимости для целей продажи в процедуре реализации имущества должника в порядке, предусмотренном ФЗ № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», № 127-ФЗ от 18.12.2002, Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также с соблюдением положений Свода стандартов и правил РОО 2015 от 23.12.2015г. (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015г.).

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость имущества, по состоянию на 08.07.2020 года, с учетом округления, без НДС, составляет:

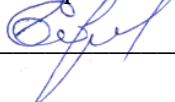
№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:37319 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 1816,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково,	168 132 000 <i>(Сто шестьдесят восемь миллионов сто тридцать две тысячи)</i>

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
	мкр-н 8, ул. Сиреневая д.10.	
2	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:38172 – наименование: жилой дом, назначение: жилой дом, общая площадь 2114,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.12	189 434 000 <i>(Сто восемьдесят девять миллионов четыреста тридцать четыре тысячи)</i>
3	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:511 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4867 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.15	87 486 000 <i>(Восемьдесят семь миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч)</i>
4	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041133:510 – наименование: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4999 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Назарьевский, вблизи д. Семенково, уч.17	89 859 000 <i>(Восемьдесят девять миллионов восемьсот пятьдесят девять тысяч)</i>
	Итого	534 911 000 <i>(Пятьсот тридцать четыре миллиона девятьсот одиннадцать тысяч)</i>

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

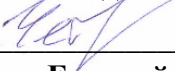
В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» мы придерживаемся принципа независимости. Мы не имеем имущественный интерес в объекте оценки, не являемся аффилированным лицом Заказчика. Размер оплаты за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по проведению оценки, настоящему отчету об оценке или суждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор ООО «Единая Служба Оценки»



Ефимов Сергей Иванович

Оценщик ООО «Единая Служба Оценки»



Четвертаков Евгений Михайлович

«09» июля 2020 года.



ЧАСТЬ 8. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ»

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ – 135.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
4. Александров, В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров. - М.: Стройин-формиздат, 2013. - 256 с.
5. Арdziнов, В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В. Арdziнов. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
6. Арdziнов, В.Д. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Арdziнов, В.Т. Александров. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
7. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости. - М., 2008. - 265 с.
8. Грибовский С.В., Иванова Е.И., Львов Д.С., Медведева О.Е. «Оценка стоимости недвижимости» - М.: «Интерреклама», 2003.
9. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.
10. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: Учебное пособие / Е.Н. Иванова; Под ред. М.А. Федотова. - М.: КноРус, 2010. - 272 с.
11. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
12. Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. проф., д.э.н. А.А. Варламов. - М.: Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 288 с.
13. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр и оценка земельной собственности: Учебное пособие. М., 2007. - 88 с.
14. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп. М.: 2008. - 224 с.
15. Попова, Л.В. Математические методы в оценке: учебно-аналитический цикл для специальности "Оценка стоимости недвижимости": Учебное пособие / Л.В. Попова. - М.: ДиС, 2011. - 112 с.
16. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. // под ред. Лейфера Л. А. – Нижний Новгород, 2018.
17. Ушак, Н.В. Оценка недвижимости / Н.В. Ушак. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
18. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
19. Данные из сети Интернет.
20. Документы, представленные Заказчиком

ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы для оценки

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 29.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.01.2020 № 99/2020/310287647			
Кадастровый номер:		50:20:0000000:37319	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 179:055-9115		
Адрес:	Сиреневая улица		
Площадь, м ² :	1816.8		
Назначение:	Жилой дом		
Наименование:	жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	43858595.76		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 29.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
30.01.2020 № 99/2020/310287647	
Кадастровый номер:	50:20:0000000:37319
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Сведения о кадастровом инженеру:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Теряев Сергей Игоревич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
30.01.2020 № 99/2020/310287647			
Кадастровый номер:		50:20:0000000:37319	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Инверно", ИНН: 7736640926
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-96/051/2012-046 от 16.05.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	02.07.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-96/076/2012-091
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.07.2012, закрытие сделки через 37 дней с даты подписания Договора
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Инвестбанк" (открытое акционерное общество), ИНН: 3900000866

	основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимости (ипотека) от 21.06.2012 №01-02-396-3, дата регистрации 02.07.2012, №50-50-96/076/2012-091
3.1.2.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	02.07.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-96/076/2012-092
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.07.2012, закрытие сделки в течение 37 дней с даты подписания Договора
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Инвестбанк" (открытое акционерное общество), ИНН: 3900000866
	основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимости (ипотека) от 21.06.2012 №01-02-397-3, дата регистрации 02.07.2012, №50-50-96/076/2012-092
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 29.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.01.2020 № 99/2020/310289076			
Кадастровый номер:		50:20:0000000:38172	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 179:055-9090		
Адрес:	Сиреневая улица		
Площадь, м²:	2114.5		
Назначение:	Жилый дом		
Наименование:	жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	196237377.77		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 29.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.01.2020 № 99/2020/310289076			
Кадастровый номер:		50:20:0000000:38172	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Теряев Сергей Игоревич		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.01.2020 № 99/2020/310289076			
Кадастровый номер:		50:20:0000000:38172	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Инверно", ИНН: 7736640926		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-96/050/2012-030 от 16.05.2012		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	02.07.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-96/076/2012-091	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.07.2012, закрытие сделки через 37 дней с даты подписания Договора	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Инвестбанк" (открытое акционерное общество), ИНН: 3900000866	

3.1.2.	основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимости (ипотека) от 21.06.2012 №01-02-396-3, дата регистрации 02.07.2012, №50-50-96/076/2012-091	
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	02.07.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-96/076/2012-092	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.07.2012, закрытие сделки в течение 37 дней с даты подписания Договора	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Инвестбанк" (открытое акционерное общество), ИНН: 3900000866	
	основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимости (ипотека) от 21.06.2012 №01-02-397-3, дата регистрации 02.07.2012, №50-50-96/076/2012-092	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 29.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
30.01.2020 № 99/2020/310285510			
Кадастровый номер:		50:20:0041133:511	

Номер кадастрового квартала:	50:20:0041133
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Назарьевский, вблизи д.Семеново уч.15
Площадь:	4867 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	33061531
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:20:0041133:131
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
30.01.2020 № 99/2020/310285510			
Кадастровый номер:		50:20:0041133:511	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.01.2020 № 99/2020/310285510			
Кадастровый номер:		50:20:0041133:511	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Теряев Сергей Игоревич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.01.2020 № 99/2020/310285510			
Кадастровый номер:		50:20:0041133:511	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Инверно", ИНН: 7736640926
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-96/051/2012-045 от 16.05.2012
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	02.07.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-96/076/2012-091
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 02.07.2012, закрытие сделки через 37 дней с даты подписания Договора	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 29.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.01.2020 № 99/2020/310288996			
Кадастровый номер:		50:20:0041133:510	

Номер кадастрового квартала:	50:20:0041133
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Назарьевский, вблизи д.Семеново уч.17
Площадь:	4999 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	33958207
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:20:0041133:131
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Теряев Сергей Игоревич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

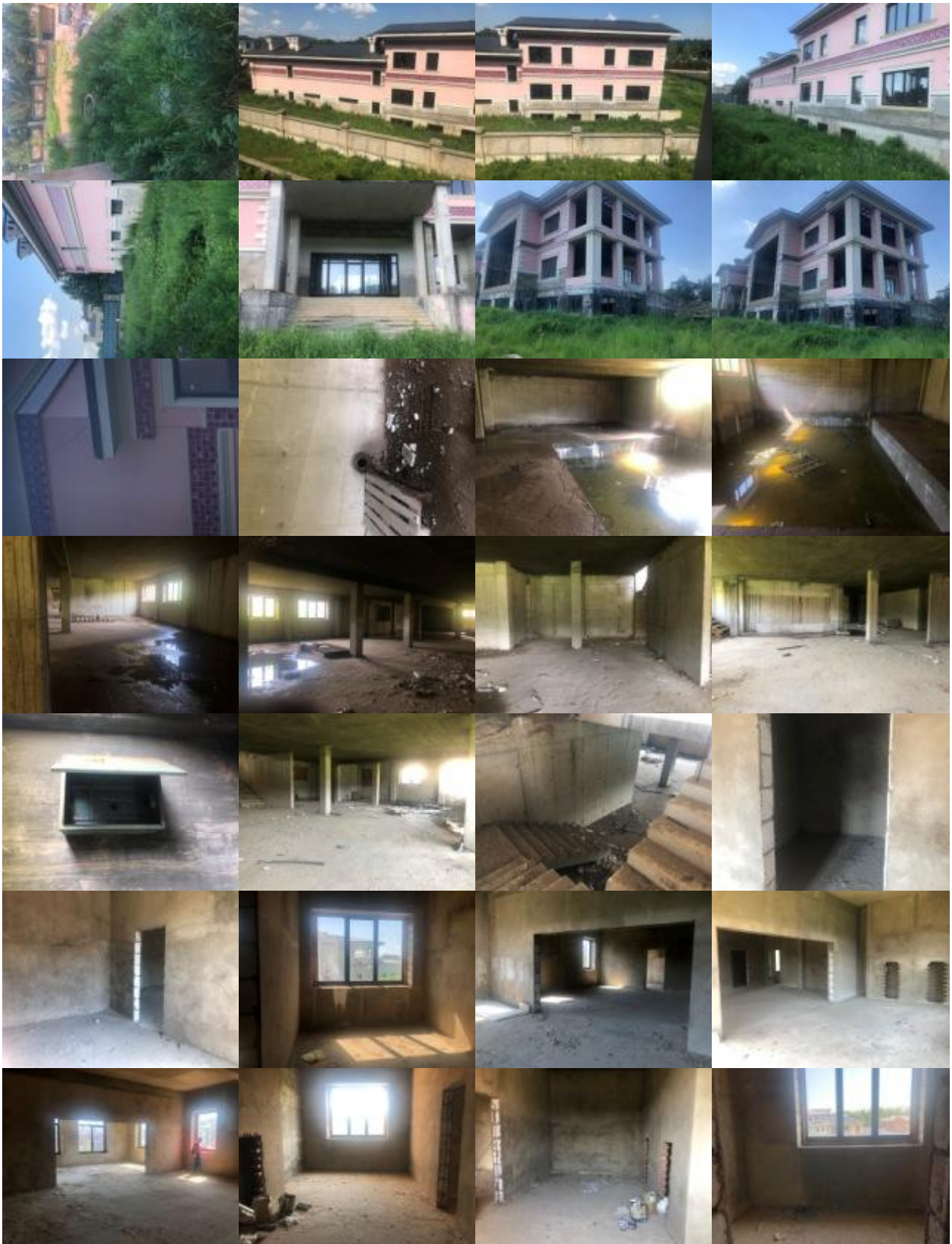
М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.01.2020 № 99/2020/310288996			
Кадастровый номер:		50:20:0041133:510	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Инверно", ИНН: 7736640926
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-96/050/2012-029 от 16.05.2012
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	02.07.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-96/076/2012-091
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.07.2012, закрытие сделки через 37 дней с даты подписания Договора	

Фотографии объектов оценки:
Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.10







Московская обл., Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, ул. Сиреневая д.12





Предложения к продаже земельных участков



Николино • ID 9874

Участок за 72,6 млн Р

23 км от МКАД, Николино, Рублёво-Успенское шоссе

 Участок 34.57 сот.



Николино • ID 9875

Участок за 47,6 млн Р

23 км от МКАД, Николино, Рублёво-Успенское шоссе

 Участок 22.66 сот.



Николино • ID 9876

Участок за 51,7 млн Р

23 км от МКАД, Николино, Рублёво-Успенское шоссе

 Участок 24.63 сот.

<https://enso.ru/settlement/poseloknikolino>

Предложения к продаже коттеджей

Аналог 1

2-этажный дом, 385 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Семеново деревня, Азарово
Северное коттеджный поселок [На карте](#)

- Рублево-Успенское шоссе, 23 км от МКАД
- Можайское шоссе, 18 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

ЦИАН ИПОТЕКА

Средняя ставка
за прошлый
месяц - 8,21%

Ипотека онлайн

88 149 750 Р 228 960 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Возможна ипотека

Показать телефон

Написать сообщение



PRO

Moscow Home Realty - Загородная
недвижимость

Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
[Ещё 406 объектов](#)



Квартиры в ЦАО
Квартиры - 2 спальни
мебелью от 55 млн р
Тел.: (495) 241-56-98

Проектная декларация на сайте <http://mone-residence.ru>
"Компания ПАНАВТО". Девелопер АВ Development

Новый дом в лесу!

385 м²

Общая

12 сот.

Участок

2

Этажей в доме

Номер объекта 8431. Новый дом в Лесном Азарово. Поселок находится в окружении леса, в хорошей транспортной доступности, рядом платная дорога. Вся развитая инфраструктура Лапино: магазины, кафе, рестораны, госпиталь. В самом поселке есть садики с французским и английским носителем. Также есть своя школа. Дом построен из высококачественных материалов, в ремонте использовали только импортные материалы.


Планировка: 1 этаж: холл, гостиная, кухня-столовая, кабинет.
этаж: 3 спальни с санузлами и гардеробными.


2





Общая информация


 Отопление


 Санузел в доме


 Гараж

 Электричество

 Газ

 Канализация

 Водоснабжение

 Охрана

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

Количество спален

4

Площадь участка

12 сот.

О доме

Газоснабжение

Есть

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225693760/>

Аналог 2

2-этажный дом, 381 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Семеново деревня, Азарово Северное коттеджный поселок [На карте](#)

▣ Рублево-Успенское шоссе, 23 км от МКАД

▣ Можайское шоссе, 24 км от МКАД

♥ В избранное [Пожаловаться](#)

циан.ИПОТЕКА

**Ваши реальные
ипотечные
ставки**

[Узнать онлайн](#)

88 149 750 Р 231 364 Р/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)

Возможна ипотека

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

PRO

**Moscow Home Realty - Загородная
недвижимость**

Агентство недвижимости

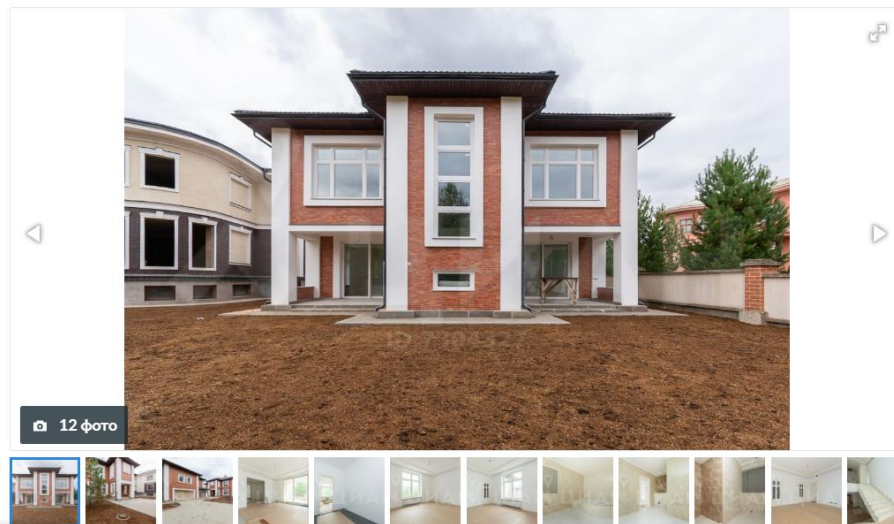
На рынке с 2005 года

[Ещё 406 объектов](#)



«Вестердам» – но
Комфорт-класс от
метро! Яблоневый
Престижный р-н!
+7 (495) 186-02-50

Застройщик АО «ИНТЕКО». Пр. декларация на west
«Господдержка 2020» от ПАО «Промсвязьбанк», лиц
г. Первоначальный взнос от 20%, срок до 300 месяцев
млн руб.





**381 м²**

Общая

12 сот.

Участок

2

Этажей в доме

Номер объекта 8432. Новый красивый дом в классическом стиле. Дом построен из высококачественных материалов. На территории участка есть еще дом гостевой. Расположен в поселке Азарово, который окружен лесом с прогулочными зонами и прудом. В поселке есть два садика с французским и английским носителем. Рядом развитая инфраструктура Лапино: рестораны, магазины, кафе, госпиталь. Рядом платная дорога, которая позволяет без пробок добираться до Москвы.

Общая информация

III Отопление

Sanuzel в доме

Гараж

Электричество

Газ

Канализация

Водоснабжение

Охрана

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

Количество спален

4

Площадь участка

12 сот.

О доме

Газоснабжение

Есть

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/225694289/>

Аналог 3

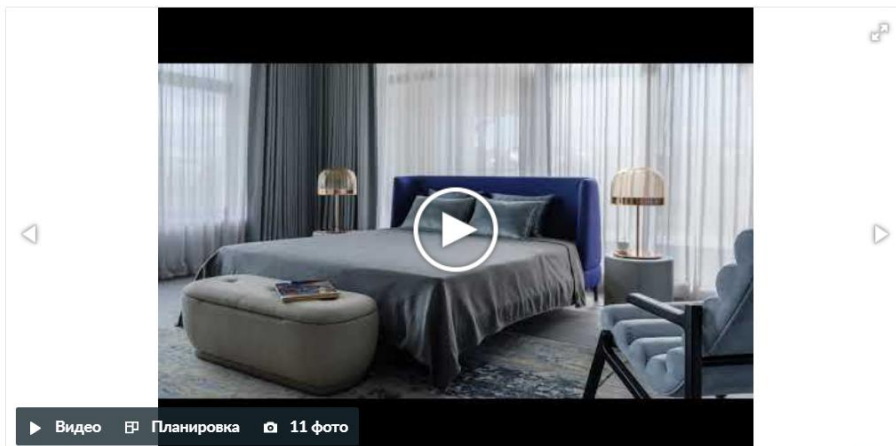
2-этажный коттедж, 750 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Семеново деревня, Азарово Северное коттеджный поселок [На карте](#)

Рублево-Успенское шоссе, 20 км от МКАД

Можайское шоссе, 24 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



[ЦИАН](#) ИПОТЕКА

Ваши **реальные** ипотечные ставки

[Узнать онлайн](#)

Специальный показ

180 000 000 **₽** 240 000 **₽/м²**

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

PRO

Knight Frank - загородная недвижимость
Агентство недвижимости
[Ещё 1129 объектов](#)



Лучшие с субсид с право

[полупри](#)

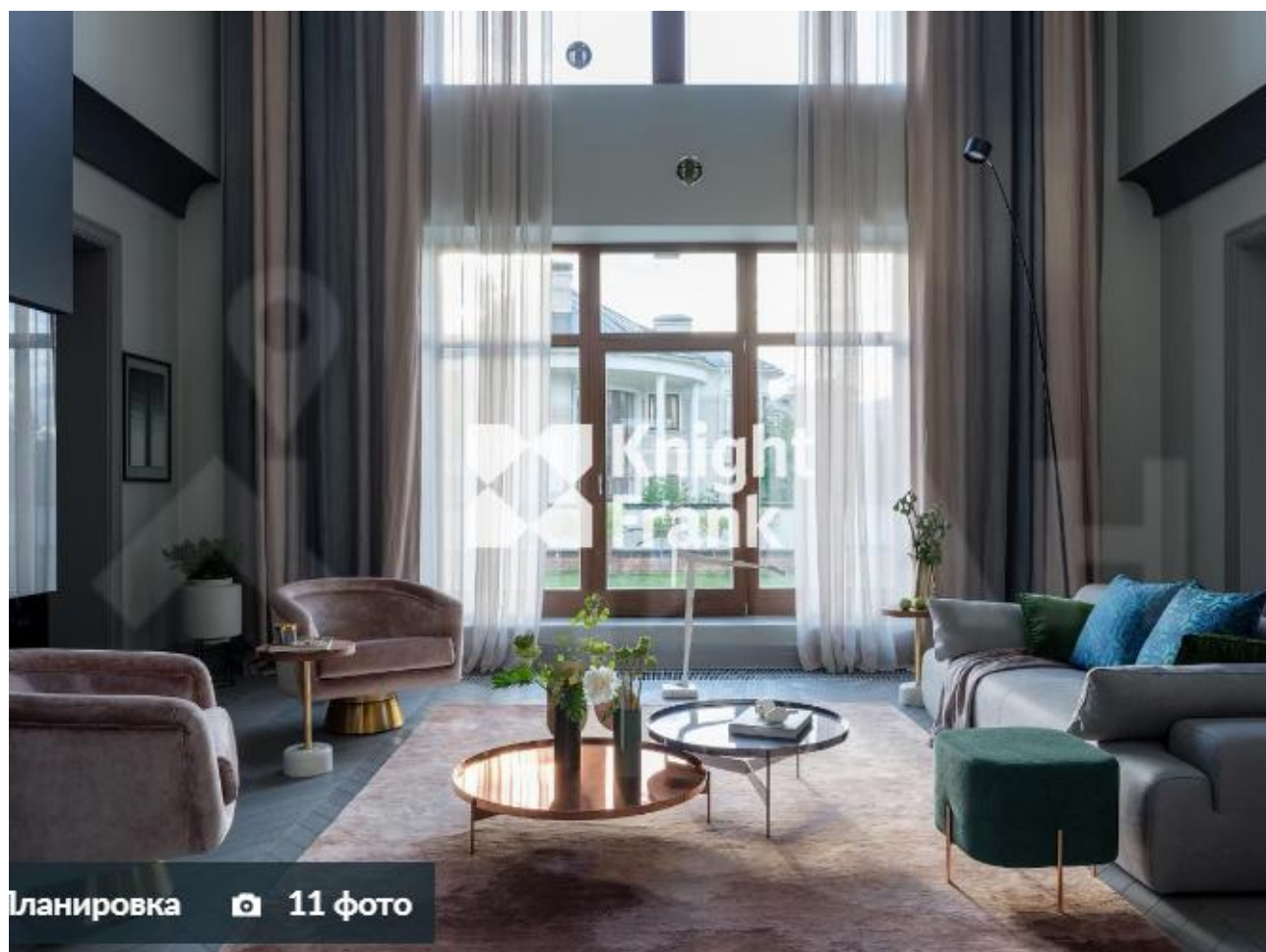
Лучшие г в лучшей на 20% в быстрее

[Шторные](#)

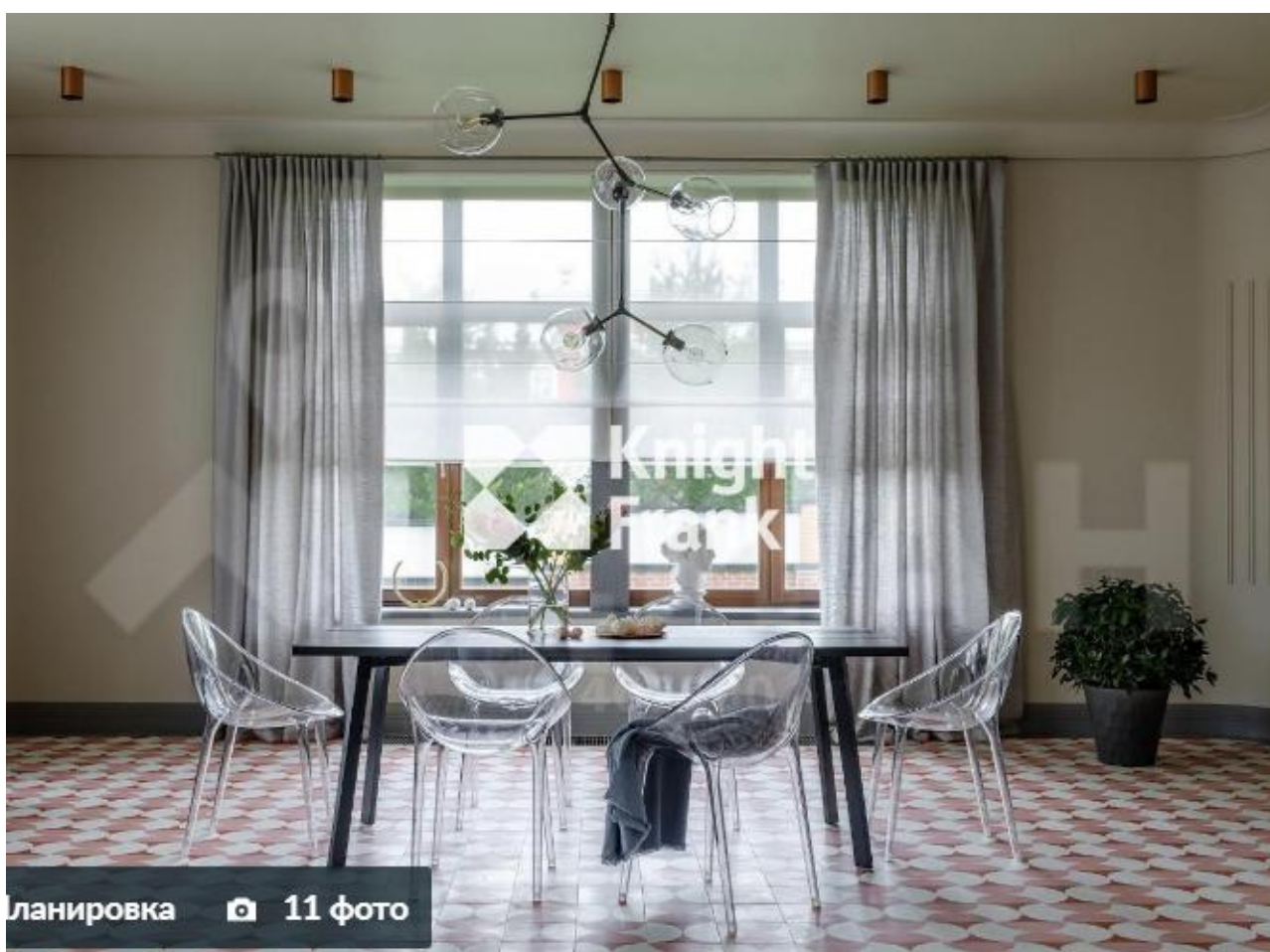
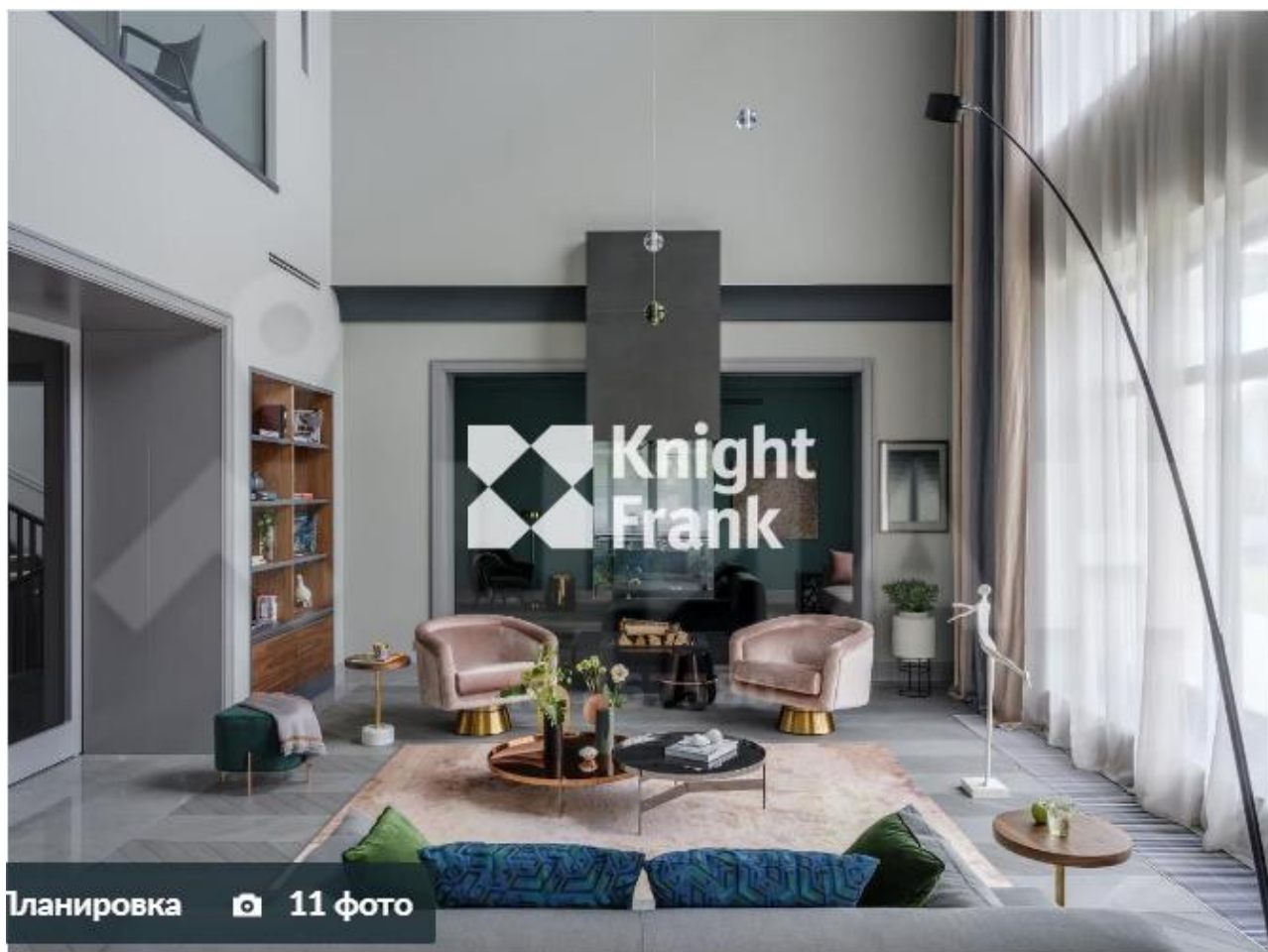
[Самосвал](#)

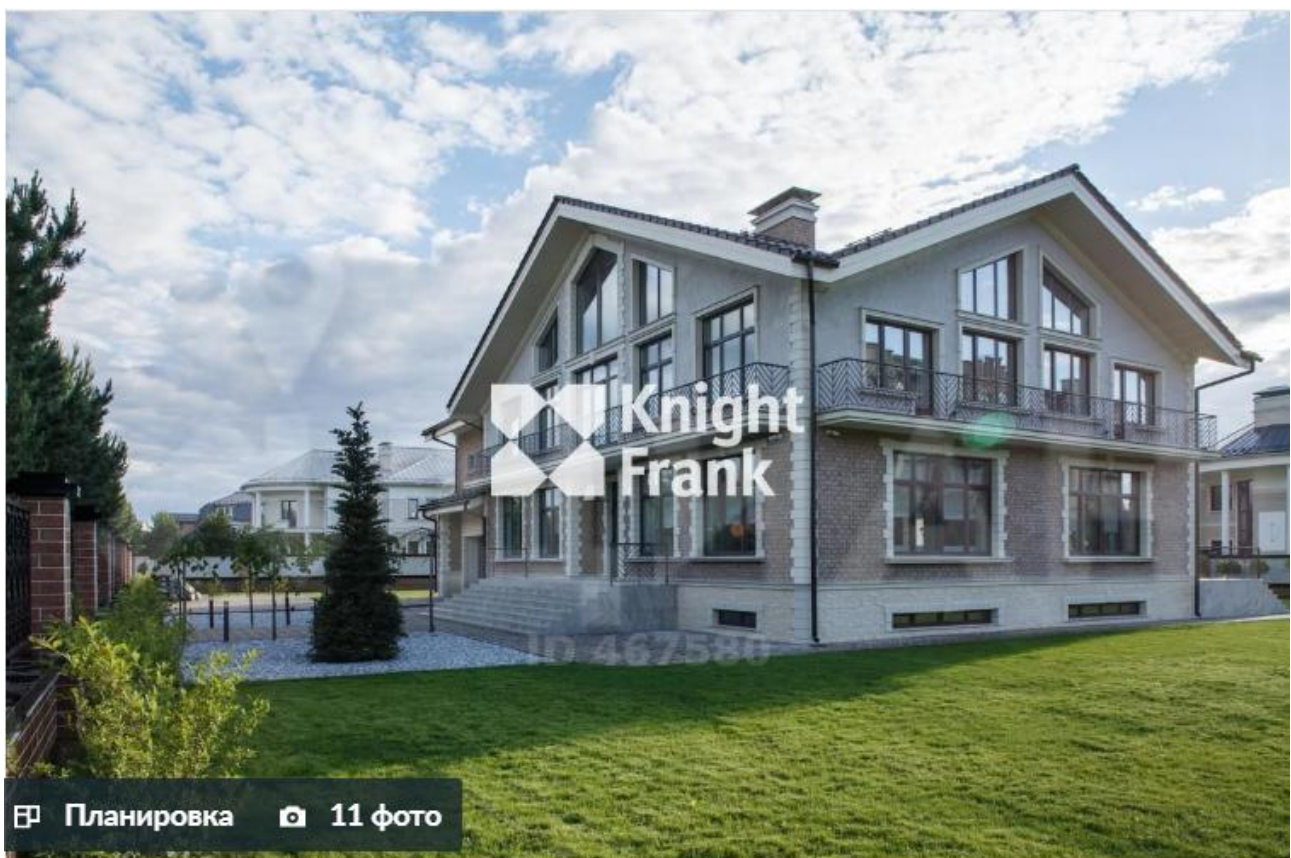
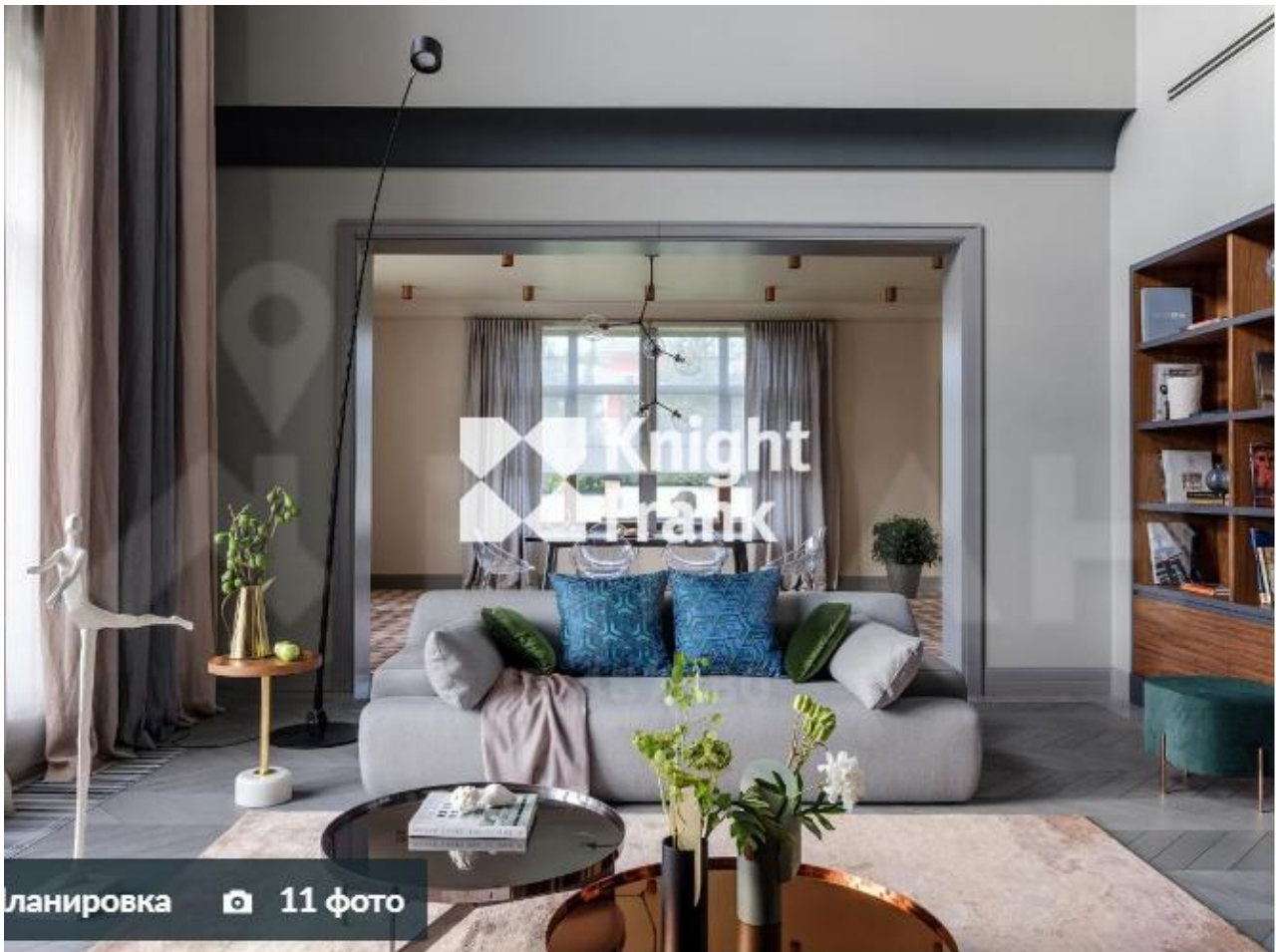
[Открыты](#)

Яндекс Директ



[Планировка](#) [📷 11 фото](#)





750 м²

Общая

33 сот.

Участок

2

Этажей в доме

Лот: 9909987. Дом под ключ 750 кв.м на участке 33 сот. Количество спален: 5. Количество с/у: 9. коттеджный посёлок Азарово. Рублево-Успенское шоссе, 20 км от МКАД.

Цоколь: котельная Wolf, квартира для персонала с отдельным выходом: с/у, кухня, спальня, постирочная, с/ра зона: сауна, душевая, с/у, комната отдыха, джакузи, 2 комнаты свободного назначения;

1 этаж: холл, с/у, гардеробная, кладовая, гостиная с камином и вторым светом и выходом на террасу 12 м, высота, телевизионная зона, столовая, кухня, спальня с выходом на террасу, с/у, гараж на 2 м/м;


2 этаж: детская спальня с с/у и гардеробной, кабинет, хозяйская спальня с ванной комнатой, гардеробной и балконом, гостевая спальня с ванной комнатой и гардеробной, детская спальня с рабочей зоной, гардеробной и с/у.

Просторный загородный дом площадью 850 кв м расположен в коттеджном поселке на 20-м км Рублево-Успенского шоссе. Особняк построен в стиле современного прованса: его фасады, облицованные светло-серым натуральным камнем, большие французские окна, изящные кованые балкончики и нежный декор делают конструкцию невероятно легкой и элегантной. Оформлением внутреннего пространства дома занималась Елена Учаева, модный московский дизайнер, которая постаралась создать современное и функциональное пространство для энергичных людей, высоко ценящих комфорт. Каждая деталь интерьера выполняет одновременно декоративную и практическую функции: раздвижные стеклянные двери экономят место, напольная плитка не скользит и привлекает внимание стильным узором, изящные прозрачные стулья освежают гостиную, скругленные углы безопасны для детей и придают интерьеру мягкость, дизайнерские светильники служат великолепным украшением и наполняют комнаты мягким, не раздражающим светом. В качестве базового цвета Елена выбрала благородный серый, на фоне которого интересно смотрятся серебряные, медные, золотые и стеклянные акценты. Динамичности пространству придают подушки, текстиль и мебель, выдержанные в ультрамодных пудровых и сине-зеленых цветах.


В интерьере использованы эксклюзивные материалы и вещи из последних коллекций люксовых брендов: мебель Meridiani, Rimadesio, Kartell, Pianca, Gervasoni, Bonaldo, Lema, Jonathan Adler, Sancal, Ligne Roset, немецкая кухня Leicht и техника Neff, сантехника Laufen, свет Wever and Ducre, Bocci, Heathfield, Tom Dixon, Penta, Vibia, голландский дубовый паркет и камин Voley. Многие предметы изготовлены на заказ, по эскизам дизайнера, например, латунная вешалка с мраморным основанием или большое круглое зеркало в латунной раме.


Придомовой участок площадью 33 сотки находится в собственности. Территория обнесена кирпичным забором.

Общая информация

 Санузел в доме

 Газ

 Канализация

 Водоснабжение

Количество спален 5

Площадь участка 33 сот.

О доме

Газоснабжение

Есть

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/232074263/>

Документы оценщика







**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010990-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Четвертакову Евгению Михайловичу

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 2018 г., №1. Лицензия № 03-02-06/003-09-01-2018-001. Тел.: (495) 750-47-62, info@ocenki.ru



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 010293 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан и подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 010293 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Четвертаков Евгений Михайлович

Паспортные данные: Сер. 6104 №127516 выдан Шацким РОВД Рязанской области (код подразделения - 622-024) 13.02.2004

Адрес регистрации: 390007, Рязанская область, г. Рязань, ул. Октябрьский городок, д. 39, кв./оф. 39

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.****9. ФРАНШИЗА:**

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Четвертаков Евгений Михайлович

СОСТРАХОВЩИКИ:От Состраховщиков: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Архангельской С.Ю. на основании Доверенностей № 6955761-4/19 от 08.07.2019 от
СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)



СЕРТИФИКАТ № 6020 GL 0017

г. Рязань
25 мая 2020 год

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), в лице Директора Рязанского филиала АО «СОГАЗ, действующего на основании Доверенности № Ф-579/19 от 15.10.2019 г., именуемое в дальнейшем Страховщик, на основании Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г., выдало настоящий Страховой сертификат в подтверждение заключения Договора страхования № 6020 GL 0017 от 07.05.2020 г. на следующих условиях:

1.	Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Единая служба оценки»
2.	Объект страхования:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
3.	Страховые случаи:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4.	Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек, неагрегатная
5.	Лимиты ответственности:	Не установлены
6.	Франшиза:	Не установлена
7.	Срок действия договора страхования:	Договор страхования вступает в силу 00 часов 00 минут «30» мая 2020 г. и действует до 00 часов 00 минут «29» мая 2021 г.

Настоящий сертификат имеет информационный характер и не влечет установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.



Страховщик:
АО «СОГАЗ»
Директор Рязанского филиала
/ Дудкин М.М. /
м.п.