



ООО «ОК «Аппрайзер»
г. Москва, ул. Щипок, д. 13, стр. 1
8 800 500 69 09
info@okap.ru
www.okap.ru

ОТЧЕТ №20082819/1

об оценке недвижимого имущества (три земельных участка, нежилое здание и жилой дом),
расположенного по адресу: **Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Успенский, п.
Николина Гора**

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: **22 августа 2020 г.**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: **09 сентября 2020 г.**

ЗАКАЗЧИК: **Финансовый управляющий Манн Андрея Юрьевича - Тяпинская Елена Николаевна**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «ОК «Аппрайзер»**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
1.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	3
1.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	3
1.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	3
1.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	3
1.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ	4
1.6 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	5
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	6
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
3.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
3.2 СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	9
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	10
5. АНАЛИЗ РЫНКА	11
5.1 ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ	11
5.2 ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	13
6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	20
6.1 ПРИНЦИПЫ И ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ	20
6.2 ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.3 ОБЗОР ПОДХОДОВ	21
6.4 ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	22
6.5 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	24
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	42
8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	43
9. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ	44
10. ПРИЛОЖЕНИЯ	45
11.1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
11.2 КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛОГОВ	54
11.3 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	55
11.4 ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	60
11.5 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	81

1. Основные факты и выводы. Задание на оценку

1.1 Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Заказчик	Финансовый управляющий Манн Андрея Юрьевича - Тяпинская Елена Николаевна (далее - Заказчик)
ИНН	352522937705
СНИЛС	083-362-928 79

1.2 Сведения об Исполнителе

Наименование	Описание
Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная Компания «Аппрайзер»
Фактический адрес	115054, г. Москва, ул. Щипок, д. 13, стр. 1
Юридический адрес	115054, г. Москва, ул. Щипок, д. 13, стр. 1
ОГРН	№ 1056163068576, дата присвоения 21.09.2005 г.
Банковские реквизиты	АО «Альфа-Банк» г. Москва Р/с 40 70 28 10 20 28 60 00 08 52. К/с 30 10 18 10 20 00 00 05 93 БИК 044 525 593
Контактные телефоны	8 (800) 500-69-09
E-mail	info@okap.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	Некоммерческое партнерство развития оценочной деятельности «Экспертный союз». Номер по реестру № 032 от 20 февраля 2014 г.
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховщик: Страховое акционерное общество «ВСК». Страховой полис № 200Е0В40К0372 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, срок действия с «03» февраля 2020 г., по «02» февраля 2021 г. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

1.3 Сведения об Оценщике

Наименование	Описание
Оценщик	Лукичев Сергей Александрович
Местонахождение оценщика	115054, г. Москва, ул. Щипок, д. 13, стр. 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Международная академия оценки и консалтинга. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-II № 041013 от 19.12.2013 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	СРО «СФСО» г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10 Свидетельство № 655 от 26.07.2018 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	ПАО СК «Росгосстрах» Страховой полис № №13/20/134/936 страхования ответственности оценщика от 23 апреля 2020 г., срок действия с 20 мая 2020 г., по «19» мая 2021 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 011256-1 от 24.04.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Реквизиты трудового договора	Бессрочный трудовой договор б/н от «13» октября 2014 г.

1.4 Сведения об иных привлекаемых организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	Не привлекались
--	-----------------

Наименование организации/ФИО специалиста	Не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	Не привлекались
Степень участия привлекаемых специалистов	Не привлекались

1.5 Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Наименование	Описание
Объект оценки (далее - «Объект оценки»):	- земельный участок площадью 3000 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Успенский, п. Николина Гора, уч. 259, ЗАО «СКЗ-4», кадастровый номер 50:20:0050211:119; - земельный участок площадью 1361 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Успенский, п. ДСК «Ранис», уч. 260/1, ЗАО «СКЗ-4», кадастровый номер 50:20:0050211:403; - земельный участок площадью 1639 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Успенский, п. Николина Гора, уч. 258/2, ЗАО «СКЗ-4», кадастровый номер 50:20:0050211:120; - жилой дом общей площадью 1175,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора, тер. ЗАО СКЗ-4, д. 259, с/п Успенское, кадастровый номер: 50:20:0000000:2412; - нежилое здание общей площадью 86,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора, тер. ЗАО СКЗ-4, уч. 260/1, с/п Успенское, кадастровый номер 50:20:0050211:4531;
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Существующие ограничения права:	Ипотека в силу закона
Правообладатель оцениваемого имущества:	Манн Андрей Юрьевич
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Для принятия управленческого решения
Период проведения оценки:	22 августа 2020 г. – 09 сентября 2020 г.
Дата оценки (дата определения стоимости):	22 августа 2020 г.
Основание для оказания услуг:	Договор № 20082819/1 от 22 августа 2020 г.
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256; Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255; Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254; Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; Стандарты оценки, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

1.6 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Таблица 1.1 Результаты оценки

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Жилой дом	49 616 891	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Нежилое здание (баня)	3 650 473	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Земельный участок (50:20:0050211:119)	95 655 000	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Земельный участок (50:20:0050211:403)	44 823 174	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Земельный участок (50:20:0050211:120)	52 515 199	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся

Таблица 1.2 Распределение рыночной стоимости по объектам оценки

Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом	1 175,7	49 616 891
Нежилое здание (баня)	86,5	3 650 473
Земельный участок (50:20:0050211:119)	3 000	95 655 000
Земельный участок (50:20:0050211:403)	1 361	44 823 174
Земельный участок (50:20:0050211:120)	1 639	52 515 199

2. Допущения и ограничительные условия

Все процедуры по оценке выполнены со следующими основными допущениями и ограничительными условиями:

1. Оценка была произведена и настоящий отчет действителен только в полном объеме и только для вышеуказанных целей и предполагаемого использования результатов оценки, любое использование отчета либо отдельных его частей для иных целей не отражает точку зрения оценщиков. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.
2. При проведении оценки подразумевается компетентное и эффективное управление имуществом.
3. Выводы о величине рыночной стоимости действительны только для оцениваемого объекта.
4. Оценка проводилась на основе информации, предоставленной Заказчиком, и по результатам осмотра и фотографиям Объекта оценки.
5. Определение технического состояния как Объекта оценки в целом, так и его составных частей и элементов не проводилось.
6. В расчетах относительно Объекта оценки собирались данные в рублевом выражении или в другой валюте. При необходимости проводилась надлежащая конвертация по официальному обменному курсу валюты по данным ЦБ РФ на дату оценки или другую уместную дату.
7. Исполнитель и Оценщик не занимались измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей / элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
8. К отчету приложены копии предоставленных Заказчиком документов, подписанные и заверенные Заказчиком документы находятся в архиве Исполнителя.
9. Расчеты проводились без учета ограничений и обременений.

3. Описание Объекта оценки

3.1 Описание Объекта оценки

Подробное описание характеристик оцениваемых объектов представлено ниже в Табл.3.1.

Таблица 3.1 Характеристики объекта оценки

Наименование	Описание
Описание района объекта оценки	
Область, административный район	Московская область, Одинцовский район
Название населённого пункта	п. Николина Гора
Близость к скоростным магистралям	Рублево-Успенское шоссе
Расстояние от МКАД, км	23 км
Объекты, негативно влияющие на экологию, удаленность (до 5 км)	Нет
Наличие особых природных объектов	Лес
Охрана поселка	Да
Наличие не менее 3-х домов в данном населенном пункте	Да
Наличие подъездной дороги	В наличии
Земельный участок (кадастровый номер 50:20:0050211:119)	
Сведения об имущественных правах и обременениях	Ипотека
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использования земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровый номер	50:20:0050211:119
Площадь земельного участка, кв. м	3 000
Земельный участок (кадастровый номер 50:20:0050211:403)	
Сведения об имущественных правах и обременениях	Ипотека
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использования земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровый номер	50:20:0050211:403
Площадь земельного участка, кв. м	1 361
Земельный участок (кадастровый номер 50:20:0050211:120)	
Сведения об имущественных правах и обременениях	Ипотека
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использования земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровый номер	50:20:0050211:120
Площадь земельного участка, кв. м	1 639
Нежилое здание (баня)	
Площадь, кв. м	86,5
Назначение	Нежилое
Год постройки	2004
Кадастровый номер	50:20:0050211:4531
Жилой дом	

Наименование	Описание
Сведения об имущественных правах и обременениях	Собственность, обременения: ипотека в силу закона
Общая площадь, кв. м	1175,7
Тип постройки	Жилой дом
Назначение	Жилой дом
Год постройки	2004
Физический износ (здания), % ¹	13%
Число этажей надземной части	3
Подземный этаж	В наличии
Наличие веранды/террасы	В наличии
Наличие бани	В наличии
Наличие камина/печи	В наличии
Наличие телефона (местный/городской), интернета	Отсутствует, есть прием у операторов сотовой сети
Внутренняя отделка дома	Евроремонт
Нахождение в удовлетворительном состоянии, отсутствие дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести к аварийности дома (по мнению оценщика)	Соответствует
Возможность круглогодичного проживания	Да
Текущее использование	Жилой дом (по назначению)
Комментарии к фотографиям	Отсутствуют
Конструктивные элементы	
Фундамент	Железобетонный
Стены	Брус
Перекрытия	Деревянные
Инженерные системы	
Электроэнергия	Есть
Канализация	Есть
Холодное водоснабжение	Есть
Отопление и горячее водоснабжение	Есть
Газоснабжение	Есть

В данном Отчете для расчета физического износа использовался метод срока жизни. В рамках данного метода физический износ определяется по формуле:

$$И = ЭВ / (ЭВ + ОСЖ)$$

где, ЭВ – эффективный возраст объекта,

ОСЖ – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости.

В рамках данной оценки в качестве эффективного возраста был принят хронологический срок жизни объекта недвижимости.

Расчет физического износа объектов недвижимости представлен в Таблице 3.3.

Таблица 3.2 Физический износ Объект оценки

Наименование объекта недвижимости	Год постройки	Хронологический возраст объекта	Нормативный срок службы ²	Физический износ объекта
-----------------------------------	---------------	---------------------------------	--------------------------------------	--------------------------

¹ Для расчета физического износа использовался метод срока жизни

² Ведомственные строительные нормы ВСН58-88(р)

Наименование объекта недвижимости	Год постройки	Хронологический возраст объекта	Нормативный срок службы ²	Физический износ объекта
Жилой дом	2004	16	125	13%

3.2 Состав оцениваемых прав

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ³ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. 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 право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него. Согласно документам, предоставленным Заказчиком, собственником оцениваемого имущества является Манн Андрей Юрьевич.

³ Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ.

4. Анализ наиболее эффективного использования

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) является одним из наиболее важных принципов при оценке недвижимости. НЭИ - это «разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости земли⁴».

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непереносимые условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его профессионального опыта, знания рынка, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Обычно предполагается, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна оцениваться с ориентировкой на НЭИ земельного участка, а не на его текущее использование, которое может быть неэффективным. Этот принцип является основополагающим в условиях рыночной экономики для принятия решений о будущей судьбе объектов недвижимости.

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

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

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

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

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово-осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земли: земли населенных пунктов. Разрешенное использование (назначение) оцениваемого земельного участка: для индивидуального жилищного строительства. Характер соседствующих землепользований – аналогичные застроенные земельные участки.

Исходя из анализа критерия законодательной разрешенности и физической осуществимости, Оценщик делает вывод о том, что законодательно разрешенным и физически осуществимым является использование его для постройки жилого дома.

При анализе НЭИ объекта оценки с имеющимися улучшениями обычно Оценщиком рассматриваются альтернативные варианты реконструкции объекта или проведения необходимых ремонтных работ в существующих улучшениях. Однако, учитывая цель оценки, Оценщик рассматривал существующее использование объекта недвижимости как вариант НЭИ застроенного земельного участка.

Вывод: наиболее эффективное использование данного объекта недвижимости – его текущее использование.

⁴ Д. Фридман и Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Дело, Москва, 1997г.

5. Анализ рынка

5.1 Обзор социально-экономической ситуации в России

Министр экономического развития России Максим Решетников в среду, 16 сентября, представил на заседании Правительства РФ среднесрочный прогноз социально-экономического развития страны, разработанный в рамках подготовки федерального бюджета на 2021 год и плановый период 2022-2023 гг.

"С момента подготовки июньской версии прогноза ситуация в экономике складывалась лучше, чем ожидалось. Мы прошли сложный период лучше многих других стран", - сказал глава ведомства, подчеркнув, что это результат беспрецедентных мер поддержки экономики и граждан, которые были реализованы Правительством и Банком России.

В результате Минэкономразвития скорректировало оценку текущего года и среднесрочного прогноза по сравнению с июньской версией. В частности, прогноз цен на нефть скорректирован вверх. "Однако мы по-прежнему консервативно оцениваем их динамику, так как эпидемиологическая ситуация во многих странах остается неблагоприятной", - констатировал Максим Решетников. По его словам, восстановление спроса на нефть будет постепенным, в первую очередь со стороны транспортной отрасли, поскольку скажется сохранение ограничений на перемещения населения и развитие дистанционных форм.

Курс рубля также скорректирован в сторону ослабления – с учетом смягчения денежно-кредитной политики и возврата к параметрам «бюджетного правила» в 2022 году. "При этом считаем, что на данный момент рубль несколько недооценен вследствие повышенной оценки рисков со стороны инвесторов", - указал министр.

В связи с этим Минэкономразвития ожидает возвращения курса рубля к фундаментальным значениям в конце текущего – начале следующего года. Далее на прогнозном горизонте курс рубля будет умеренно ослабляться, в то же время в реальном эффективном выражении курс остается стабильным. "Это позволит сохранить конкурентоспособность российской экономики и создаст условия для роста несырьевого экспорта", - отметил руководитель МЭР.

Минэкономразвития не видит на прогнозном горизонте существенных инфляционных рисков и оценивает темпы роста потребительских цен на конец 2020 г. на уровне 3,8% г/г. По словам Максима Решетникова, умеренному увеличению годовых темпов инфляции будет способствовать восстановление потребительского спроса и отложенная индексация регулируемых цен и тарифов в ряде регионов. В дальнейшем Минэкономразвития ожидает инфляцию вблизи целевого уровня Банка России в 4%.

Снижение ВВП в этом году оценивается на уровне -3,9%, продолжил министр. "Мы существенно улучшили оценку, предыдущая июньская оценка была -4,8%. В следующем году ожидаем рост на 3,3%. Это значит – экономика достигнет докризисного уровня уже в третьем квартале 2021 года. В 2022 году положительный вклад в динамику ВВП будет вносить окончание сделки ОПЕК+", - сообщил он.

Оценка номинального объема ВВП в этом году была повышена более чем на 1 трлн рублей, а на следующие 3 года – от 1,8 до 2,3 трлн по сравнению с июньской версией прогноза.

В своем прогнозе Минэкономразвития исходит из постепенного восстановления мировой экономики, в том числе, восстановления внешнего спроса на экспортные товары. "Динамика экспорта будет в значительной степени определяться действующими условиями сделки ОПЕК+. Но в структуре товарного экспорта будет преобладать ненефтегазовый экспорт", - обратил внимание Максим Решетников. В следующем году в прогноз заложено также восстановление импорта товаров и услуг – на 10% в реальном выражении, главным образом – за счет восстановления услуг.

В сентябрьском прогнозе улучшена и оценка спада инвестиций в основной капитал – в этом году до -6,6% по сравнению с -10,4% ранее. "Во втором квартале спад был достаточно умеренный. Однако ожидаем, что второе полугодие будет непростое", - отметил министр. Причиной этого он назвал инерционность планирования капиталовложений в компаниях, которые продолжают пересматривать свои инвестпрограммы.

По мнению Минэкономразвития, восстановление инвестиционного спроса в следующем году не будет быстрым, в том числе потому, что оптимизация федерального бюджета и бюджетов регионов в 2021 году в большей степени скажется именно на инвестиционных расходах. "По инвестициям докризисного уровня достигнем не ранее 2022 года. С этого периода закладываем рост инвестиций темпом выше 5% в том числе вследствие перезапуска инвестиционного цикла, чем мы сейчас занимаемся в рамках реализации нового законодательства о защите и поощрении капиталовложений", - сообщил Максим Решетников.

Что касается потребительского спроса, то в этом году он оказался более устойчивым, чем прогнозировалось ранее – спад розничных продаж оценивается меньше июньской версии на 1 процентный пункт. В то же время министерство осторожно оценивает позитивные тенденции на потребительском рынке. "Восстановление во многом обусловлено краткосрочными факторами – отложенным спросом, закрытием границ в период отпусков и реализованными мерами поддержки населения – дополнительными социальными выплатами. По нашей оценке, вклад этих разовых факторов в потребительский спрос сейчас составляет порядка 8–10%", - уточнил министр.

В следующем году Минэкономразвития ожидает восстановительный рост потребления домашних хозяйств: розничные продажи вырастут на 5,1%, объем платных услуг – на 6,7%. В среднесрочной перспективе и тот, и другой показатель продолжат расти. Рост потребления домашних хозяйств будет основан на увеличении зарплат и доходов населения.

Согласно прогнозу, реальные заработные платы в текущем году вырастут на 1,5% вместо спада на -3,6%, который ожидался ранее. "Почти на 1,2 трлн рублей повышена оценка фонда заработных плат работников организаций", - отметил Максим Решетников, уточнив, что здесь сильно повлияли итоги второго квартала – как результат комплекса мер по поддержке занятости.

По реальным располагаемым доходам населения оценка 2020 года тоже улучшена – на 0,5 процентных пункта. "Уже в следующем году реальные располагаемые доходы полностью "отыграют" потери – прогнозируется рост в 3%, а далее – на уровне 2,5% в год", - сообщил глава ведомства.

Основные параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2019	2020	2021	2022	2023
Реальный сектор					
ВВП, % г/г	1,3	-3,9	3,3	3,4	3,0
млрд.руб.	110046	106974	115533	124223	132822
Инфляция на конец года, % г/г	3,0	3,8	3,7	4,0	4,0
Промышленное производство, % г/г	2,3	-4,1	2,6	3,6	2,3
в том числе:					
Добыча полезных ископаемых	2,5	-7,8	1,7	5,2	1,1
Обрабатывающие производства	2,6	-1,5	3,1	3,1	3,3
Инвестиции, %г/г	1,7	-6,6	3,9	5,3	5,1
Потребительский спрос					
Оборот розничной торговли, % г/г	1,9	-4,2	5,1	2,9	2,8
Объем платных услуг населению, % г/г	0,5	-10,3	6,7	3,1	3,0
Рынок труда					
Реальная заработная плата, % г/г	4,8	1,5	2,2	2,2	2,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % г/г	1,0	-3,0	3,0	2,4	2,5
Численность занятых, млн. чел.	71,9	70,9	71,7	72,2	72,4
Безработица, %	4,6	5,7	5,2	4,7	4,6
Платежный баланс					
Экспорт товаров, млрд. долл. США	419,9	321,3	354,6	381,7	403,1
Импорт товаров, млрд. долл. США	254,6	235,2	249,9	267,3	284,7
Счет текущих операций, млрд. долл.США	65,3	29,9	28,8	31,2	28,5
% ВВП	3,8	2,0	1,8	1,8	1,6
Внешнеэкономические условия					
Курс доллар/рубль	64,7	71,2	72,4	73,1	73,8
Курс евро/доллар	1,12	1,14	1,18	1,20	1,21
Цена на нефть «Юралс»	63,8	41,8	45,3	46,6	47,5

5.2 Обзор рынка загородной недвижимости



Олег Михайлик
Директор по загородной
недвижимости, Knight Frank

«В I квартале 2020 г. мы отмечаем повышенный интерес к загородной недвижимости, однако спрос в большей степени направлен на аренду. При этом сдаются даже предложения, экспонируемые для продажи. Объем ушедшего предложения на вторичном элитном загородном рынке по итогам I квартала 2020 г. оказался выше на 67% в сравнении с I кварталом 2019 г., и многие из этих предложений были не проданы, а именно сданы в аренду. Подобные сделки мы отмечаем не только на вторичном рынке, но и на первичном. Рост спроса на аренду загородного жилья связан с текущей ситуацией в стране и мире и будет носить временный характер. Однако повышенный интерес к загородному образу жизни сохранится и после окончания карантина».

Основные выводы

- Объем предложения на первичном рынке сократился на 6% за квартал – до 588 лотов.
- Рост цен за квартал по всем форматам как на первичном, так и на вторичном рынках – от 2 до 24% в зависимости от формата и сегмента.
- Количество сделок на первичном рынке в I квартале 2020 г. на 28% ниже показателя I квартала 2019 г.
- Количество ушедших лотов на вторичном рынке в I квартале 2020 г. на 67% выше показателя I квартала 2019 г.

Предложение

По итогам I квартала 2020 г. на рынке элитной загородной недвижимости Подмосквья экспонировалось менее 2 600 лотов. Большая часть предложения, 77% всех лотов, приходилась на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 604,8 млрд руб., из которых 525,3 млрд руб. приходилось на вторичный сегмент, а 79,5 млрд руб. – на первичный.

За первые три месяца 2020 г. количество лотов в бюджете от 30 млн руб. в экспозиции от собственников загородной недвижимости незначительно увеличилось – до 1 990 шт., +0,4%. На первичном рынке отмечалось снижение объема предложения (-6%) до 588 коттеджей, таунхаусов и участков в 27 поселках. Снижение является следствием отсутствия новых проектов и новых

очереди на первичном загородном рынке в I квартале 2020 г.

Как первичный, так и вторичный рынки в большей степени представлены форматом коттеджей, 79% лотов, экспонируемых собственниками, и 58% лотов от застройщиков. По форматам жилья за квартал на вторичном рынке количество выставленных на продажу таунхаусов снизилось (-10%), а коттеджей и земельных участков – выросло на 0,3 и 5% соответственно.

На первичном рынке за I квартал 2020 г. объем предложения коттеджей и таунхаусов сократился на 9 и 4% соответственно. Объем предложения земельных участков вырос на 1%.

На вторичном рынке 48% лотов экспонируется в долларах. Еще 50% лотов

Основные показатели

Предложение	Вторичный рынок		Первичный рынок	
	Значение	Изменение за квартал*	Значение	Изменение за квартал*
Общий объем предложения, шт.	1 990	0,4%	588	-6%
Коттеджи				
Объем предложения, шт.	1 565	0%	340	-9%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	293	22%	152	8%
Средняя площадь коттеджа, м²	768	0%	781	3%
Таунхаусы				
Объем предложения, шт.	98	-10%	131	-4%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	75	2%	39	4%
Средняя площадь таунхауса, м²	411	0%	344	0%
Земельные участки				
Объем предложения, шт.	327	5%	117	1%
Средняя цена сотки, млн руб.	2,6	18%	4,4	24%
Средняя площадь участка, сотки	62,4	-5%	40,3	0%

* I кв. 2020 г. / IV кв. 2019 г.

Источник: Knight Frank Research, 2020

выставлено с ценой в рублях и оставшиеся 2% – в евро. На первичном рынке основная валюта номинирования – рубли (70%). В долларах представлено 30% лотов.

Основной объем предложения элитного загородного жилья был традиционно сосредоточен на западных направлениях. Лидирующую позицию на вторичном рынке удерживает Рублево-Успенское шоссе: здесь предлагается 43% всех лотов. Ненамного отстает Новорижское шоссе с долей 38%, в то время как на первичном рынке это направление занимает лидирующую позицию – 49% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 45% лотов.

На вторичном рынке загородного элитного жилья большая часть предложения представлена на удалении 20–30 км от МКАД (38% лотов). Также значительная доля предложения находится на расстоянии 10–20 км от МКАД (33%). На первичном рынке половина лотов сосредоточена в зоне 20–30 км от МКАД (50%). Еще 39% лотов находится на удалении 10–20 км от МКАД.

В отличие от первичного рынка, где доля объектов с отделкой составляет всего 4%, вторичный сегмент преимущественно представлен лотами «под ключ». Доля таких предложений составляет 80% от общего числа выставленных на продажу коттеджей и таунхаусов.

Коттеджи

По итогам I квартала 2020 г. на вторичном рынке элитной загородной недвижимости в продаже находилось порядка 1 565 коттеджей. На первичном рынке экспонировалось 340 коттеджей.

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составлял 293 млн руб., что на 22% выше уровня конца 2019 г. Рост обусловлен в первую очередь динамикой курсов валют. За три месяца 2020 г. доллар относительно рубля вырос на 26%. Без влияния курса доллара коттеджи подорожали всего на 2%.

На первичном рынке коттеджи в среднем предлагались за 152 млн руб., что на 8% выше показателя конца 2019 г. На динамику цен оказывали влияние изменение структуры предложения, курс валют и повышение цен в КП «Раздоры-2», где цены на отдельные лоты выросли из-за окончания акции.

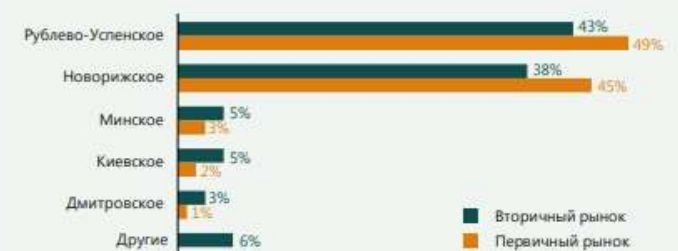
Объем предложения на первичном загородном элитном рынке



Структура предложения по форматам



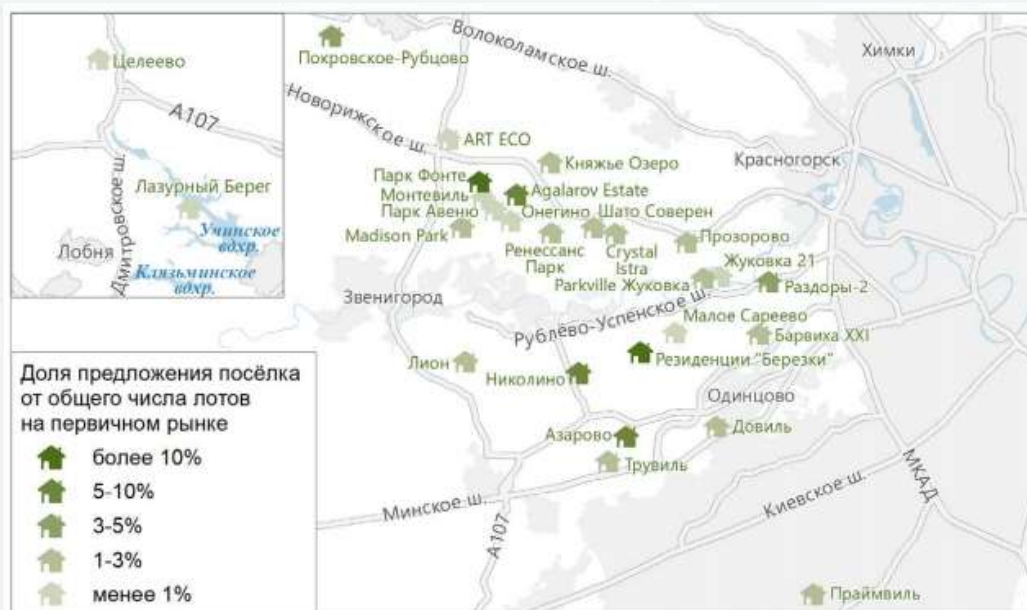
Структура предложения по направлениям, шт. I кв. 2020 г.



Структура предложения по расстоянию от МКАД

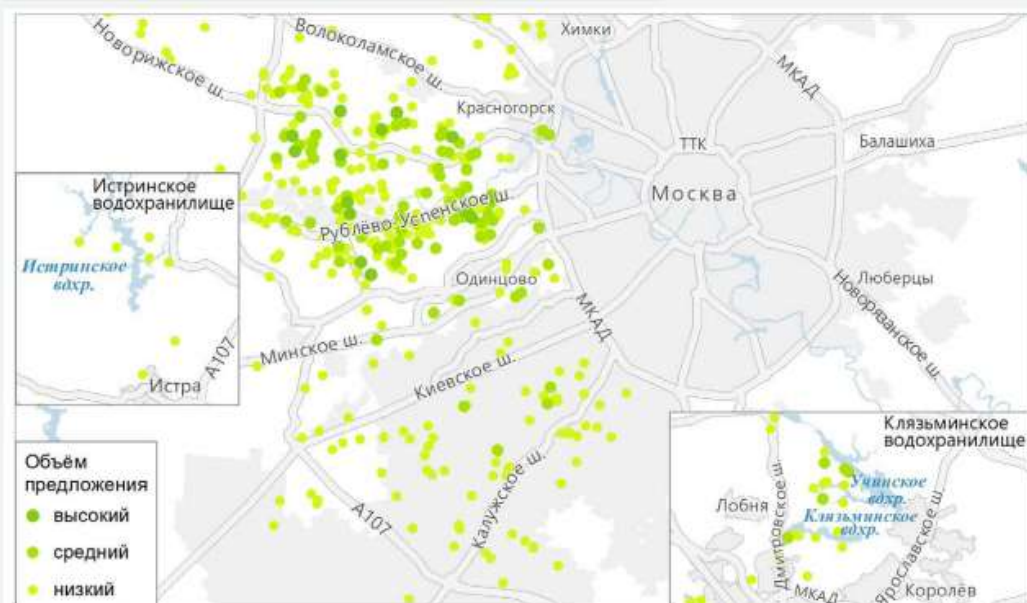


Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Источник: Knight Frank Research, 2020

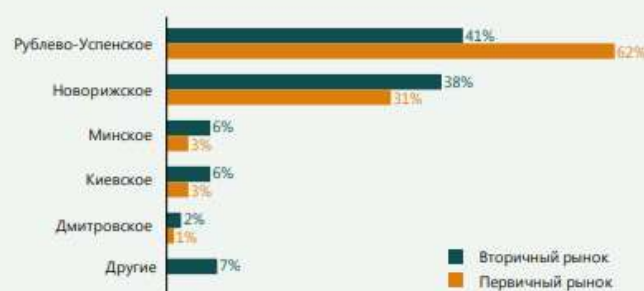
Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Больше всего предложений коттеджей на вторичном рынке сосредоточено на Рублево-Успенском направлении – 41% лотов. На первичном рынке основной объем предложения также представлен на Рублево-Успенском направлении – 62% лотов.

Самые дорогие дома на вторичном рынке экспонируются на Рублево-Успенском шоссе, где средний бюджет предложения составляет 420,2 млн руб. Наиболее дорогие поселки здесь – «Сады Майендорф», «Жуковка XXI», «Parkville Жуковка» и «Ландшафт». На первичном рынке самый высокий средний бюджет предложения отмечен на Минском направлении – 430,6 млн руб. Первичные предложения здесь представлены всего в двух дорогих поселках – «Довиль» и «Трувиль». В целом наиболее дорогие поселки с первичным предложением, такие как Agalarov Estate, «Жуковка XXI», «Барвиха XXI» и «Parkville Жуковка», находятся на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях. Но помимо них здесь реализуются элитные поселки со средним бюджетом предложения в 100 млн руб. и ниже, а также с большим объемом предложения, что сказывается на средних показателях по каждому из направлений.

Структура предложения коттеджей по направлениям, шт. I кв. 2020



Источник: Knight Frank Research, 2020

Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб. I кв. 2020



Источник: Knight Frank Research, 2020



КП «Parkville Жуковка»

По итогам I квартала 2020 г. средняя площадь коттеджей, экспонируемых на вторичном рынке, составила 768 м², не изменившись с конца 2019 г. На первичном рынке средняя площадь коттеджа составляла 781 м², увеличившись на 3% за квартал.

Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 м² с бюджетом 50–200 млн руб. (26,1%).

На первичном рынке экспонируется больше всего коттеджей площадью 400–700 м² с бюджетом от 50 до 100 млн руб. – 26,5%.

Таунхаусы

По итогам I квартала 2020 г. таунхаусы на вторичном рынке элитной загородной недвижимости экспонировались в 29 поселках, но почти половина предложений была сосредоточена в 4 поселках – «Лэйнхаусы Ильинка», «Азарово», «Павлово 2», «Парк Авиеню». Всего на рынке было представлено менее 100 лотов, что ниже уровня конца 2019 г. на 10%.

На первичном рынке таунхаусы были представлены в 6 поселках, всего 131 лот. За квартал объем предложения сократился на 4%.

Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке составляла 411 м², что практически соответствует уровню конца 2019 г. Средний бюджет по итогам I квартала 2020 г. составил 75 млн руб., +2 % за квартал.

Средняя площадь таунхауса на первичном рынке составляла 344 м², что также соответствует уровню конца 2019 г. Средний бюджет за квартал вырос на 4% – до 39 млн руб.

Более половины всего объема предложения таунхаусов от собственников представлено на Новорижском направлении (52%). Средний бюджет предложения здесь составляет 79 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонируется 40% вторичных лотов со средним бюджетом 75 млн руб.

Наибольший объем предложения таунхаусов от застройщиков сосредоточен на Новорижском направлении (76%). Здесь же самый низкий средний бюджет предложения – 30 млн руб. Первичное предложение таунхаусов на Новой Риге представлено в наиболее бюджетных

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

Площадь, м²	Бюджет, млн. руб					ИТОГО
	до 50	50–100	100–200	200–300	> 300	
до 400	7,4%	7,8%	3,3%	0,5%	0,3%	18,9%
400–700	5,2%	13,5%	11,7%	4,5%	3,5%	37,6%
700–1 000	0,9%	3,3%	5,5%	4,0%	7,3%	21,0%
1 000–1 500	0,2%	1,0%	1,3%	2,6%	8,7%	13,8%
1 500–3 000	0,0%	0,3%	0,4%	1,0%	6,1%	7,8%
более 3 000	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,7%	0,9%
ИТОГО	13,7%	24,7%	22,3%	12,7%	26,6%	100,0%

Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура первичного предложения по площади и бюджету

Площадь, м²	Бюджет, млн. руб					ИТОГО
	до 50	50–100	100–200	200–300	> 300	
до 400	4,1%	2,7%	4,1%	0,0%	0,0%	10,9%
400–700	7,9%	24,7%	6,2%	1,5%	0,9%	41,2%
700–1 000	0,0%	13,8%	5,0%	0,0%	3,8%	22,6%
1 000–1 500	0,9%	0,3%	15,0%	0,9%	1,8%	18,9%
1 500–3 000	0,0%	0,0%	2,9%	0,0%	3,2%	6,1%
более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%
ИТОГО	12,9%	41,5%	33,2%	2,4%	10,0%	100,0%

Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура первичного предложения по площади и бюджету



Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура первичного предложения по площади и бюджету



Источник: Knight Frank Research, 2020

элитных поселках. Самые дорогие таунхаусы от застройщиков предлагаются на Рублево-Успенском и Минском шоссе: в среднем 64 и 70 млн руб. за лот соответственно.

Земельные участки

По итогам I квартала 2020 г. на вторичном элитном загородном рынке было представлено 327 земельных участков. За квартал объем предложения вырос на 5%. Средняя площадь участка за исследуемый период снизилась на 5% – до 62,4 сотки. Средняя цена 1 сотки земли на вторичном рынке выросла на 18% – до 2,6 млн руб. Существенный рост обусловлен в первую очередь динамикой курсов валют (85% ЗУ экспонируется в долларах). Без влияния курса доллара средняя цена 1 сотки земли сократилась на 0,5%.

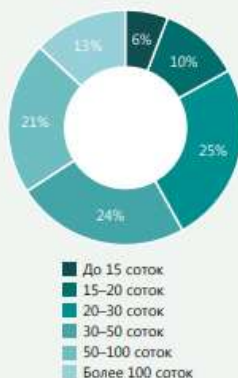
На первичном рынке было представлено для продажи 117 земельных участков. Объем предложения за квартал вырос на 1%. Средняя цена 1 сотки земли выросла на 24% – до 4,4 млн руб. Это обусловлено динамикой курсов валют (85% участков от застройщиков экспонируются в долларах).

В целом на вторичном рынке представлены более крупные участки. Средняя площадь участка по итогам I квартала 2020 г. составила 62,4 сотки, что на 5% ниже показателя конца 2019 г. Средняя площадь участков от застройщиков составляет 40,3 сотки, что практически соответствует показателю конца прошлого года.

Суммарно на лоты площадью свыше 30 соток приходится 58% предложений на вторичном элитном рынке и 61% на первичном рынке. Больше всего участков от собственников сосредоточено в группе от 20 до 30 соток – 25% лотов. На первичном рынке больше всего участков представлено в группе от 30 до 50 соток (40%).

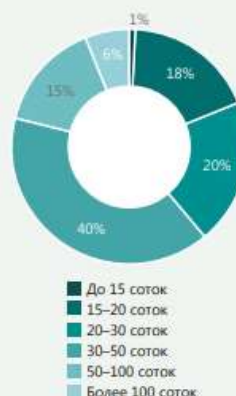
Более половины (52%) всего объема предложения земельных участков вторичного сегмента сосредоточено на Рублево-Успенском направлении, где средняя цена сотки составляет 3,8 млн руб. Более трети предложений сосредоточено на Новорижском направлении (35%). Средняя цена сотки земли здесь по итогам I квартала 2020 г. составляла 1,7 млн руб.

Структура вторичного предложения участков по площади, шт. I кв. 2020



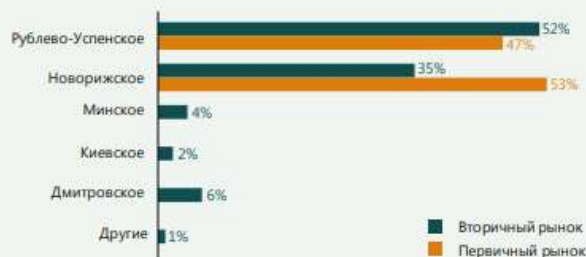
Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура первичного предложения участков по площади, шт. I кв. 2020



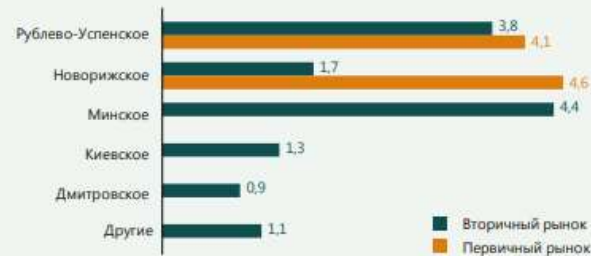
Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура вторичного предложения по площади и бюджету



Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура вторичного предложения по площади и бюджету



Источник: Knight Frank Research, 2020

Самый высокий показатель цены 1 сотки земли отмечался на Минском направлении, 4,4 млн руб., за счет более дорогого предложения на Соколовском шоссе.

На первичном рынке основное предложение земельных участков представлено на Новорижском направлении – 53% лотов. Средняя цена 1 сотки земли здесь по итогам I квартала 2020 г. составляет в среднем 4,6 млн руб. На Рублево-Успенское шоссе приходится 47% земельных участков от застройщиков. Средняя цена 1 сотки земли здесь – 4,1 млн руб.

Спрос

Объем сделок за I квартал 2020 г. на первичном загородном элитном рынке составил порядка 33 лотов, что на 28% ниже, чем в I квартале 2019 г. В условиях дефицита качественного предложения сохраняется тенденция к снижению количества сделок на первичном загородном элитном рынке. Годовой объем сделок в 2018 г. снизился на 18%, в 2019 г. – на 11%.

Количество ушедших из предложения лотов на вторичном загородном элитном рынке Подмосквья по итогам I квартала 2020 г. на 67% выше показателя I квартала 2019 г.

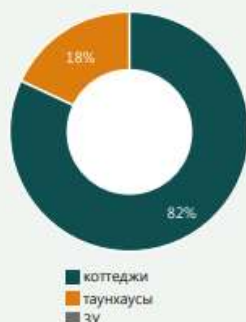
Традиционно лидирующую позицию по числу сделок удерживает Новорижское направление, на долю которого пришлось 64% всех сделок за I квартал 2020 г. Также сравнительной популярностью пользуется Рублево-Успенское шоссе: здесь прошло 30% сделок. Единичные сделки фиксировались на Минском и Киевском направлениях – по 3% в структуре спроса на каждое направление.

По итогам I квартала 2020 г. основная доля сделок на первичном элитном загородном рынке была сосредоточена в формате коттеджей – 82% от общего объема спроса. На таунхаусы приходилось 18% сделок.

В целом основной спрос в I квартале 2020 г. был направлен на коттеджи площадью до 700 м² и бюджетом до 100 млн руб. (66,6% сделок).

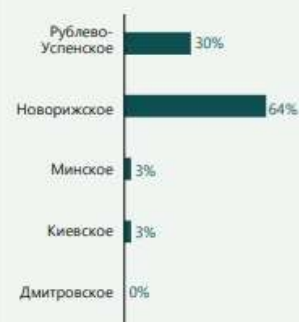
Наибольшим спросом среди покупателей на вторичном элитном загородном рынке пользуются дома площадью 400–1 000 м² и бюджетом 100–300 млн руб. (33% ушедших лотов). Традиционно основной спрос (суммарно 75% ушедших лотов) был направлен на Рублево-Успенское и Новорижское направления.

Структура вторичного предложения участков по площади, шт. I кв. 2020



Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура первичного предложения участков по площади, шт. I кв. 2020



Источник: Knight Frank Research, 2020



6. Процесс оценки

6.1 Принципы и порядок проведения оценочных работ

При проведении работ Оценщик придерживался следующих принципов:

1. Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной, согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (**принцип достаточности**);
2. Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (**принцип обоснованности**);
3. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (**принцип однозначности**);
4. Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (**принцип проверяемости**);
5. В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (**принцип существенности**).

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку (техническое задание на оказание оценочных услуг).
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. На этом этапе оценщик осуществляет сбор и обработку:
 - ▲ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц, исторической справки по объекту;
 - ▲ информации о технических характеристиках объекта оценки;
 - ▲ информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки;
 - ▲ технической и другой документации, при необходимости с привлечением специалистов соответствующего профиля.
3. Определение состава оцениваемых прав;
4. Инспекция объекта оценки; установление количественных и качественных характеристик объекта оценки; анализ предоставленных документов;
5. Определение и анализ рынка, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции на рассматриваемом рынке, подбор аналогов объекта оценки, обоснование их выбора и проверка (уточнение) информации по этим аналогам.
6. Анализ наиболее эффективного использования. Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на использование оцениваемого объекта.
7. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов:
 - ▲ расчет стоимости объекта оценки затратным подходом или отказ от применения данного метода;
 - ▲ расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом или отказ от применения данного метода;
 - ▲ расчет стоимости объекта оценки доходным подходом или отказ от применения данного метода.
8. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
9. Расчет ликвидационной стоимости.
10. Составление и передача заказчику отчёта об оценке.

6.2 Инспекция объекта оценки

Инспекция включала анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д. В результате инспекции оценщиками получена следующая информация: вид и описание конструктивных элементов объекта недвижимости; описание физических характеристик оцениваемого объекта недвижимости; описание физического состояния оцениваемого объекта. Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

6.3 Обзор подходов

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.



Рис. 6.3.1 Структура методики определения рыночной стоимости недвижимости

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Рыночная информация по аналогам, используемая в затратном подходе, сравнительном подходе и в доходном подходе, по любому отдельно взятому объекту может меняться с течением времени (в зависимости от конъюнктуры, от мотивации собственника и т.д.). Для исключения влияния этого фактора на результат оценки в оценочной практике принято выбирать несколько аналогов. При этом ценовая информация по аналогам, а также описание их характеристик в расчетах используется только после проверки и уточнения ее с представителем организации-оператора рынка, а не из предложений, опубликованных на Интернет - страницах (или в других СМИ).

6.4 Обоснование применимости подходов к оценке

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- ▲ доходного подхода;
- ▲ затратного подхода;
- ▲ сравнительного подхода.

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов проводится обоснование применимости подходов к оценке.

Выбор того или иного подхода, а также метода в каждом из подходов осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы, как правило, взаимосвязаны и взаимодополняемы.

Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

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

Применение доходного подхода опирается на концепцию приведенной стоимости: стоимость любого актива представляет собой приведенную стоимость ожидаемых в будущем денежных потоков от актива, дисконтированных по ставке, соответствующей степени риска инвестирования в данный актив.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

Данный подход предусматривает:

- ▲ определение времени получения доходов;
- ▲ составление прогноза будущих доходов;
- ▲ оценку риска, связанного с получением доходов;
- ▲ приведение будущих доходов к текущей стоимости.

В процессе выполнения настоящей работы, Оценщик провел анализ состояния рынка аренды жилых домов, аналогичных объекту оценки и сделал вывод о том, что данный сегмент рынка носит сезонный характер и имеет значительный разброс цен предложений, поэтому получить достоверные результаты, опираясь на доходный подход от сдачи в аренду жилого дома невозможно.

Таким образом, учитывая цель оценки, а также исходя из применимости доходного подхода, проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости доходным подходом, Оценщик пришел к выводу об отказе от применения доходного подхода.

Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

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

Стоимость недвижимости, определенная затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, предпринимательская прибыль, минус износ.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, необходимые для строительства существующего объекта улучшений и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют собой стоимость нового объекта улучшений на дату оценки, определяется предпринимательская прибыль. Затем рассчитывается износ, на величину которого уменьшается стоимость объекта улучшений. Сумма полученного значения стоимости объекта улучшений и стоимости земельного участка представляет стоимость оцениваемой недвижимости.

Затраты на создание объекта недвижимости далеко не всегда являются эквивалентом его рыночной стоимости. Относительно низкая точность расчетов в модели данного подхода, связанная с точностью расценок справочника Ко-Инвест, со значительным уровнем субъективизма при определении размера прибыли предпринимателя, низкая точность методик расчета величин износа объекта приводят к большой величине погрешности результатов, полученных с применением затратного подхода.

Таким образом, учитывая цель оценки, а также исходя из применимости затратного подхода, проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости затратным подходом, Оценщик пришел к выводу об отказе от применения затратного подхода.

Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходный по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемого объекта с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход включает в себя несколько этапов:

- ▲ 1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым.
- ▲ 2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.
- ▲ 3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся корректировки в цены продаж сопоставимых аналогов.
- ▲ 4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

В целом возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка, а также от открытости рынка и доступности финансовой информации.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно фактически совершенных сделок и предложений к продаже объектов-аналогов недвижимого имущества, которая необходима для проведения оценки сравнительным подходом, Оценщик пришел к выводу о необходимости применения сравнительного подхода.

6.5 Сравнительный подход

Методология сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода, как правило, применяют следующие методы:

- 1) метод корреляционно-регрессионного анализа;
- 2) метод сравнительного анализа продаж (метод сравнения продаж).

Применение метода корреляционно-регрессионного анализа в настоящее время ограничено объемом систематизированной и проверенной информации по объектам-аналогам.

Метод сравнения продаж дает наиболее точный результат при оценке объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи с аналогами либо информация по предложениям на продажу. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим.

На основе анализа рынка купли-продажи жилых домов аналогичных оцениваемому, была составлена выборка из четырех объектов-аналогов и внесены соответствующие корректировки.

Определение стоимости прав на земельные участки

При оценке земельного участка в данном отчете использовался метод сравнения продаж (согласно распоряжению № 568-р Минимущества РФ от 07.03.2002 года «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»).

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, домами и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, домами и (или) сооружениями (незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ▲ определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого земельного участка с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- ▲ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- ▲ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- ▲ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- ▲ расчет рыночной стоимости прав на земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В ходе исследования рынка продаж земельных были выявлены предложения по продаже права собственности земельных участков. Для определения стоимости прав на оцениваемый земельный участок Оценщиком было подобрано 4 аналогичных земельных участка, которые по своим свойствам сопоставимы, по мнению Оценщика, с объектом оценки, затем были внесены поправки.

Обоснование вносимых поправок

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к оцениваемому объекту, то есть оценщик как бы «меняет» характеристики аналогов на характеристики оцениваемого объекта и пересчитывает, как при этом меняется стоимость имущества.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов–аналогов идентичны характеристикам оцениваемого объекта или не влияют существенно на стоимость объекта.

Поправка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. (495)777-33-77, «МИАН», тел. (495)974-62-62, «ИНКОМ», тел. (495)363-10-10), оценщиком было выявлено, что величина данной поправки составляет 10%.

Условия передачи прав и финансирования

Поправки не вносятся, поскольку Аналоги по этим характеристикам идентичны оцениваемому земельному участку.

Экономические характеристики

Поправка не применялась, так как объект сравнения и Аналоги по экономическим характеристикам идентичны

Объем передаваемых прав

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

Земельный участок Объекта оценки и все Аналоги, подразумевают передачу права собственности, следовательно, корректировка не вводилась.

Разрешенное использование земли

Поправка на разрешенное использование земли не применялась, так как Объект оценки и все Аналоги могут использоваться для возведения домов.

Местоположение

Местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика объекта. Объект оценки и объекты-аналоги имеют различное расположение. По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке Подмосковья можно выделить следующие диапазоны в зависимости от МКАД:

-  До 10 км;
-  11 - 20 км;
-  21 – 40 км;

- ▲ 41 – 60 км;
- ▲ 61 – 80 км;
- ▲ Свыше 80 км.

Прежде всего, стоимость земли обусловлена ее удаленностью от г. Москвы. Наибольший спрос на участки, расположенные на расстоянии до 20 км от МКАД, определяет соответственно высокие цены на них на рынке⁵. Этот факт также отражен в презентации Компании Cushman & Wakefield «Рынок коммерческой недвижимости России 2 квартал 2012 г.».

Таким образом, на основании информации, представленной выше, можно сделать вывод о том, что удаленность от МКАД имеет большее влияние на стоимость земельного участка, расположенного до 20 км от МКАД, чем на более дальнем удалении. Оценщики считают допустимым принять уменьшение стоимости земельного участка, расположенного на удалении от 10 км до 20 км от МКАД на уровне 10%, а на каждом следующем из представленных интервалов – на уровне 5%.

Таблица 6.1 Распределение корректировки на местоположение в зависимости от удаленности объекта от МКАД

Удаленность от МКАД, км	Коэффициент скидки на местоположение
До 10 км;	1,0
11-20 км;	0,9
21-40 км;	0,85
41-60 км;	0,8
61-80 км;	0,75
Свыше 80 км.	0,7

Таблица 6.2 Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расстояние от МКАД, км	23	23	23	23	23
Корректирующий коэффициент	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
<i>Корректировка на удаленность от МКАД, %</i>		0,0	0,0	0,0	0,0

Площадь

Корректировка на площадь была рассчитана согласно расчетным данным ООО «ФБК» («Финансовые и бухгалтерские консультанты», источник: <http://www.fbk.ru/>) и определялась для каждого объекта – аналога исходя из его площади по следующей формуле:

$$K_{\text{кор}} = (S_o / S_a) - K, \text{ где:}$$

$K_{\text{кор}}$ – коэффициент корректировки;

S_o – площадь оцениваемых объектов, кв. м;

S_a – площадь аналога, кв. м;

K - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении площади (коэффициент торможения). Значение коэффициента для земельных участков - 0,03516.

Транспортная доступность

Поправка на транспортную доступность не применялась, т.к. все объекты-аналоги и объект оценки расположены в хорошей транспортной доступности

Расчет в рамках сравнительного подхода ведется на 1 единицу (1 кв. м) по общей площади земельного участка.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам проводится путем взвешивания скорректированных цен аналогов. Всем аналогам были

⁵ Источник информации: <http://blizservice.ru/obzor-zemel'nogo-ryinka-moskovskogo-regiona-za-pervoe-polugodie-2012-goda/>

присвоены веса, исходя из степени схожести аналогов и объекта оценки, то есть, в зависимости от абсолютных значений внесенных поправок. Затем согласованная стоимость по подходу рассчитывалась путем перемножения скорректированных стоимостей аналогов на соответствующие веса и дальнейшего деления на сумму весов аналогов. Такая схема согласования позволяет учесть степень схожести аналогов с оцениваемым объектом. Весовые коэффициенты были присвоены Оценщиком методом рангов.

Таблица 6.3 Определение стоимости прав на земельный участок с к.н. 50:20:0050211:403

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Успенский, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора
Источник информации			https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/219703759/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/205063567/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/202756673/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/219339768/
Цена	руб.		92 751 450	98 934 880	110 000 000	185 502 900
Цена за единицу площади	руб./кв. м		30 917	32 978	36 667	37 101
Вид цены			Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Категория земель/разрешенное использование		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
		Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Корректировка			0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		30 917	32 978	36 667	37 101
Корректировка на торг	%		-10	-10	-10	-10
Величина корректировки	руб.		-3 092	-3 298	-3 667	-3 710
Скорректированная цена	руб.		27 825	29 680	33 000	33 391
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 391
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 391
Условия продажи		Комерч.	Комерч.	Комерч.	Комерч.	Комерч.
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 391

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Время продажи		Август 2020 г.	Август 2020 г.	Август 2020 г.	Август 2020 г.	Август 2020 г.
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 391
Местоположение		Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Успенский, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора
Удаленность от МКАД	км	23	23	23	23	23
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 391
Площадь		1 361	3 000	3 000	3 000	5 000
Коэффициент корректировки			1,028	1,028	1,028	1,047
Скорректированная цена	руб./кв. м		28 609	30 516	33 930	34 954
Весовой коэффициент			2	1	3	4
Рыночная стоимость по подходу сравнения продаж	руб./кв. м					32 934
Рыночная стоимость земельного участка	руб.					44 823 174

Источник: собственные расчеты

Таблица 6.4 Определение стоимости прав на земельный участок с к.н. 50:20:0050211:119

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Успенский, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора
Источник информации			https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/219703759/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/205063567/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/202756673/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/219339768/
Цена	руб.		92 751 450	98 934 880	110 000 000	185 502 900
Цена за единицу площади	руб./кв. м		30 917	32 978	36 667	37 101
Вид цены			Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Категория земель/разрешенное использование		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
		Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Корректировка			0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		30 917	32 978	36 667	37 101
Корректировка на торг	%		-10	-10	-10	-10
Величина корректировки	руб.		-3 092	-3 298	-3 667	-3 710
Скорректированная цена	руб.		27 825	29 680	33 000	33 391
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 391
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 391
Условия продажи		Комерч.	Комерч.	Комерч.	Комерч.	Комерч.
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 391
Время продажи		Август 2020 г.	Август 2020 г.	Август 2020 г.	Август 2020 г.	Август 2020 г.

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 391
Местоположение		Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Успенский, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора
Удаленность от МКАД	км	23	23	23	23	23
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 391
Площадь		3 000	3 000	3 000	3 000	5 000
Коэффициент корректировки			1,000	1,000	1,000	1,018
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 996
Весовой коэффициент			1	3	2	4
Рыночная стоимость по подходу сравнения продаж	руб./кв. м					31 885
Рыночная стоимость земельного участка	руб.					95 655 000

Таблица 6.5 Определение стоимости прав на земельный участок с к.н. 50:20:0050211:120

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Успенский, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора
Источник информации			https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/219703759/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/205063567/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/202756673/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/219339768/
Цена	руб.		92 751 450	98 934 880	110 000 000	185 502 900
Цена за единицу площади	руб./кв. м		30 917	32 978	36 667	37 101
Вид цены			Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Категория земель/разрешенное использование		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
		Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Корректировка			0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		30 917	32 978	36 667	37 101
Корректировка на торг	%		-10	-10	-10	-10
Величина корректировки	руб.		-3 092	-3 298	-3 667	-3 710
Скорректированная цена	руб.		27 825	29 680	33 000	33 391
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 391
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 391
Условия продажи		Комерч.	Комерч.	Комерч.	Комерч.	Комерч.
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 391
Время продажи		Август 2020 г.	Август 2020 г.	Август 2020 г.	Август 2020 г.	Август 2020 г.
Корректировка	%		0	0	0	0

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 391
Местоположение		Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Успенский, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора
Удаленность от МКАД	км	23	23	23	23	23
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		27 825	29 680	33 000	33 391
Площадь		1 639	3 000	3 000	3 000	5 000
Коэффициент корректировки			1,021	1,021	1,021	1,040
Скорректированная цена	руб./кв. м		28 423	30 318	33 709	34 726
Весовой коэффициент			2	3	1	4
Рыночная стоимость по подходу сравнения продаж	руб./кв. м					32 041
Рыночная стоимость земельного участка	руб.					52 515 199

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки, то есть Оценщик как бы «меняет» характеристики аналогов на характеристики объекта оценки и пересчитывает, как при этом меняется стоимость имущества.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов-аналогов идентичны характеристикам Объекта оценки или не влияют существенно на стоимость объекта.

Поправка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. (495)777-33-77, «МИАН», тел. (495)974-62-62, «ИНКОМ», тел. (495)363-10-10), оценщиком было выявлено, что величина данной поправки составляет 10%.

Условия передачи прав и финансирования

Поправки не вносятся, поскольку Аналоги по этим характеристикам идентичны Объекту оценки.

Площадь земельного участка

Данная поправка не вносилась во избежание внесения поправок к общей стоимости Объекта недвижимости, так как Оценщик при вычислении стоимости объекта в последующих расчетах вносил корректировки, относящиеся к улучшениям, поэтому из общей стоимости объектов-аналогов вычиталась стоимость земельных участков, рассчитанная для каждого Аналога индивидуально с учетом корректировок, рассчитанных аналогичным образом, как при расчете рыночной стоимости Объекта оценки.

Объем передаваемых прав

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

Земельный участок Объекта оценки и все Аналоги, подразумевают передачу права собственности, следовательно, корректировка не вводилась.

Местоположение

Местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика объекта. Объект оценки и объекты-аналоги имеют различное расположение. По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке Подмосковья можно выделить следующие диапазоны в зависимости от удаленности от МКАД:

- ▲ До 10 км;
- ▲ 11 - 20 км;
- ▲ 21 – 40 км;
- ▲ 41 – 60 км;

- 🚩 61 – 80 км;
- 🚩 Свыше 80 км.

Прежде всего, стоимость земли обусловлена ее удаленностью от г. Москвы. Наибольший спрос на участки, расположенные на расстоянии до 20 км от МКАД, определяет соответственно высокие цены на них на рынке⁶. Этот факт также отражен в презентации Компании Cushman & Wakefield «Рынок коммерческой недвижимости России 2 квартал 2012 г.».

Таким образом, на основании информации, представленной выше, можно сделать вывод о том, что удаленность от МКАД имеет большее влияние на стоимость земельного участка, расположенного до 20 км от МКАД, чем на более дальнем удалении. Оценщики считают допустимым принять уменьшение стоимости земельного участка, расположенного на удалении от 10 км до 20 км от МКАД на уровне 10%, а на каждом следующем из представленных интервалов – на уровне 5%.

Таблица 6.6 Распределение корректировки на местоположение в зависимости от удаленности объекта от МКАД

Удаленность от МКАД, км	Коэффициент скидки на местоположение
До 10 км;	1,0
11-20 км;	0,9
21-40 км;	0,85
41-60 км;	0,8
61-80 км;	0,75
Свыше 80 км.	0,7

Таблица 6.7 Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расстояние от МКАД, км	23	23	23	23	23
Корректирующий коэффициент	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
<i>Корректировка на удаленность от МКАД, %</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем стоимость, как правило, дешевле в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Поправка определялась Оценщиком, исходя из консультаций с риелторами ведущих агентств недвижимости, таких как МИАН (495)974-6262, МИЭЛЬ (495)775-7555, ИНКОМ (495)363-1010 и вводилась следующим образом, если соотношение оцениваемых площадей и площадей объектов аналогов находится в диапазоне:

- до 1,5 раз – корректировка 0%;
- от 1,5 до 2 раз – корректировка 3%;
- от 2 до 3 раз – корректировка 5%;
- больше 3 раз – корректировка 7%.

Результаты начисления корректировки приведены в таблице ниже:

Таблица 6.8 Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь улучшений	1262,2	780,0	1900,0	750,0	450,0
Корректировка, %	-3	3	-3	-5	

Конструктивные решения

⁶ Источник информации: <http://blizservice.ru/obzor-zemel'nogo-ryinka-moskovskogo-regiona-za-pervoe-polugodie-2012-goda/>

Поправка не применялась, т.к. стены и Объекта оценки, и Объектов-аналогов выполнены из материалов одного типа.

Наличие инженерных коммуникаций

По наличию коммуникаций незастроенные земельные участки можно подразделить на следующие виды:

- ▲ Участки, от которых коммуникации проходят далеко, т.е. поблизости нет коммуникаций, к которым можно было бы подключиться.
- ▲ Участки с коммуникациями, проходящими «по границе». Если речь идет о неосвоенном участке, то коммуникации «по границе» могут быть только практически в двух случаях: если участок граничит с населенным пунктом, либо уже с построенными объектами, где уже проведены коммуникации.
- ▲ Участки, по границе которых коммуникации не проходят, но относительно недалеко (в шаговой доступности) имеется населенный пункт или коммуникации, к которым можно подключиться.
- ▲ Участки с подведенными коммуникациями.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом (Статья «Сегментирование земельного рынка Подмосковья», проект КУПИЗЕМЛИ.ru» (<http://kupizemli.ru>)):

- ▲ электроэнергия – 15-25%;
- ▲ газоснабжение – 15-25%;
- ▲ остальное (водоснабжение, канализация, коммуникационные связи) – 5-15%.

Для расчета величины корректировки на наличие инженерных коммуникаций были приняты минимальные значения указанных выше интервалов (электроэнергия – 15,0%, газоснабжение – 15,0%, водоснабжение – 5,0%, канализация – 5,0%), при этом, оценщики полагают, что земельные участки с наличием возможности подведения коммуникаций ниже стоимости земельных участков с полученными и оплаченными ТУ на подведение коммуникаций в среднем на 50%.

Результаты расчета корректировки на наличие инженерных коммуникаций представлены в таблице ниже.

Таблица 6.9 Расчет корректировки на наличие инженерных коммуникаций

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие коммуникаций	Электроснабжение - есть;	Электроснабжение - есть;	Электроснабжение - есть;	Электроснабжение - есть;	Электроснабжение - есть;
	газоснабжение - есть;	газоснабжение - есть;	газоснабжение - есть;	газоснабжение - есть;	газоснабжение - есть;
	водоснабжение - есть;	водоснабжение - есть;	водоснабжение - есть;	водоснабжение - есть;	водоснабжение - есть;
	есть; канализация - есть	есть; канализация - есть	есть; канализация - есть	есть; канализация - есть	есть; канализация - есть
Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций, %	40	40	40	40	40
Корректировка, %		0	0	0	0

Состояние отделочных улучшений

Поправка отражает отличие объектов сравнения по параметру, характеризующему износ объектов. Величина данной поправки определяется экспертным путем, на основе сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Итоговая величина данной поправки определяется как отношение стоимости объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае к стоимости объекта-аналога. Источник информации: <http://decoplus.ru> тел. (495)744-50-21 – Алексей, <http://rem-imperial.ru> тел. (495)726-10-14 Александр, <http://remont-mytischi.com> тел. 8-901-522-52-43 Павел, <http://bastroy.ru> тел.8 (499) 502-97-93 , 8 - 903- 743-11-62 Александр, <http://remka.ru> тел. (495)649-99-20 Алексей, <http://TopDom.ru> тел. (495)225-32-62 Дмитрий, <http://vashsm.ru> тел. (495)729-24-46, <http://sk-tricolor.ru> (495)911-90-11 Павел Анатольевич, <http://rembrigada.ru> тел. (495)507-33-74 Олег, <http://remont-otdelka.ru> тел. 8 (909) 954-58-28, (495)741-94-84 Михаил.

Объект оценки	без отделки	требуется капитальный ремонт	под чистовую отделку	проведен косм. рем	требуется косм. ремонт	хор. состояние	улучшенная отд.	евро-ремонт	эксклюзивный
Объект аналог									
без отд	0	0	3000	7500	4500	10000	12000	15000	22000
требуется кап. рем.	0	0	3000	7500	4500	10000	12000	15000	22000
под чистовую отд.	-3000	-3000	0	4500	1500	7000	9000	12000	19000
проведен косм.	-7500	-7500	-4500	0	-3000	2500	4500	7500	14500
требуется косм.	-4500	-4500	-1500	3000	0	5500	7500	10500	17500
хор. состояние	-10000	-10000	-7500	-2500	-5500	0	2000	5000	12000
улучшенная отд.	-12000	-12000	-9000	-4500	-7500	-2000	0	3000	10000
евроремонт	-15000	-15000	-12000	-7500	-10500	-5000	-3000	0	7000
эксклюзивный	-22000	-22000	-19000	-14500	-17500	-12000	-10000	-7000	0

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам проводится путем взвешивания скорректированных цен аналогов. Всем аналогам были присвоены веса, исходя из степени схожести аналогов и объекта оценки, то есть, в зависимости от абсолютных значений внесенных поправок. Затем согласованная стоимость по подходу рассчитывалась путем перемножения скорректированных стоимостей аналогов на соответствующие веса и дальнейшего деления на сумму весов аналогов. Такая схема согласования позволяет учесть степень схожести аналогов с Объектом оценки. Весовые коэффициенты были присвоены Оценщиком методом рангов.

Таблица 6.10 Определение стоимости земельных участков для Аналогов, используемых при расчете стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Права на земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение		Московская область, Одинцовский р-н, п Николина Гора, тер ЗАО СКЗ-4, д 259	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора
Общая площадь земельного участка	кв.м	6 000	3 000	5 000	3 000	2 000
Корректировка на права	%		0	0	0	0
Корректировка на местоположение	%		0	0	0	0
Корректировка на коммуникации	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на площадь			1,025	1,006	1,025	1,039
Стоимость земельного участка	руб. / кв.м	32 166	32 960	32 373	32 960	33 433

Таблица 6.11 Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская область, Одинцовский р-н, п Николина Гора, тер ЗАО СКЗ-4, д 259	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора
Источник информации			https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/200847928/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/202482906/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/218872218/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/224879672/
Назначение		Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Цена	руб.		154 585 750	250 000 000	160 000 000	92 133 107
Вид цены			Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Величина корректировки	руб.		-15 458 575	-25 000 000	-16 000 000	-9 213 311
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		139 127 175	225 000 000	144 000 000	82 919 796
Общая площадь земельного участка	кв. м	6 000	3 000	5 000	3 000	2 000
Стоимость земельного участка	руб./кв. м	32 166	32 960	32 373	32 960	33 433
Стоимость земельного участка	руб.		98 880 000	161 865 000	98 880 000	66 866 000
Стоимость улучшений (здания)	руб.		40 247 175	63 135 000	45 120 000	16 053 796
Общая площадь улучшений	кв.м	1 262,2	780,0	1 900,0	750,0	450,0
Цена за единицу общей площади улучшений	руб./кв. м		51 599	33 229	60 160	35 675
Оцениваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		51 599	33 229	60 160	35 675
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена	руб./кв. м		51 599	33 229	60 160	35 675
Условия продажи		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		51 599	33 229	60 160	35 675
Время продажи		Август 2020 г.	Август 2020 г.	Август 2020 г.	Август 2020 г.	Август 2020 г.
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		51 599	33 229	60 160	35 675
Местоположение		Московская область, Одинцовский р-н, п Николина Гора, тер ЗАО СКЗ-4, д 259	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Николина Гора
Удаленность от МКАД		23	23	23	23	23
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		51 599	33 229	60 160	35 675
Размер	кв. м	1 262,2	780,0	1 900,0	750,0	450,0
Корректировка			-3	3	-3	-5
Величина корректировки	руб./кв. м		-1 548	997	-1 805	-1 784
Скорректированная цена	руб./кв. м		50 051	34 226	58 355	33 891
Конструктивные решения		Брус	Брус	Брус	Брус	Брус
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		50 051	34 226	58 355	33 891

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Инженерные системы		Электроснабжение - есть; газоснабжение - есть; водоснабжение - есть; канализация - есть	Электроснабжение - есть; газоснабжение - есть; водоснабжение - есть; канализация - есть	Электроснабжение - есть; газоснабжение - есть; водоснабжение - есть; канализация - есть	Электроснабжение - есть; газоснабжение - есть; водоснабжение - есть; канализация - есть	Электроснабжение - есть; газоснабжение - есть; водоснабжение - есть; канализация - есть
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		50 051	34 226	58 355	33 891
Отделка		Евроремонт	Евроремонт	Евроремонт	Эксклюзивный ремонт	Евроремонт
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	-7 000	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		50 051	34 226	51 355	33 891
Весовой коэффициент			4	3	1	2
Взвешенная стоимость улучшений	руб./кв. м	42 202				
Взвешенная стоимость улучшений	руб.	53 267 364				
<i>В том числе:</i>						
Жилой дом	руб.	49 616 891				
Нежилое здание	руб.	3 650 473				
Земельный участок (50:20:0050211:119)	руб.	95 655 000				
Земельный участок (50:20:0050211:403)	руб.	44 823 174				
Земельный участок (50:20:0050211:120)	руб.	52 515 199				

7. Согласование результатов

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке⁷. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как средневзвешенная величина между результатами расчетов, полученных в рамках использованных подходов (в данном случае сравнительного и затратного).

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за 100%.

Таблица 7.1 Согласование результатов по Объекту оценки

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Жилой дом	49 616 891	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Нежилое здание (баня)	3 650 473	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Земельный участок (50:20:0050211:119)	95 655 000	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Земельный участок (50:20:0050211:403)	44 823 174	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Земельный участок (50:20:0050211:120)	52 515 199	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся

Источник: собственные расчеты.

Оценщик

Лукичев С. А.

Генеральный директор

Анисимов В. А.

⁷ П. 6 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки».

8. Декларация качества оценки

Оценщик, оказавший данные услуги, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными;

анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Оценщика) личными, независимыми и профессиональными;

у Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору на проведение оценки) по отношению к любой из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента;

анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №157-ФЗ от 27.07.2006 г.; федеральным стандартам оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Стандартам оценки, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик;

осмотр объекта оценки произведен с помощью лиц, указанных в графе «Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» раздела 1 настоящего Отчета;

квалификация Оценщика соответствует профессиональным критериям Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов-оценщиков»;

оценка была произведена в соответствии с правилами деловой и профессиональной этики;

помощь Оценщику в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований, необходимых для проведения Оценщиком оценки оказывали сотрудники Исполнителя, указанные далее.

9. Перечень литературы

Документы, использовавшиеся при составлении отчет:

- Выписка из ЕГРН на дом;
- Выписка из ЕГРН на нежилое строение (баня);
- Выписки из ЕГРН на земельные участки;

Документы, регламентирующие деятельность оценщика:

- Выписка из реестра НП развития оценочной деятельности «Экспертный союз»;
- Страховой полис страхования Исполнителя CAO «ВСК»;
- Свидетельство о членстве в СРО «СФСО»;
- Страховой полис страхования Оценщика ПАО СК «Росгосстрах»;
- Диплом Оценщика, выполнившего оценку.

Нормативные акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; ФСО № 2 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; ФСО № 3 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299; ФСО № 7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; ФСО № 9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные СРО «СФСО».

Научная литература

- Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» Санкт-Петербург 1997 г.
- Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2001 г.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. «Оценка стоимости недвижимости», Москва, 2003 г.
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.
- Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования».

Информационно-аналитические материалы:

- Информация риелторских агентств: «МИАН», «Миэль», «ПРАЙМ-ТАСС», «АК&М»;
- РИА «РосБизнесКонсалтинг».
- Ресурсы Интернет: www.arn.ru; realty.yandex.ru; www.cian.ru; www.cottage.ru; www.sob.ru; www.mian.ru; www.incom-realty.ru.
- Базы данных Московской Центральной Биржи Недвижимости, «Russian Property», Информационная База WinNER.
- Информация, полученная из средств массовой информации, периодических изданий и аналитических обзоров следующих организаций:
- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

10. Приложения

11.1 Фотографии Объекта оценки



Фотография 1: Фасад дома



Фотография 2: Фасад дома



Фотография 3: Фасад дома



Фотография 4: Фасад дома



Фотография 5: Фасад дома



Фотография 6: Фасад дома



Фотография 7: Земельный участок



Фотография 8: Земельный участок



Фотография 9: Земельный участок



Фотография 10: Земельный участок



Фотография 11: Земельный участок



Фотография 12: Земельный участок



Фотография 13: Внутренний вид дома



Фотография 14: Внутренний вид дома



Фотография 15: Внутренний вид дома



Фотография 16: Внутренний вид дома



Фотография 17: Внутренний вид дома



Фотография 18: Внутренний вид дома



Фотография 19: Внутренний вид дома



Фотография 20: Внутренний вид дома



Фотография 21: Внутренний вид дома



Фотография 22: Внутренний вид дома



Фотография 23: Внутренний вид дома



Фотография 24: Внутренний вид дома



Фотография 25: Внутренний вид дома



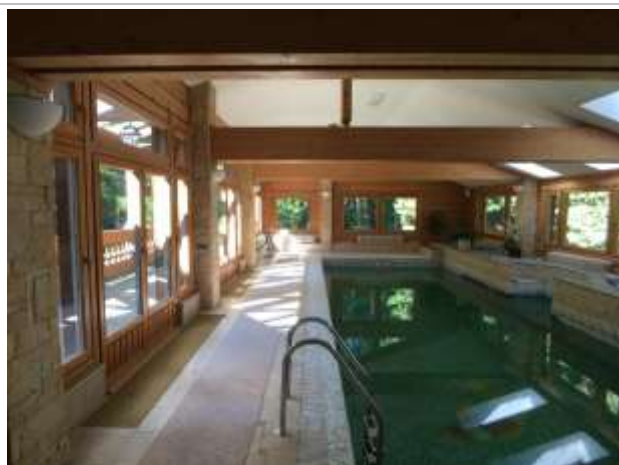
Фотография 26: Внутренний вид дома



Фотография 27: Внутренний вид дома



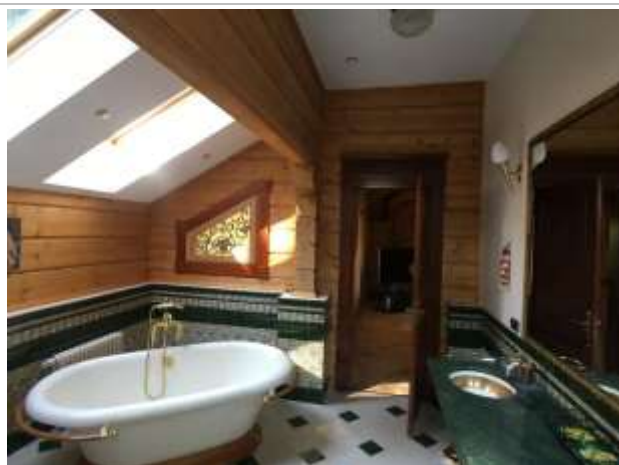
Фотография 28: Внутренний вид дома



Фотография 29: Внутренний вид дома



Фотография 30: Внутренний вид дома



Фотография 31: Внутренний вид дома



Фотография 32: Внутренний вид дома



Фотография 33: Внутренний вид дома



Фотография 34: Внутренний вид дома



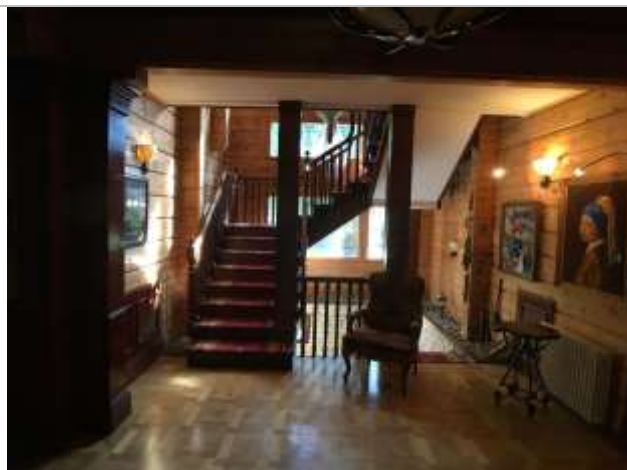
Фотография 35: Внутренний вид дома



Фотография 36: Внутренний вид дома



Фотография 37: Внутренний вид дома



Фотография 38: Внутренний вид дома



Фотография 39: Внутренний вид дома



Фотография 40: Внутренний вид дома



Фотография 41: Внутренний вид дома



Фотография 42: Внутренний вид дома



Фотография 43: Внутренний вид дома



Фотография 44: Внутренний вид дома



Фотография 45: Внутренний вид дома



Фотография 46: Внутренний вид дома



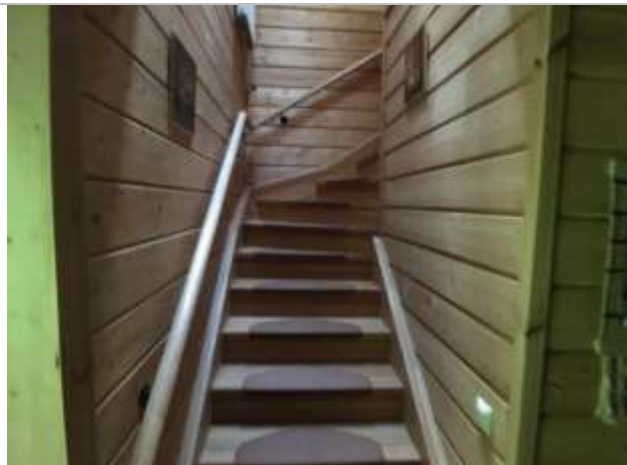
Фотография 47: Внутренний вид дома



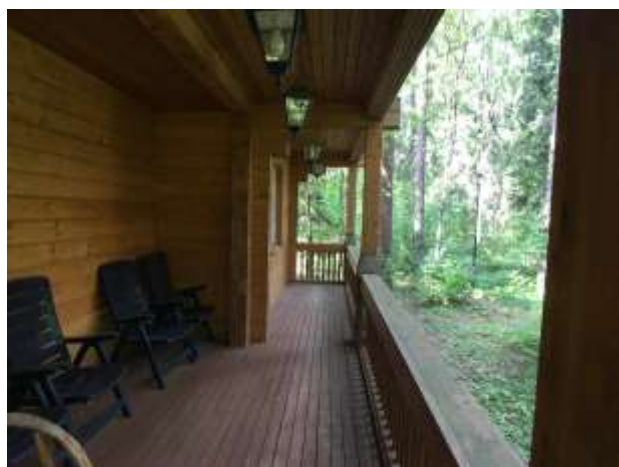
Фотография 48: Внутренний вид дома



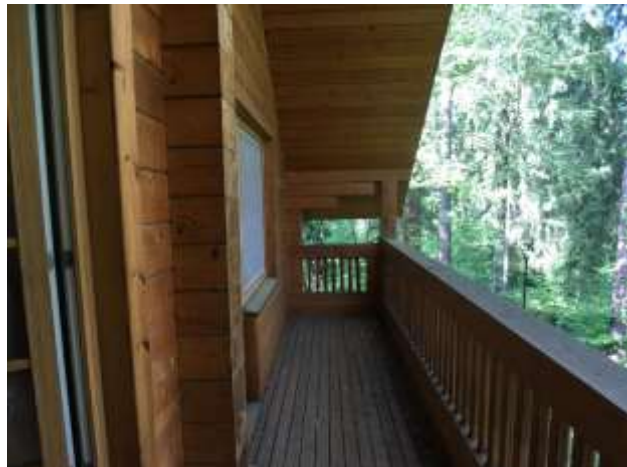
Фотография 49: Внутренний вид дома



Фотография 50: Внутренний вид дома



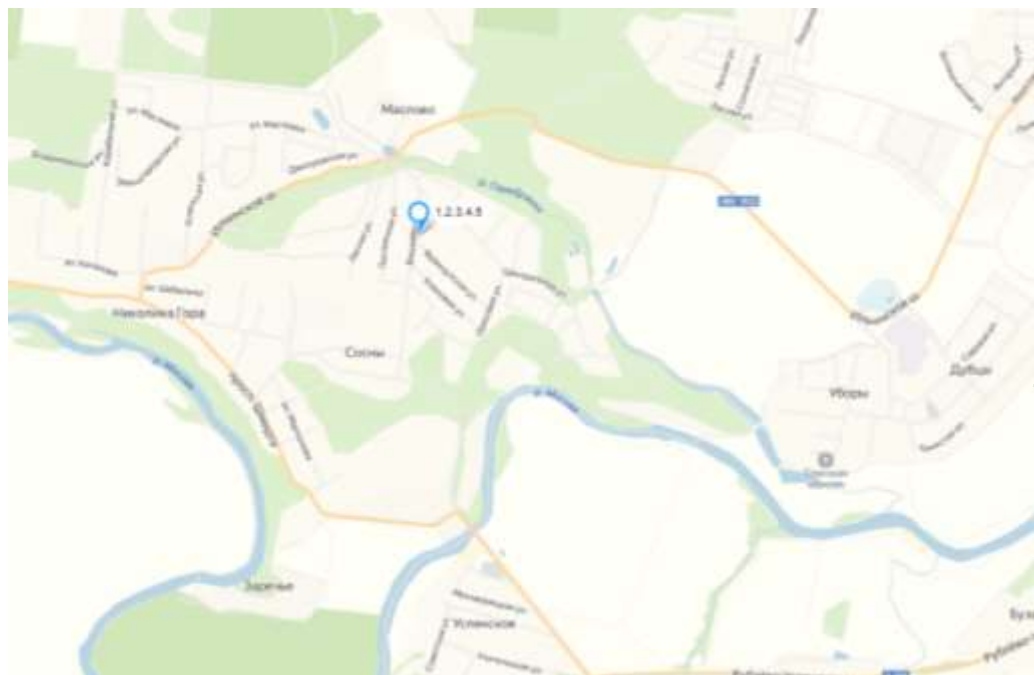
Фотография 51: Внутренний вид дома



Фотография 52: Внутренний вид дома

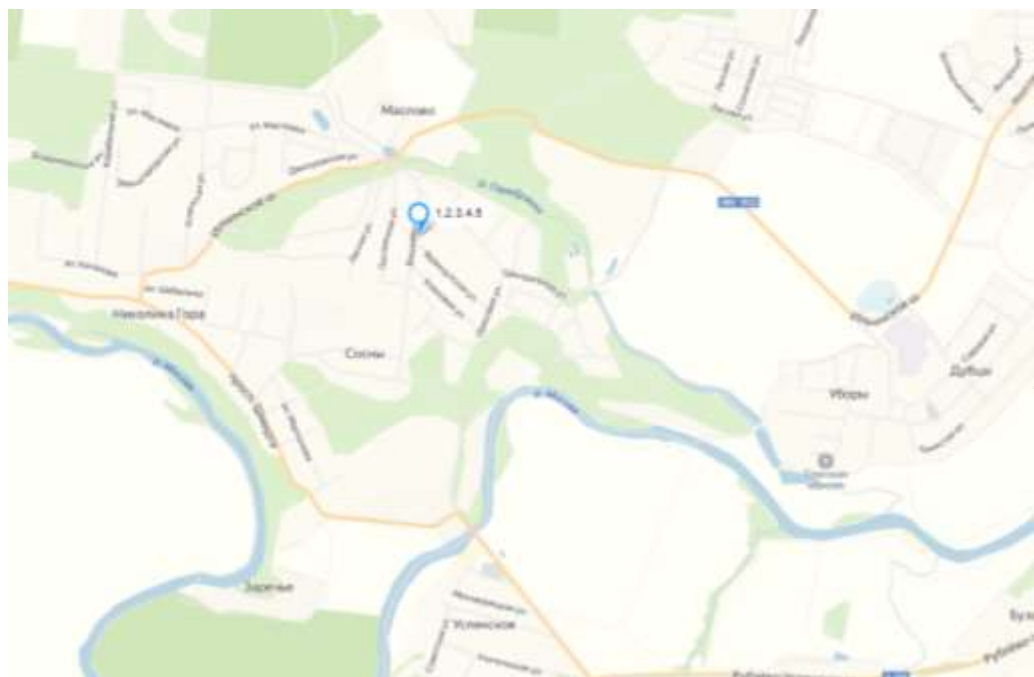
11.2 Карта месторасположения Объекта оценки и аналогов

Карта месторасположения земельных участков:



- 1 – Объект оценки
- 2 – Объект аналог № 1
- 3 – Объект аналог № 2
- 4 – Объект аналог № 3
- 5 – Объект аналог № 4

Карта месторасположения домов:



- 1 – Объект оценки
- 2 – Объект аналог № 1
- 3 – Объект аналог № 2
- 4 – Объект аналог № 3
- 5 – Объект аналог № 4

11.3 Термины и определения

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.⁸

Субъектами оценочной деятельности (оценщиками) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».⁹

Общие понятия оценки

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.¹⁰

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки¹¹.

При определении **стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.¹²

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке¹³.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке¹⁴.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки¹⁵.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки¹⁶.

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей¹⁷.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним¹⁸.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку¹⁹.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом

⁸ ФЗ № 157-ФЗ от 27.07.2006 года «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

⁹ ФЗ № 157-ФЗ от 27.07.2006 года «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

¹⁰ ФСО №1, гл. II, п. 3.

¹¹ ФСО №1, гл. II, п. 4.

¹² ФСО №1, гл. II, п. 5.

¹³ ФСО №1, гл. II, п. 6.

¹⁴ ФСО №1, гл. II, п. 7.

¹⁵ ФСО №1, гл. II, п. 8.

¹⁶ ФСО №1, гл. II, п. 9.

¹⁷ ФСО №1, гл. II, п. 10.

¹⁸ ФСО №1, гл. II, п. 12.

¹⁹ ФСО №2, гл. II, п. 3.

оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях²⁰.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки²¹.

Подходы к оценке

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки²².

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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость²³.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.²⁴

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.²⁵

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки²⁶.

Согласование результатов оценки - получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода²⁷.

Виды стоимости

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный **вид стоимости**, который определяется предполагаемым использованием результата оценки²⁸.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: *рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая 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:

²⁰ ФСО №2 гл. II, п.4.

²¹ ФСО №3 гл. I, п.3.

²² ФСО №2 гл. III, п.13.

²³ ФСО №1 гл. III, п.14.

²⁴ ФСО №1 гл. III, п.15.

²⁵ ФСО №1 гл. III, п.15.

²⁶ ФСО №1 гл. III, п.15.

²⁷ ФСО №3 гл. III, п.8и.

²⁸ ФСО №2 гл. III, п.5.

- 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.

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 для 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, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку²⁹.

При определении **инвестиционной** стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен³⁰.

При определении **ликвидационной** стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за *срок экспозиции* объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным³¹.

При определении **кадастровой** стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения³².

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

²⁹ ФСО №2 гл. III, п.6.

³⁰ ФСО №2 гл. III, п.8.

³¹ ФСО №2 гл. III, п.9.

³² ФСО №2 гл. III, п.10.

Копия - точное воспроизводство объекта оценки.

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

Износ (обесценение, устаревание) – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

Примечание. 1. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

- 2. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.
- 3. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

Функциональный износ является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования, применения морально устаревших материалов или конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Внешний износ появляется из-за внешних по отношению к оцениваемому объекту причин и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть: сокращение спроса на некоторый вид выпускаемой продукции; возросшая конкуренция; рост цен на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги, не обеспеченный соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции; законодательные ограничения и т.д.

Устранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Скорректированная цена/стоимость имущества – цена/стоимость объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия от объекта оценки.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним - права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях. Неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов. Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимого имущества. В дело помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект.

Единый объект недвижимости – совокупность *земельного участка* и *всех улучшений*, расположенных на нем.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над, и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Территориальная зона - часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков и границы которой определены при зонировании земель в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством, законодательством о налогах и сборах, законодательством об охране окружающей природной среды и иным законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и вес объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, condominiumы, предприятия как имущественные комплексы.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Передача права собственности - надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

11.4 Документы и материалы, использовавшиеся при составлении отчета

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 11.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 11.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
11.06.2018 № 99/2018/112864433		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0000000:2412	
Номер кадастрового квартала:		50:20:0050211	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 181:057-08809	
Адрес:		143030 Московская область, Одинцовский р-н, п. Никольная Гора, тер ЗАО СКС-4, д. 259, с/п Успенское	
Площадь, м²:		1175.7	
Назначение:		Жилой дом	
Наименование:		жилой дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2004	
Кадастровая стоимость, руб.:		9729705.22	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Раздел 1

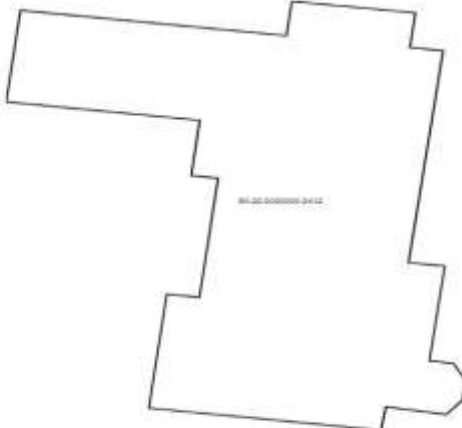
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 11.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 11.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
11.06.2018 № 99/2018/112864433		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0000000:2412	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:20:0050211:119, 50:20:0050211:120	
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:		Грек Дарья Сергеевна №77-13-139, ООО "КТБ"	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения о площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с площадью 365.6 кв.м. 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:		ПЕТРОВ АЛЕКСЕЙ ЭДУАРДОВИЧ	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

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

Звание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____	
11.06.2018 № 99/2018/112864433		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		50:20:0000000:2412		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Мано Андрей Юрьевич	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-20/100/2005-318 от 17.10.2005	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.	3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект	
		дата государственной регистрации:	05.05.2014	
		номер государственной регистрации:	50-50-66/048/2014-183	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "ЭРГОБАНК"(Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7705004247	
		основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки №78/14-3 от 22.04.2014	
	3.1.2.	вид:	Ипотека, весь объект	
			дата государственной регистрации:	21.02.2013
			номер государственной регистрации:	50-50-66/016/2013-227
			срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.02.2013 по 11.06.2014
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "ЭРГОБАНК"(Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7705004247	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) №118/12-3 от 31.01.2013		
5.	Заявленное 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.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
11.06.2018 № 99/2018/11286-4433		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0000000:2412	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
11.06.2018 № 99/2018/11286-4433			Всего листов выписки: _____			
Кадастровый номер:			50:20:0000000:2412			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	467526.41	2160811.94	данные отсутствуют	0.1		
2	467534.15	2160812.89	данные отсутствуют	0.1		
3	467532.01	2160830.41	данные отсутствуют	0.1		
4	467534.92	2160830.77	данные отсутствуют	0.1		
5	467533.93	2160838.91	данные отсутствуют	0.1		
6	467531.01	2160838.55	данные отсутствуют	0.1		
7	467530.74	2160840.73	данные отсутствуют	0.1		
8	467512.83	2160838.46	данные отсутствуют	0.1		
9	467512.53	2160840.85	данные отсутствуют	0.1		
10	467504.54	2160839.83	данные отсутствуют	0.1		
11	467504.28	2160841.43	данные отсутствуют	0.1		
12	467502.87	2160842.2	данные отсутствуют	0.1		
13	467501.19	2160842.01	данные отсутствуют	0.1		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____
11.06.2018 № 99/2018/112864433		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0000000:2412	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	467499.99	2160840.93	данные отсутствуют	0.1		
15	467500.63	2160836.96	данные отсутствуют	0.1		
16	467498.65	2160836.64	данные отсутствуют	0.1		
17	467499.3	2160831.38	данные отсутствуют	0.1		
18	467500.53	2160821.34	данные отсутствуют	0.1		
19	467510.16	2160822.52	данные отсутствуют	0.1		
20	467509.89	2160824.68	данные отсутствуют	0.1		
21	467519.96	2160825.91	данные отсутствуют	0.1		
22	467520.18	2160824.13	данные отсутствуют	0.1		
23	467524.85	2160824.7	данные отсутствуют	0.1		
1	467526.41	2160811.94	данные отсутствуют	0.1		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

MIT

Parzen S.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> :	Всего разделов: _____
11.06.2018 № 99/2018/112864433		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0000000:2412	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

MIT

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 18.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
(тип объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 1
Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
20.05.2020 № 50:020/001/2020-6435	
Кадастровый номер:	50:20:0050211:4531
Номер кадастрового квартала:	50:20:0050211
Дата присвоения кадастрового номера:	16.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	143030 Московская область, Одинцовский р-н, п. Николина Гора, тер ЗАО СКЛ-4, уч 260/1, с/п Успенское
Площадь, м²:	86.5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Баня
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2004
Кадастровая стоимость, руб.:	1110246.37
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0050211:403
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Петров Алексей
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	
(подпись, наименование должности)	(подпись)
М.П.	
Карасева Л. А.	
(подпись, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
(или объект недвижимости)	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
Раздела 2	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
20.05.2020 № 50:020/001/2020-6435	
Кадастровый номер: 50:20:0050211:4531	
1. Правообладатель (правообладатели): 1.1. Мамн Андрей Юрьевич	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Собственность, № 50:20:0050211:4531-50/010/2018-3 от 09.11.2018	
3. Документы-основания: 3.1. Сведений не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Успенский с.о., пос.ДСК "Ранне", ЗАО "СКЗ-4", уч.260/1, кад.№ 50:20:0050211:403, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1361 кв. м дата государственной регистрации: 09.11.2018 номер государственной регистрации: 50:20:0050211:4531-50/010/2018-1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 24.05.2017 до 01.08.2017г; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Комутаев Арсен Ахмедович основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) №2 от 17.04.2017; Договор уступки права требования (цессии) от 23.07.2018, дата регистрации 20.08.2018, №50:20:0050211:329-50/020/2018-12; Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимого имущества (ипотеки) № 1/СТ от 17 апреля 2017 года от 25.12.2017; Договор об уступки права требования (цессии) от 08.02.2019, выдавший орган: , дата регистрации 03.04.2020, №50:20:0050211:4531-50/020/2020-4
4.1.2.	вид: Ипотека дата государственной регистрации: 09.11.2018 номер государственной регистрации: 50:20:0050211:4531-50/010/2018-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 03.10.2017 по 25.08.2018 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Комутаев Арсен Ахмедович основание государственной регистрации: Договор последующего залога недвижимого имущества (последующей ипотеки) от 08.09.2017; Договор уступки права требования (цессии) от 23.07.2018, дата регистрации 20.08.2018, №50:20:0050211:329-50/020/2018-12; Дополнительное соглашение №1 к Договору последующего залога недвижимого имущества (последующей ипотеки) от 08 сентября 2017 года от Корпорация "Ферет Крандалл Констракшн, Инк." / Османов Ю. М. от 25.12.2017, выдавший орган:; Договор об уступки права требования (цессии) от 08.02.2019, выдавший орган: , дата регистрации 03.04.2020, №50:20:0050211:4531-50/020/2020-4
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	
Карасева Л. А.	
М.П.	

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
20.05.2020 № 50:020/001/2020-6435		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0050211:4531	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			
Масштаб 1:		данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Карасева Л. А.	
(подпись, 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 30.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
30.04.2020 № 99:2020/327171854		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0050211:119	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0050211		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.10.2001		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Новый номер: 50-20-25-9-58-259		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенский, п. Николина Гора, уч. 259, ЗАО "СКЗ-4"		
Площадь:	3000 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	22590120		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:20:0000000:2412		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел I

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

Земельный участок		
(лист объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I : _____	Всего разделов: _____
30.04.2020 № 99/2020/327171854		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:20:0050211:119
Категория земель:	Земли населенных 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, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесозаповедника:	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 I

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

Земельный участок		
(лист объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I : _____	Всего разделов: _____
30.04.2020 № 99/2020/327171854		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:20:0050211:119
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 жилого 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 уточненные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные, ранее уточненные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки». 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:	ПЕТРОВ АЛЕКСЕЙ ЭДУАРДОВИЧ	
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		
(лист объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
30.04.2020 № 99/2020/327171854		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:20:0050211:119
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Мани Андрей Юрьевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 50-01/20-27/2003-343.1 от 29.04.2003
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	17.04.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-96/033/2012-426
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.04.2012 по 25.03.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "ЭРГОБАНК" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7705004247
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 27.03.2012 №15/12-3, дата регистрации 17.04.2012, №50-50-96/033/2012-426
3.1.2.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	21.02.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-66/016/2013-227
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.02.2013 по 11.06.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "ЭРГОБАНК" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7705004247
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 31.01.2013 №118/12-3, дата регистрации 21.02.2013, №50-50-66/016/2013-227
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
(лист объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
30.04.2020 № 99/2020/327171854		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:20:0050211:119
3.1.3.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	05.05.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-66/048/2014-183
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "ЭРГОБАНК" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7705004247
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 22.04.2014 №78/14-3, дата регистрации 05.05.2014, №50-50-66/048/2014-183
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. 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:		Предоставлены документы на: Государственная регистрация сделки – договора ипотеки, запись №66/016/2013-229 от 05.02.2013 16:07 на данный объект, последующая ипотека подраздел III-2 лист 2,
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
30.04.2020	№ 99/2020/327171854		
Кадастровый номер:		50:20:0050211:119	
План (чертеж, схема) земельного участка 			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.1

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

Земельный участок							
(лист объекта недвижимости)							
Лист №	Раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
30.04.2020	№ 99/2020/327171854						
Кадастровый номер:				50:20:0050211:119			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	456	457	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	456	458	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	457	460	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	458	459	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	459	460	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Раздел 3.2

Земельный участок				
(полн. объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.04.2020 № 99/2020/327171854				
Кадастровый номер:		50:20:0050211:119		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	467480.84	2160784.4	данные отсутствуют	0.1
2	467525.46	2160794.48	данные отсутствуют	0.1
3	467519.24	2160858.26	данные отсутствуют	0.1
4	467516.04	2160857.85	данные отсутствуют	0.1
5	467474.17	2160852.1	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор:				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

/

 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 (полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 04.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(полн. объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
Всего листов раздела 1	Всего разделов:
06.04.2020 № 50/020/001/2020-3900	
Кадастровый номер:	50:20:0050211:403
Номер кадастрового квартала:	50:20:0050211
Дата присвоения кадастрового номера:	29.10.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 50-50-25-9-58-260/1
Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Успенский, п. ДСК "Ранис", уч. 260/1, ЗАО "СКЗ-4"
Площадь:	1361 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	10248384.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:20:0050211:4531
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Петров Алексей Эдуардович
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Федоринова Г. А.
(подпись, инициалы, фамилия)	(подпись)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок:	
(или объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
06.04.2020 № 50:020/001/2020-3900	
Кадастровый номер:	50:20:0050211:403
1. Правообладатель (правообладатели):	
1.1. Мана Андрей Юрьевич	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
2.1. Собственность, № 50-50-20/022/2006-17 от 08.02.2006	
3. Документ-основание:	
3.1. сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Сервитут, Часть земельного участка 50:20:0050211:403/1 площадью 273 кв.м образована в целях заключения сервитута обеспечения доступа к земельному участку с кадастровым номером 50:20:0050211:269. Плата за осуществление сервитута производится по условиям раздела 4 Соглашения об установлении сервитута земельного участка (срочного, возмездного) от 05.02.2020
	дата государственной регистрации: 02.03.2020
	номер государственной регистрации: 50:20:0050211:403-50/001/2020-17
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 02.03.2020 по 10.02.2040
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Корпорация "ФЕРСТ КРАНДАЛЛ КОНСТРАКШЕН, ИНК."
	основание государственной регистрации: Соглашение об установлении сервитута земельного участка (срочного, возмездного) от 05.02.2020, выдавший орган: ____
4.1.2.	вид: Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Успенский с.п., пос.ДСК "Ранис", ЗАО "СКЗ-4", уч.260/1, кад.№ 50:20:0050211:403, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1361 кв. м
	дата государственной регистрации: 24.05.2017
	номер государственной регистрации: 50:20:0050211:403-50/020/2017-13
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 24.05.2017 до 01.08.2017г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Комутов Арсен Ахмедович
	основание государственной регистрации: Договор уступки права требования (цессии) от 23.07.2018, дата регистрации 20.08.2018, №50:20:0050211:329-50/020/2018-12; Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимого имущества (ипотеки) № 1/СТ от 17 апреля 2017 года от 25.12.2017; Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) №2 от 17.04.2017; Договор об уступки права требования (цессии) от 08.02.2019, выдавший орган: __, дата регистрации 03.04.2020, №50:20:0050211:4531-50/020/2020-4
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	
(подпись)	
Федорина Г. А.	
(подпись, фамилия)	

М.П.

Земельный участок:			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
06.04.2020 № 50/020/001/2020-3900		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0050211:403	

4.1.3.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, Успенский с.п., пос.ДСК "Ранис", ЗАО "СКЗ-4", уч.260/1, кад.№ 50:20:0050211:403, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1361 кв. м
	дата государственной регистрации:	03.10.2017
	номер государственной регистрации:	50:20:0050211:403-50/020/2017-14
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 03.10.2017 по 25.08.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Комутов Арсен Ахмедович
основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение №1 к Договору последующего залога недвижимого имущества (последующей ипотеки) от 08 сентября 2017 года от Корпорация "Ферст Крандалл Констракшен, Инк." / Османов Ю. М. от 25.12.2017, выдавший орган: ...; Договор уступки права требования (цессии) от 23.07.2018, дата регистрации 20.08.2018, №50:20:0050211:329-50/020/2018-12; Договор последующего залога недвижимого имущества (последующей ипотеки) от 08.09.2017; Договор об уступки права требования (цессии) от 08.02.2019, выдавший орган: .., дата регистрации 03.04.2020, №50:20:0050211:4531-50/020/2020-4
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2. Корпорация "ФЕРСТ КРАНДАЛЛ КОНСТРАКШЕН, ИНК."
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. Сервитут, № 50:20:0050211:403-50/001/2020-16 от 02.03.2020
3. Документ-основания:		3.2. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Федоринова Г. А.
(подпись, наименование должности)	(подпись)

М.П.

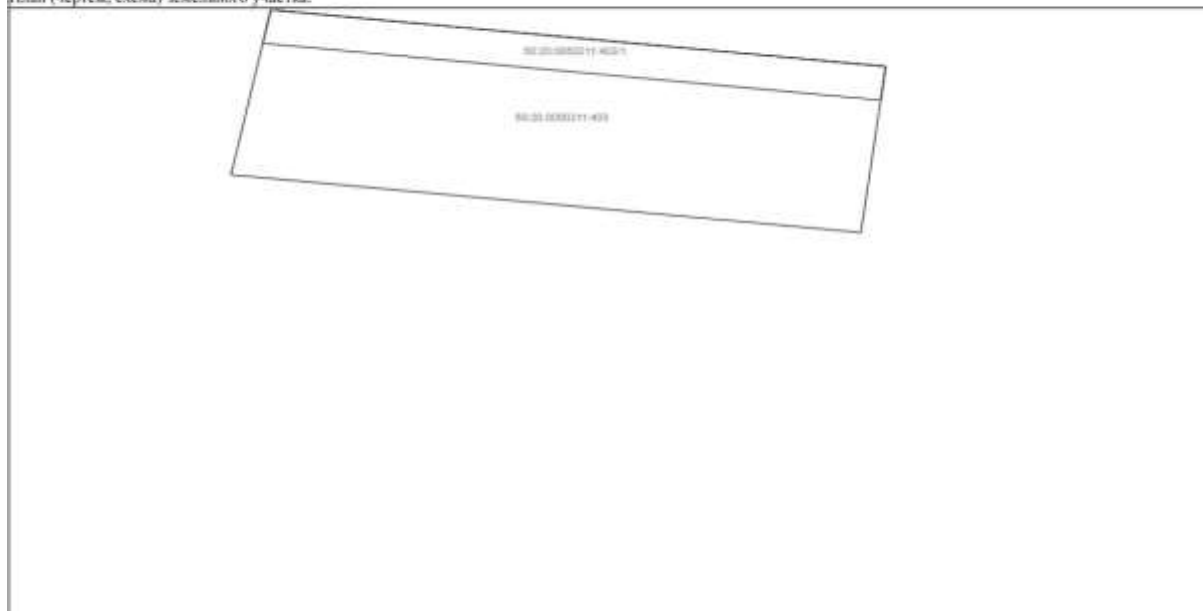
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
06.04.2020 № 50/020/001/2020-3900		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0050211:403	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
------------	-----------------------	--

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Федоринова Г. А.
(подпись, наименование должности)	(подпись)

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(полное наименование)		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
01.06.2020 № 99/2020/331230814		Всего разделов: _____
Кadaстровый номер:		50:20:0050211:120
Номер кадастрового квартала:	50:20:0050211	
Дата присвоения кадастрового номера:	29.10.2001	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 50-20-25-9-58-258-2	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/пос. Успенский, п. Николаши Гора, уч.258/2, ЗАО "СКЗ-4"	
Площадь:	1639 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	12341735.56	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:20:0000000:2412	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(полное наименование)		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
01.06.2020 № 99/2020/331230814		Всего разделов: _____
Кadaстровый номер:		50:20:0050211:120
Категория земель:	Земли населенных 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, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, 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	
(лист объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 _____
Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
01.06.2020 № 99/2020/331230814	
Кадастровый номер: 50:20:0050211:120	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта в (или) заключении договора, предусматривающих предоставление и соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в (или) расторжении 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 в видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки». 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:	ПЕТРОВ АЛЕКСЕЙ ДЮАДОВИЧ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия
	М.П.	

Раздел 2

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

Земельный участок	
(лист объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 _____
Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
01.06.2020 № 99/2020/331230814	
Кадастровый номер: 50:20:0050211:120	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мамин Андрей Юрьевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-01/20-27/2003-342.1 от 29.04.2003
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	21.02.2013
номер государственной регистрации:	50-50-66/016/2013-227
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.02.2013 по 11.06.2014
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "ЭРГОБАНК" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7705004247
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 31.01.2013 №118/12-З, дата регистрации 21.02.2013, №50-50-66/016/2013-227
3. вид:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	05.05.2014
номер государственной регистрации:	50-50-66/048/2014-183
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.05.2014 по 21.04.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "ЭРГОБАНК" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7705004247
основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 22.04.2014 №78/14-З, дата регистрации 05.05.2014, №50-50-66/048/2014-183
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрировано
5. Требования в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовые акты и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (передачи, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на: Государственная регистрация сделки – договора ипотеки, запись №96-074/2010-427 от 03.09.2010, на данный объект: Указана запись о наличии приобретений и отношении данного объекта недвижимого имущества. Указана запись о наличии

		правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удана запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Представлены документы на: Государственный регистрационный листок – договор ипотеки, запись №66/016/2013-228 от 05.02.2013 15:43 на данный объект.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 3

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
01.06.2020	№ 99/2020/331236814		
Кадастровый номер:		50:20:0050211:120	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Рисун 3.1

Земельный участок							
(по объекту недвижимости)							
Лист №	Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1 :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
01.06.2020 № 99/2020/331230814							
Кадастровый номер:					50:20:0050211:120		
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	460	461	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	460	463	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	461	462	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	462	463	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор							ФГИС ЕГРН
полное наименование должности					подпись		инициалы, фамилия
М.П.							

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

Рисун 3.2

Земельный участок							
(по объекту недвижимости)							
Лист №	Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2 :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
01.06.2020 № 99/2020/331230814							
Кадастровый номер:					50:20:0050211:120		
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Система координат: МСК-50, зона 2							
Зона №							
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
1	467525.46	2160794.52	данные отсутствуют	0.1			
2	467551.24	2160800.3	данные отсутствуют	0.1			
3	467545.01	2160861.53	данные отсутствуют	0.1			
4	467519.24	2160858.26	данные отсутствуют	0.1			
Государственный регистратор							ФГИС ЕГРН
полное наименование должности					подпись		инициалы, фамилия
М.П.							

Участок, 30 сот.

Московская область, Ораничский парковый округ, Никольная Парк поселок, Сосновый Бор коттеджный поселок 16 км от МКАД

Рублево-Успенское шоссе, 33 км от МКАД

Оформить ипотеку онлайн

10 вариантов от 30 минут

92 751 450 ₽ + 997 214 Евро

+7 903 678-30-30

Посмотреть статистику, кто уже купил объект на ДАТА. В среднем, этот объект продали

Помогите сообществу

Метриум Премьер - Загородная элитная недвижимость

Экспертная недвижимость

16 км от МКАД

Еще 1117 объектов

90 - Ипотека онлайн

Ипотека онлайн в ДАТА от 14.8 млн. Соснов Бор, 300 000 €, 16 км от МКАД (ТТН, АЗС)

+7 903 678-30-30

Посмотреть статистику, кто уже купил объект на ДАТА. В среднем, этот объект продали

УЧАСТОК ЗА 1 МЛН

Индивидуальное жилищное строительство

Посмотреть

30 сот.

Строить жилье

931. Никольная парк. Великолепный лесной участок в лучшем коттеджном поселке на Никольской трассе.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объекта.

Помогите сообществу

Статьи и видео

Участок, 30 сот.

Московская область, Ораничский парковый округ, Никольная Парк поселок, Сосновый Бор коттеджный поселок 67 км от МКАД

Рублево-Успенское шоссе, 33 км от МКАД

Экспертная недвижимость

Ипотека онлайн от ЦИАН

10 вариантов от 30 минут

98 934 880 ₽ + 997 214 Евро

+7 968 576-86-17

Посмотреть статистику, кто уже купил объект на ДАТА. В среднем, этот объект продали

Помогите сообществу

Елена Куркина

Еще 17 объектов

90 - Ипотека онлайн

Ипотека онлайн в ДАТА от 14.8 млн. Соснов Бор, 300 000 €, 16 км от МКАД (ТТН, АЗС)

+7 903 678-30-30

Посмотреть статистику, кто уже купил объект на ДАТА. В среднем, этот объект продали

УЧАСТОК ЗА 1 МЛН

Индивидуальное жилищное строительство

Посмотреть

30 сот.

Строить жилье

НП Сосновый Бор, строго охраняемый и полностью жилой поселок на Никольской трассе. Все центральные коммуникации. Свой выезд в транспортном сообщении с трассой на Московскую и автомобильным дублером.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объекта.

Статьи и видео

Участок, 30 сот.

Молоковская область, Овдновский подлесный округ, Никольная Гора поселок, Сосновый Бор коттеджный поселок. На кадастр
→ Рублево-Успенское шоссе, 24 км от МКАД

Новый проект "СРП" Онлайн ипотека Уникал реализует от 20 квартир

110 000 000 Р. 2 км от МКАД
+7 495 151-22-89

Поселок в сосновом бор, коттеджный поселок на 1000+ домов, отличная инфраструктура

Новый проект "СРП" Knight Frank - международная компания по недвижимости. Более 100 лет опыта

30 сот. Индивидуальное жилищное строительство Статус земли

Лот: 1102136 Земельный участок 30 сот. коттеджный поселок Сосновый Бор, Рублево-Успенское шоссе, 24 км от МКАД

Прекрасный лесной участок правильной формы с выделением зон в соответствии с требованиями СНиП 30-05-87. Участок расположен в тихом месте, инфраструктура поселка Сосны УДП РФ. Коммунальные услуги (электричество, газ, вода) в 24 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе, на Никольской Горе, в экологически чистой зоне, расположен коттеджный поселок "Сосновый Бор". На лесной территории 120 га разбиты 172 дома. Участок от 20 соток до 3 га. Поселок обеспечен всеми коммунальными услугами

Статьи о сайте

Участок, 50 сот.

Молоковская область, Овдновский подлесный округ, Никольная Гора поселок, Сосновый Бор коттеджный поселок. На кадастр
→ Рублево-Успенское шоссе, 24 км от МКАД

Новый проект "СРП" Онлайн ипотека Уникал реализует от 20 квартир

185 502 900 Р. 2 км от МКАД
+7 903 678-30-30

Поселок в сосновом бор, коттеджный поселок на 1000+ домов, отличная инфраструктура

Новый проект "СРП" Metrum - международная компания по недвижимости. Более 100 лет опыта

50 сот. Индивидуальное жилищное строительство Статус земли

1791. Никольная гора. Прекрасный лесной участок в окружении соснового бор на Никольской Горе. Участок имеет в наличии, выделен участок. В непосредственной близости вся необходимая инфраструктура. Участок можно использовать для отдыха, так и для постоянного проживания. Есть возможность купить соседний участок 25 соток с коммуникациями (газ, вода).

Узнайте больше Закажите бесплатную консультацию по телефону или онлайн

Статьи о сайте

4-этажный дом, 780 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Новокосино Парк поселок, Сосновый Бор коттеджный поселок. На участке

→ Рублево-Успенское шоссе, 34 км от МКАД

Видео

Новый статус "Эксклюзив"

Онлайн ипотека

Полный расчет за 10 минут

154 585 750 Р

Платить за ипотеку?

Создать заявку онлайн

+7 499 288-73-95

Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте на 154 585 750 Р

Получить консультацию

ИП

Супер Estate

Аккредитованная компания

14 лет на рынке

Будет 100 объектов

780 м²

Общая

30 сот.

Участок

Кирпичный

Тот дом

4

Этажей в доме

Дом 1544 - Илья.

Четырехэтажный дом в современном стиле, расположен на тихой улице. Здание построено из экологически чистых материалов, предлагается с отделкой и мебелью. Общая площадь участка 780 м², площадь участка 30 соток. Интерьер полностью выполнен в спокойной цветовой гамме. На цокольном этаже расположены бассейн, теннисный корт, сауна, комната для отдыха, тренажерный зал и комнаты для обслуживания персонала, имеется встроенный гараж для нескольких автомобилей. На территории проведены ландшафтные работы, сохранили многие старые деревья.

Смотреть фото

Дом, 1 900 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Новокосино Парк поселок, Сосновый Бор коттеджный поселок. На участке

→ Рублево-Успенское шоссе, 32 км от МКАД

Видео

Оформить ипотеку онлайн

Полный расчет за 10 минут

250 000 000 Р

Платить за ипотеку?

Создать заявку онлайн

+7 964 648-79-11

Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте на 250 000 000 Р

Получить консультацию

ИП

ID 18829324

Кредит 17 объектов

1 900 м²

Общая

50 сот.

Участок

Продана от собственника, ЛОТ 1654. Коттеджный поселок Коттеджный поселок Сосновый Бор, Одинцовский район, Московская область, Россия. От МКАД 24 км, Рублево-Успенское шоссе. Дом 1900 кв.м. Составные: без отделки. Площадь участка 50 сот. Ландшафт Газон. Дач. Коттеджная. Вдоль забора. Рядом парк (парк от 100 соток). Коттеджный дом 1900 кв.м. и дом для персонала с гаражом на 2 машины 250 кв.м. Планировка: гостиная, кухня, ванная, спальня, детская, кабинет, библиотека, спортзал, бассейн, сауна, тренажерный зал, гараж, комнаты для персонала, сауна, спортзал.

3-этажный коттедж, 750 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Никольная Гора поселок, Соколовый Бор коттеджный поселок. По сути - Рублево-Успенское шоссе, 24 км от МКАД

Новый проект "Эксклюзив"

Онлайн ипотека

Увеличьте размер до 30 метров

160 000 000 Р

Создать заявку на ипотеку

+7 903 678-30-30

Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте на ЦИАН и получить консультацию

Позвоните по телефону

УНИ Метриум Премью-Загородная элитная недвижимость

Агентство недвижимости

14 лет на рынке с 2002 года

Стаж 1313 человек

Купите дом 300м²+100м²

Коттедж с гаражом и участком 100 соток в 10 км от МКАД, центр Москвы. Сделан из 100% кирпича. +7 903 678-30-30

Загородный дом 300м²+100м², 200 соток, 10 км от МКАД, центр Москвы. Сделан из 100% кирпича. +7 903 678-30-30

Полный коттедж с гаражом

Коттедж с гаражом и участком 100 соток в 10 км от МКАД, центр Москвы. Сделан из 100% кирпича. +7 903 678-30-30

750 м² Общая

30 сот. Участок

Кирпичный Тип дома

3 Этажей в доме

2017 Построено

7500. Никольная гора. Новый. Современный дом в окружении лучших коттеджных поселков Подмосковья! На участке 30 соток! Гараж на 2 автомобиля - отдельный. Дополнительные постройки: дом для гостей, бассейн, детская площадка, бассейн, ландшафтные работы. Выгодное расположение, близость образовательных учреждений, ресторанов и фитнес-центров, создает все условия для полноценной жизни, которая по уровню комфорта не уступает столичной. Вокруг

Смотреть фото

4-этажный коттедж, 450 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Никольная Гора поселок, Соколовый Бор коттеджный поселок. По сути - Рублево-Успенское шоссе, 24 км от МКАД

Элитная недвижимость

Ипотекой от ЦИАН

Увеличьте размер до 30 метров

92 133 107 Р

Создать заявку на ипотеку

+7 968 730-07-43

Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте на ЦИАН и получить консультацию

Позвоните по телефону

УНИ TWEED-загород

Агентство недвижимости

14 лет на рынке с 2002 года

Стаж 800 человек

Купите - новый коттедж в Рублево!

Коттедж с гаражом и участком 100 соток в 10 км от МКАД, центр Москвы. Сделан из 100% кирпича. +7 903 678-30-30

Полный коттедж с гаражом

Коттедж с гаражом и участком 100 соток в 10 км от МКАД, центр Москвы. Сделан из 100% кирпича. +7 903 678-30-30

450 м² Общая

20 сот. Участок

Кирпичный Тип дома

4 Этажей в доме

Наименование объекта: РY29106

Продается дом в Рублево-Успенском шоссе, в 24 км от МКАД, в коттеджном поселке Соколовый Бор. Дом 4-х уровневый, кирпичный, площадь 450 кв.м., участок - 20 соток. Есть гараж и бассейн. Вокруг коммуникации центральные, работает чистовая отделка.

Описание и фотографии

11.5 Документы, регламентирующие деятельность Оценщика и Исполнителя

Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности
«Экспертный союз»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. 8 (800) 200-29-50

Выписка № 180515/2
из реестра Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности
«Экспертный союз»

18.05.2015 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности
«Экспертный союз» выдана по заявлению

ООО «Оценочная Компания «Аппрайзер»

(наименование организации/ ФИО Индивидуального предпринимателя)

о том, что **Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная Компания**
«Аппрайзер»

является членом Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности
«Экспертный союз»

(наличие членства)

и (не) включено в реестр 20.02.2014 года за регистрационным номером № 032
(нужное подчеркнуть)

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

20.02.2014 г.

№ 0032

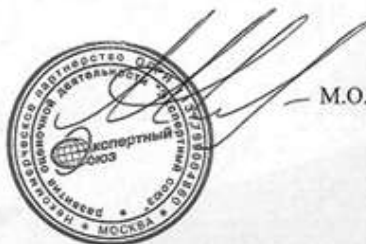
ООО «ОК «Аппрайзер»

ОГРН 1056163068576
ИНН 6163075363

Включено в реестр членов Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 20.02.2014 г. за № 0032

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 19.02.2014 г.

Исполнительный директор



— М.О. Ильин

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 200E0B40R0372

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная Компания Аппрайзер»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 115054, г. Москва, ул. Щипок, д. 13, стр. 1.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	20 000 руб. 00 коп. (Двадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,04%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «03» февраля 2020 года.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «03» февраля 2020г.	по «02» февраля 2021г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 5 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «15» мая 2019 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15»

МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВ.
СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д. 4

Дирекции корпоративных продаж (7) САО «ВСК»:

105318, г. Москва, Семеновская пл., д. 1А

От имени Страховщика:

 /С.А. Сенникова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «03» февраля 2020г.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Лукичёв Сергей Александрович

паспорт: серия 4510 № 813148, выдан 25.11.2010 г.
Отделением по району Москворечье-Сабурово ОУФМС России по гор.
Москве в ЮАО
код подразделения 770-035

включен в реестр СРО «СФСО»:
26.07.2018, регистрационный № 655
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «26» июля 2018г.

Президент

М.П.

 М.А. Скотов

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



**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лукичёва Сергея Александровича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Лукичёв Сергей Александрович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 26.07.2018 г. за регистрационным № 655

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «26» июля 2018г.

Дата составления выписки «26» июля 2018г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

Минимулин Д.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10

РОСГОССТРАХwww.RGS.ru
0530 ЕДИНЬЯ, МЕТАЛОН, МТТ
ОБСНОК БЕСПЛАТНА**ДОГОВОР (ПОЛИС) №13/20/134/936
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва,

23.04.2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальник отдела оформления договоров БКС Петровой Алины Вячеславовны, действующего на основании Доверенности № № 465-Д от 24.03.2020, с одной стороны, и Лукочев Сергей Александрович, именуемый/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 23.04.2020 (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.3. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	1 000 000 (Один миллион рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	Возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	1 300 000 (Один миллион триста тысяч рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.:	1 000 000 (Один миллион рублей) 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

Страховая премия по Договору страхования составляет: 1 971 (Одна тысяча девятьсот семьдесят один рубль) 00 копеек

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 20.05.2020 г. по 24.00 часа 19.05.2021 г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, и действует до 24.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее «20» мая 2020г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «23» апреля 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Возобновление договора №19/19/134/936 от «08» мая 2019 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская область,

г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3

Подразделение:

Ввести подразделение

Банковские реквизиты:

р/с № 40701810900000000187 в "ПАО «РГС БАНК» г. Москва",

к/с 30101810945250000174 в Банк России,

ИНН 7707067683,

БИК 044525174

СТРАХОВАТЕЛЬ

Лукичев Сергей Александрович

Адрес регистрации по месту жительства:

115304, Россия, Москва, Кантемировская, д. 4, л. 1, кв. 336.

Паспортные данные

серия 4518 № 887072 выдан ГУ МВД России по г. Москве дата 03.11.2018

Начальник отдела оформления договоров
БКС

 (Петрова А. В.)
М.П.

 (Лукичев С. А.)

М.П.

На основании Доверенности № № 465-Д от 24.03.2020

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

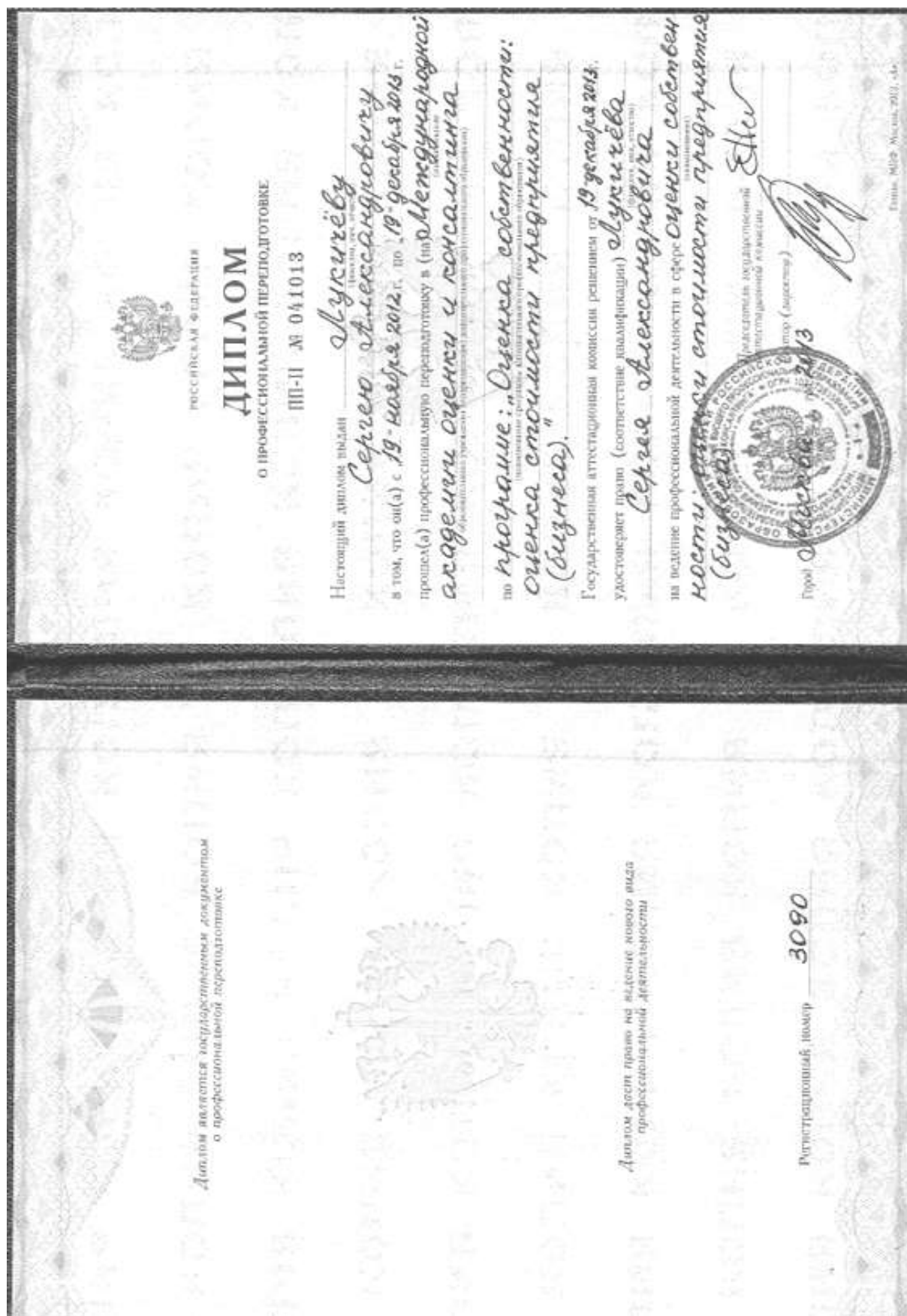
Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)

Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам)

Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 011259-1 « 24 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Лукичёву Сергею Александровичу**

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

от « 24 » апреля 20 18 г. № 61

Директор  **А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » апреля 20 21 г.

АО «Финпроект», Москва, 2018 г., «Б», Лицензия № 23-05-000-ФНС РФ, ТП № 367, Тел.: (495) 709-47-42, www.fpproject.ru

