

## **РЕШЕНИЕ**

О результатах определения рыночной стоимости недвижимого имущества,  
принадлежащего должнику Паремузову Сергею Евгеньевичу на праве собственности

*Дело о банкротстве №A40-48222/2020 в производстве Арбитражного суда города Москвы*

Дата определения стоимости: «20» января 2025 года

Дата составления решения: «20» января 2025 года

**МОСКВА 2025 г.**

**Объекты недвижимости:**

- 1) ½ доли в праве на жилой дом, общей площадью 82 кв.м., кн: 50:13:0050109:381, адрес: Московская область, р-н Пушкинский, дп Зеленоградский, ул. Октябрьская, д. 3
- 2) Право собственности на земельный участок, площадью 772 кв.м., кн 50:13:0050109:85, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Пушкинский, п. Зеленоградский, ул. Октябрьская, дом За.

**Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки**

- Выписка ЕГРН от 29.08.2024г. № КУВИ-001/2024-217285787
- Выписка ЕГРН от 29.08.2024г. № КУВИ-001/2024-217298296

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки**

	Жилой дом
Адрес	Московская область, р-н Пушкинский, дп Зеленоградский, ул. Октябрьская, д. 3
Тип постройки дома	Жилой дом
Год постройки	Нет данных
Этажность	1
Материал наружных стен	Нет данных
Перегородки	Нет данных
Материал перекрытий	Нет данных
Тип фундамента	Нет данных
Кровля	Нет данных
Размер земельного участка, кв.м.	772
Кадастровый номер земельного участка	50:13:0050109:85
Наличие деревьев, газона	да
Освещение	да
Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	да
Наличие хозяйственных построек	Да
Площадь, общая кв.м.	82
Площадь жилая, кв.м.	-
Площадь кухни, кв.м.	-
Площадь подсобных помещений, кв.м.	-
Количество комнат	-
Высота потолков, м	-
Наличие холодного водоснабжения	да
Наличие горячего водоснабжения	да
Наличие электричества	да
Наличие канализации	да
Наличие газоснабжения	да
Наличие отопления	да
Близость к скоростным магистралям	31 км до МКАД по Ярославскому шоссе. <a href="https://ast-espada.ru/raschet-rasstoyaniya-ot-mkad">https://ast-espada.ru/raschet-rasstoyaniya-ot-mkad</a>
Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам	-
Вид из окна	Двор

Отделка	Нет данных. Оценка производится исходя из предположения, что жилой дом пригоден к проживанию.
Состояние объекта	Нет данных. Оценка производится исходя из предположения, что жилой дом пригоден к проживанию.
Видимые дефекты внутренней отделки	Нет данных
Износ	Нет данных
Дополнительная существенная информация	Нет данных
Текущее использование	По назначению
Дополнительная существенная характеристика	нет

### Сведения о земельном участке.

Параметр	Земельный участок
Существующие ограничения (обременения) права:	Запрещение регистрации
<b>Физические свойства объекта оценки</b>	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	772
Рельеф	ровный
Форма	
Коммуникации	Электро-, водо-, снабжение
Наличие улучшений	Жилой дом, площадью 157 кв.м.
<b>Характеристики местоположения и окружения</b>	
Адрес Объектов оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Пушкинский, п. Зеленоградский, ул. Октябрьская, дом 3а.
Плотность застройки	средняя
Тип застройки окружения	жилая застройка
Характеристика доступности	Доступность высокая, состояние дорожного покрытия хорошее
Благоустройство территории	Огорожено забором
<b>Прочие характеристики Объектов оценки</b>	
К/н	50:13:0050109:85
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Текущее использование	По назначению
Кадастровая стоимость, руб.	2198810.4
<b>Информация об износе Объекта оценки</b>	
Не подвержен износу	
<b>Информация об устаревании Объекта оценки</b>	
Не подвержен устареванием	

### Информация о текущем использовании объекта оценки

Нет сведений о текущем использовании объекта оценки.

### Фотографии объекта оценки



### **Характеристика местоположения и окружения объектов оценки**

Зеленоградский — посёлок городского типа в Пушкинском районе Московской области России. До 2019 года являлся центром муниципального образования «городское поселение Зеленоградский».

Население — 5325 чел. (2024).

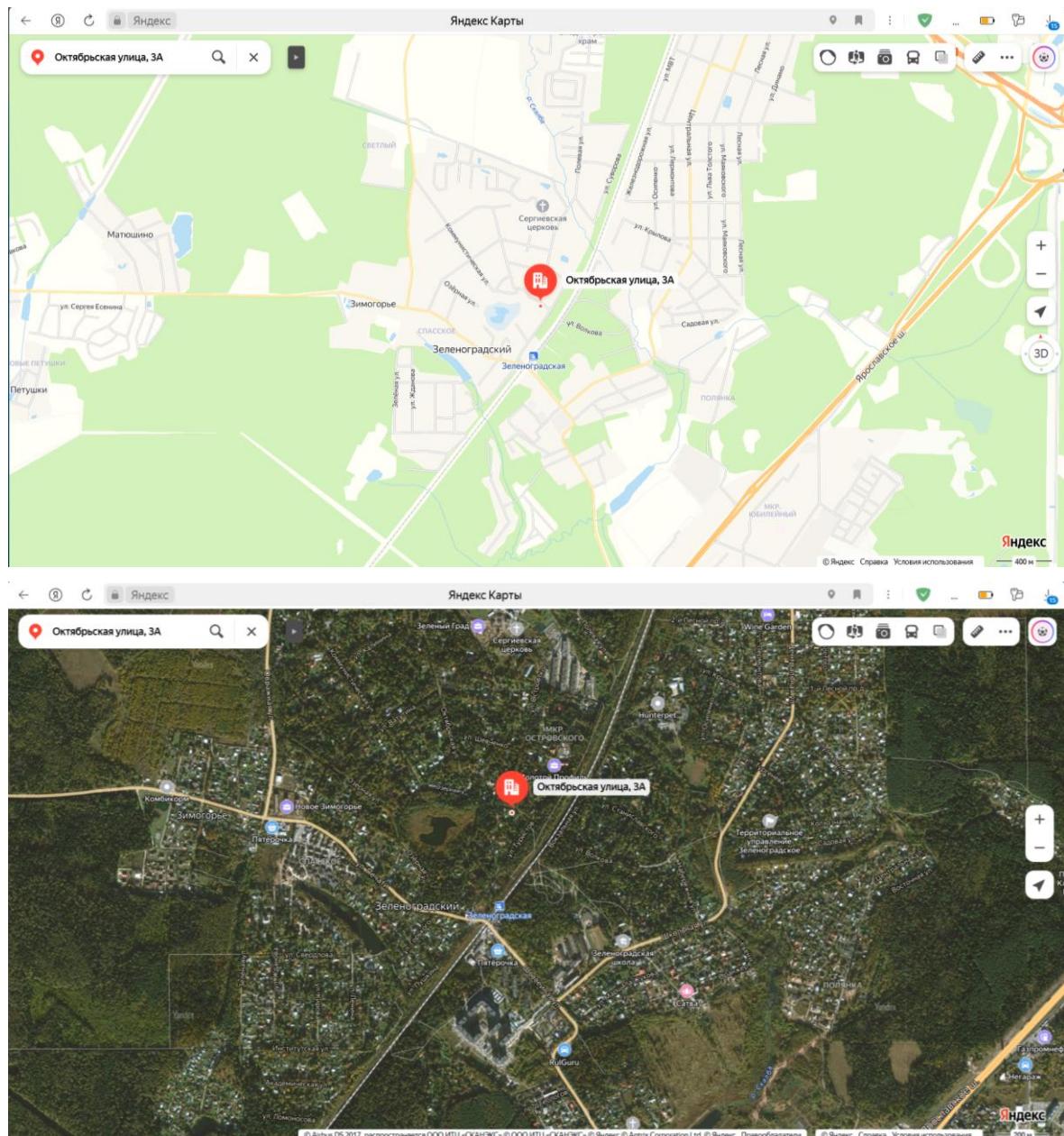
Расположен на реке Скалбе, в 11 км к северо-востоку от районного центра города Пушкино. Железнодорожная платформа Зеленоградская на Ярославском направлении Московской железной дороги. Зеленоградский — популярное дачное место.

Статус посёлка городского типа — с 1939 года. До 1707 года — деревня Кощеево, до 1939 года — село Спасское. Во времена СССР в посёлке работали 3 дома отдыха и около десятка пионерских лагерей.

В 2025 году дачный посёлок преобразован в посёлок городского типа.

В посёлке работают аптека, почта, поликлиника, средняя школа, 2 сетевых супермаркета, рынок стройматериалов, магазин хозтоваров, магазин автозапчастей, 4 продуктовых магазина, магазин рыбы, парикмахерская, ателье, бар. Построен детский сад. Ретрит центр SATVA.

### Расположение объекта оценки



[https://yandex.ru/maps/l/moscow-and-moscow-oblast/house/oktyabrskaya\\_ulitsa\\_3a/Z04YfwdgQEwGQFtsfXx4dn5rYw==/?l=sat%2Cskl&ll=37.910710%2C56.094957&source=serp\\_navig&z=15](https://yandex.ru/maps/l/moscow-and-moscow-oblast/house/oktyabrskaya_ulitsa_3a/Z04YfwdgQEwGQFtsfXx4dn5rYw==/?l=sat%2Cskl&ll=37.910710%2C56.094957&source=serp_navig&z=15)

## **ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

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

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

### **Выбор единицы сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м<sup>2</sup> площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

### **Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета**

Для расчета стоимости 1 м<sup>2</sup> земельного участка использованы данные Интернет сайтов:

- <https://www.avito.ru>;
- <https://cian.ru>

Объем доступных рыночных данных представлен в Приложении к Справке  
На основе анализа выявлены объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым.

Ниже, в таблице, представлено описание земельных участков, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и наиболее близки к участку по своим характеристикам.

Элемент сравнения/№ объекта-аналога	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Пушкинский, п. Зеленоградский, ул. Октябрьская, дом 3а.	Московская обл., г.о. Пушкинский, пгт. Зеленоградский, Октябрьская ул., 26	Московская область, Пушкинский городской округ, Зеленоградский пгт, ул. Ватутина, 1	Московская обл., г.о. Пушкинский, пгт. Зеленоградский, мкр-н Спасское
Источник информации	по данным Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/sofino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7235871725?context=H4sIAAAEAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2Oj3V0RHMFRHVDN1VUdXWIE4Ijt9lgGjbj8AAAA">https://www.avito.ru/sofino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7235871725?context=H4sIAAAEAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2Oj3V0RHMFRHVDN1VUdXWIE4Ijt9lgGjbj8AAAA</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/304990705/">https://www.cian.ru/sale/suburban/304990705/</a>	<a href="https://www.avito.ru/pravdinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7257121725?context=H4sIAAAEAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2Oj3V0RHMFRHVDN1VUdXWIE4Ijt94c1NsemFHWjJZljt9zmpPUz8AAAA">https://www.avito.ru/pravdinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7257121725?context=H4sIAAAEAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2Oj3V0RHMFRHVDN1VUdXWIE4Ijt94c1NsemFHWjJZljt9zmpPUz8AAAA</a>
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
Линия застройки	расположен внутри квартала	расположен внутри квартала	расположен внутри квартала	расположен внутри квартала
Дата предложения	Янв-февр.25г.	Янв-февр.25г.	Янв-февр.25г.	Янв-февр.25г.
Площадь участка, кв.м.	772	600	690	600
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Состояние подъездных путей	Хорошее, дорога с твердым покрытием	Хорошее, дорога с твердым покрытием	Хорошее, дорога с твердым покрытием	Хорошее, дорога с твердым покрытием
Благоустройство	-	-	-	-
Рыночная стоимость предложения к продаже, руб.	4 680 000,00	4 200 000,00	3 900 000,00	
Рыночная стоимость предложения к продаже, руб. за 1 кв.м.	7 800,00	6 086,96	6 500,00	

В ходе анализа цены предложений были откорректированы с учетом различий, существующих между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносилась в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит объект оценки. Положительная поправка (+) вносилась, если по данному показателю сравнимый объект уступает объекту оценки.

В первую очередь производились корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка.

Во вторую очередь производились корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые применялись к результату, полученному после корректировки на условиях рынка, в любом порядке. Согласно методике, в первую очередь применялись относительные (процентные корректировки), во вторую очередь – абсолютные (денежные).

Окончательное решение о стоимости объекта принималось на основании взвешенного значения скорректированной стоимости аналогов. Взвешивание полученных результатов производилось следующим образом. После введения корректировок в зависимости от большей (меньшей) сопоставимости с объектом оценки аналоги были ранжированы, в соответствии с ранжированием по каждому аналогу присвоены веса. Веса присваивались по принципу: максимальная сопоставимость с объектом оценки – максимальный вес или меньше поправок – больший вес. Итоговая стоимость 1 сотки земельного участка объекта была получена путем взвешивания с использованием формулы:

$$Соб = \frac{\sum C^m \times B^m}{\sum^n B}$$

Где:

- $C^m$  – откорректированная стоимость по аналогу;
- $B^m$  – вес результата (весовой коэффициент);
- $\sum^n B$  - сумма значений весовых коэффициентов по количеству аналогов.

Ниже в таблице приведен расчет стоимости оцениваемого земельного участка с применением сравнительного подхода.

**Расчет рыночной стоимости земельного участка, площадью 772 кв.м., расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Пушкинский, п. Зеленоградский, ул. Октябрьская, дом 3а**

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	кв. м	772	600	690	600
Рыночная стоимость предложения к продаже, руб. за 1 кв.м.			7 800,00	6 086,96	6 500,00
Передаваемые права на недвижимость		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		7 800,00	6 086,96	6 500,00
Условия финансирования		типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		7 800,00	6 086,96	6 500,00
Дата предложения		Янв-февр.25г.	Янв-февр.25г.	Янв-февр.25г.	Янв-февр.25г.
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0

Скорректированная цена	руб.		7 800,00	6 086,96	6 500,00
<b>Уточгование</b>					
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	руб.		-390,00	-304,35	-325,00
Скорректированная цена	руб.		7410,00	5782,61	6175,00
<b>Местоположение</b>		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Пушкинский, п. Зеленоградский, ул. Октябрьская, дом 3а.	Московская обл., г.о. Пушкинский, пгт. Зеленоградский, Октябрьская ул., 26	Московская область, Пушкинский городской округ, Зеленоградский пгт, ул. Ватутина, 1	Московская обл., г.о. Пушкинский, пгт. Зеленоградский, мкр-н Спасское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		7410,00	5782,61	6175,00
<b>Назначение участка</b>		<b>ИЖС</b>	<b>ИЖС</b>	<b>ИЖС</b>	<b>ИЖС</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		7410,00	5782,61	6175,00
<b>Состояние подъездных путей</b>		Обеспечена подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспечена подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспечена подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспечена подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		7410,00	5782,61	6175,00
<b>Площадь</b>		772	600	690	600
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		7410,00	5782,61	6175,00
<b>Ветхие строения</b>		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		7410,00	5782,61	6175,00
<b>Коммуникации</b>		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		7410,00	5782,61	6175,00
<b>Для выводов:</b>					
<b>Скорректированная рыночная стоимость, руб. за кв.м.</b>			7410,00	5782,61	6175,00
<b>Сумма корректировок по модулю</b>			0,00%	0,00%	0,00%
<b>Уровень доверия</b>			100,00%	100,00%	100,00%

<b>Сумма уровней доверия</b>		300,00%		
<b>Удельный вес</b>		33,33%	33,33%	33,33%
<b>Средневзвешенная стоимость, руб. за 1 кв.м.</b>	6 455,87	2470,00	1927,54	2058,33
<b>Рыночная стоимость права собственности руб. за 1 кв.м.</b>	<b>6 455,87</b>			
<b>Рыночная стоимость права собственности руб.</b>	<b>4 983 931,30</b>			
<b>Рыночная стоимость права собственности руб. (округленно)</b>	<b>4 984 000</b>			

Поправка на торг отражает процент снижения объявленной цены (цены предложения) в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Для определения размера скидки на уторгование были использованы данные сайта СтатРиэлт «Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2025 года» (<https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2025-goda>).

Согласно данным справочника корректировка на уторгование для земельных участков под Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог составляет (-)5%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					A группа	B группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многотажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,99	0,95	0,95	0,95	0,94
4	ДНП <sup>4</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,93
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,74	0,92	0,88	0,89	0,88	0,86
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоток и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,78	0,97	0,92	0,92	0,92	0,90

Указанные скидки на торг для земельных участков действуют только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФЗО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

## Поправка на передаваемые права (общая долевая собственность / права собственности)

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей

(юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки ~ приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости. При реализации объекта оценки передается –  $\frac{1}{2}$  в праве собственности.

Для определения размера скидки на передаваемые права были использованы данные сайта СтатРиэлт «Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2025 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3699-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>).

The screenshot shows a web browser displaying a report from the Statrielt.ru website. The title of the page is "на Довевую собственность земельного участка - корректировки на 01.01.2025 года". The report is categorized under "Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)". It includes a table titled "Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:" showing correction factors for different ownership types:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить*	0,92	0,96	0,94
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,73	0,89	0,82

Notes at the bottom explain the symbols: \* - if the area is divided into separate plots; \*\* - if it is impossible to divide the plot into separate plots.

At the bottom right, there is a link to "Активация Windows" (Windows Activation) with the text: "Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел 'Параметры'".

Корректировка для всех аналогов – 0%.

## Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

## Условия продажи

Условия сделки типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках, между продавцом и покупателем не было никаких особых отношений. Величина корректировки в данном случае равна 0%.

## Поправка на рыночные условия

Все предложения по продаже объектов- аналогов зафиксированы в июне 2019 г., что соответствует дате оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

## Поправка на назначение/категорию земельного участка

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои корректизы в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.<sup>1)</sup>

Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором, утверждённым Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540 с изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования

Объекты сопоставимы, корректировка по всем аналогам составила – (+)0%.

### **Поправка на площадь земельного участка.**

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка вводилась по данным аналитического сайта СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda>).

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b^* S^n$$

Где:

- С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,
- S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

- $b$  – коэффициент активности рынка,
- $n$  – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

### Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K <sub>s</sub> )
более 1 млн. человек	0,888	-0,15	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,819	-0,17	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,655	-0,19	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,512	-0,24	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,24}$
01.01.2025			
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K <sub>s</sub> )
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,638	-0,26	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,582	-0,30	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,30}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.  
Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

**Активация Windows**  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Где:

- $S_0$  – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.
- $S_a$  – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка не вводилась, поскольку при разнице в площади до 5 сот, корректировка стремится к нулю.

### Корректировка на благоустройство.

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Объекты сопоставимы, Корректировка по всем аналогам составила 0%.

### Поправка на снос ветхих зданий и сооружений.

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных

свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Поскольку все объекты аналоги не застроены корректировка для всех объектов составила (-)0%

### **Корректировка на месторасположение**

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта недвижимости. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения, другими факторами.

Исполнитель проанализировал рынок предложений.

Поправка на район местоположения необходима в том случае, если объекты располагаются в различных территориальных районах. Она учитывает ценообразование, сложившееся в определенной географической зоне (близость к центральной части города, деловая активность данной части города по отношению к назначению объекта).

Корректировка на локальные особенности местоположения, транспортную доступность, учитывает расположение по отношению к основным транспортным магистралям. При прочих равных условиях, недвижимость, расположенная вблизи крупных транспортных магистралей (трассы и центры населенных пунктов и т.д.) дороже, чем объекты, расположенные на окраинах и в отдалении. Это связано, прежде всего, с уровнем пешеходного и транспортного трафика.

Для получения значения поправки на местоположение необходимо провести опрос риелторов, маклеров, специалистов по различным типам недвижимости, а также других профессиональных участников рынка с целью получения экспертного мнения об изменении цен предложения (реализации) объектов недвижимости в зависимости от их удаления от «центра стоимости». Предварительно необходимо выбрать «центр стоимости», обычно это центр населенного пункта.

При этом необходимо получить информацию об изменении цен объектов недвижимости лишь по нескольким районам – району расположения Объекта оценки и районам расположения объектов-аналогов.

Для определения поправок на местоположение для аналогов Объекта оценки Оценщик может использовать экспертный метод. Для использования данного метода необходимо провести ранжирование всех факторов, влияющих на местоположение, применительно к каждому аналогу. Ранжирование производится по десятибалльной шкале от 0 до 10, с присвоением максимального количества баллов аналогу, имеющему оптимальные показатели относительно исследуемого фактора (показатели, повышающие стоимость). Все аналоги были проанализированы Оценщиками, после чего для анализа были выбраны следующие факторы:

- **Транспортная доступность** - фактор, оценивающий объект с точки зрения близости различных транспортных магистралей: а/м дорог и ж/д путей.
- **Соответствие окружения, назначению земельного участка** - фактор, оценивающий соответствие окружения объекта его разрешенному использованию, так как например промышленный участок, расположенный вблизи жилой застройки будет обладать меньшей привлекательностью по причине ряда ограничений от такого соседства.
- **Качество подъезда** – характеризует объект с точки зрения качества дорожного покрытия, и удобства подъезда к нему.

Согласно **ФСО №7 п. 11б** «определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Таким образом, Оценщик после тщательного анализа пришел к выводу, что территории расположения объектов аналогов схожи по своим экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта, за исключением незначительных расхождений по которым возможно провести корректировку.

После расстановки баллов по каждому аналогу и Объекту оценки эти баллы суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов Объекта оценки к сумме баллов аналогов – это отношение и является комплексной корректировкой.

Корректировка на местоположение не вводится, поскольку все аналоги подобраны в д. Валищево Подольского городского округа, корректировка не вводилась.

**Присвоение весовых коэффициентов** осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется абсолютная величина суммы корректировок по каждому из аналогов (сумма корректировок по модулю) по формуле:

$$SUM = k1 + k2 + \dots kn,$$

где:

- $k1 \dots kn$  – корректировки по каждому из аналогов;
- $SUM$  – сумма корректировок по каждому из аналогов;

Определяется уровень доверия каждому варианту:

$$UD = 1 - ABS(SUM)$$

Т.е. чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\Sigma UD = UD1 + UD2 + \dots UDn$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, т. о., получается удельный вес объекта - аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = UDn / \Sigma UD$$

## **РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.**

### **Процедура метода сравнения продаж**

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

### **Выбор объектов-аналогов**

Как уже было сказано, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается, в том числе на цены предложения.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости

проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого жилого дома, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офертов наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как "оферта" и "публичная оферта" (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, "сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение"

**Выбор объектов- аналогов** На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. техническим, экономическим, материальным и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже. В качестве объектов-аналогов были взяты индивидуальные жилые домостроения в Красногорском городском округе (см. Таблицу 13). Основными критериями выбора населенных пунктов при подборе аналогов послужили:

- местоположение жилого дома
- площадь жилого дома
- площадь земельного участка

Также, внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку. Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для использования для проживания, при этом предложения по продаже рассматривались в период, наиболее приближенный к дате проведения оценки.

**Корректировки, методы определения и внесения** Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов, и определением уравнения связи между значением элемента сравнения, и величиной рыночной стоимости; определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок. Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.

В ходе анализа к ценам аналогов были привнесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости жилого дома. Оценщик учел следующие виды корректировок.

Корректировки 1 группы:

- передаваемые права (право собственности);
- условия финансирования;
- условия сделки (продажи/предложения);
- условия (состояние) рынка.

Корректировки 2 группы:

- местоположение;
- физические характеристики;

(см. расчетную таблицу в приложениях к отчету).

Корректировки первой группы определяют цену объекта сравнения на дату оценки при нормальных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы.

В расчет принимаются нижеследующие корректировки.

**Условия сделки.** В числе первой группы Оценщик счел нужным рассмотреть необходимость введения корректировки на условия сделки. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости обычно несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, при стабильном рынке может быть несколько завышена на так называемый "торг". Иногда, при активном росте цен, цена реальной сделки может быть и несколько выше цены предложения. Кроме того, в эту цену обычно "заложены" комиссионные риэлтеров.

**Условия рынка (Дата предложения)** В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения.

**Привлекательность района местоположения.** Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости помещений.

**Объемно-планировочные характеристики;** Материал стен; Этажность; Состояние отделки - значения перечисленных корректировок являются результатом экспертной оценки, сделанной на основе анализа текущей ситуации на рынке жилой недвижимости, рынке строительно-ремонтных услуг и информации, полученной от риэлторских компаний, агентств недвижимости и других участников рынка.

Среди всех предложений по категории «Жилые дома» Московской области оценщиком были отобраны аналоги по след критериям:

- площадь жилого дома до 300 кв.м.
- площадь земельного участка до 15 сот.
- Местоположение: Московская область, Пушкинский район

Таблица. Информация об объектах-аналогах<sup>1</sup>

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	6 200 000	8 000 000	6 350 000
Регион	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Местоположение	р-н Пушкинский, дп Зеленоградский, ул. Октябрьская, д. 3	г.о. Пушкинский, пгт. Зеленоградский, ул. МВТ, 8	г.о. Пушкинский, пгт. Зеленоградский	г.о. Пушкинский, дп. Зеленоградский, Лесная ул.
Дата предложения	-	2024-03	2024-03	2024-03
Права на недвижимость	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Обычная продажа	Обычная продажа	Обычная продажа	Обычная продажа
Площадь объекта, кв. м	82	75,3	86,5	75
Жилая площадь, кв. м	-	-	-	-
Площадь кухни, кв. м	-	-	-	-
Площадь участка, кв.м.	772,00	500	970	750
Этажность дома	1	1	2	2
Материал стен дома	нет данных	-	-	-
Год постройки	-	-	-	-
Дополнительные постройки на участке	Да	Да	Да	Да
Инженерные системы	Электроснабжение, газоснабжение, ХВС	Электроснабжение, газоснабжение, ХВС	Электроснабжение, газоснабжение, ХВС	Электроснабжение, газоснабжение, ХВС
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Количество комнат	-	-	-	-
Благоустройство	Частично благоустроено	Частично благоустроено	Частично благоустроено	Частично благоустроено
Качество отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели	нет	Нет	Нет	Нет
Санузел	В наличии	-	-	-
Высота потолков, м		-	-	-
Источники информации	-	<a href="https://www.avito.ru/sofrino/doma_dachi_kottedzhi/dom_753_m_na_uchastke_5_sot._7240548081?context=H4sIAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/sofrino/doma_dachi_kottedzhi/dom_753_m_na_uchastke_5_sot._7240548081?context=H4sIAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/sofrino/doma_dachi_kottedzhi/dom_865_m_na_uchastke_97_sot._4589320566?context=H4sIAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/sofrino/doma_dachi_kottedzhi/dom_865_m_na_uchastke_97_sot._4589320566?context=H4sIAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/sofrino/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_75_sot._4343968651?context=H4sIAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/sofrino/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_75_sot._4343968651?context=H4sIAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
Цена предложения, руб./кв.м.	-	82 337,32	92 485,55	84 666,67

Источник: данные участников рынка

### Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между

<sup>1</sup> Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов. Стоимость предложений объектов-аналогов указана без учета мебели и техники.

ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики жилого дома.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$\underline{Ц}_{EPi} = \underline{Ц}_{EP(i-1)} + \underline{Ц}_{EDH} * K_i$$

где:

- **$\underline{Ц}_{EPi}$**  – цена единицы сравнения для объекта-аналога после  $i$ -ой процентной поправки;
- **$\underline{Ц}_{EDH}$**  - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;
- **$K_i$** - величина  $i$ -ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$\underline{Ц}_{EPi} = \underline{Ц}_{EP(i+1)} * K^{1,2..i}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$\underline{Ц}_{EPi} = \underline{Ц}_{EP(i+1)} + K_i$$

## Обоснование корректировок

### 1. Корректировка на торг

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на результаты возможного торга не является элементом сравнения физических и технических характеристик объекта.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам.

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения, исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Корректировка определялась на основании данных сайта Statrielt по состоянию на 01.01.2025г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/351-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2025-g/3655-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-01-2025-goda>).

The screenshot shows a webpage from the Statrielt website. At the top, there is a header with various icons and the URL 'statrielt.ru'. Below the header, there is a navigation bar with links like 'Подать объявление', 'Мои объявления', 'База недвижимости' (which is highlighted in red), 'Статистика рынка', 'Для оценки', 'Оформление прав', 'Эксплуатация и ремонт', and 'Анализ рынка'. The main content area has a title 'Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2025 года'. Below the title, there is a table with 9 rows, each representing a different category of real estate based on its total area and whether it includes a plot of land. The columns include 'Номер' (Number), 'Объекты недвижимости' (Real Estate Objects), 'Нижняя граница' (Lower Boundary), 'Верхняя граница' (Upper Boundary), 'Среднее значение по РФ<sup>2</sup>' (Average value in Russia<sup>2</sup>), and 'По регионам<sup>3</sup>' (By regions). The 'По регионам' section is further divided into three groups: 'A группа' (Group A), 'Б группа' (Group B), and 'В группа' (Group C). The table shows varying discount percentages across different categories. At the bottom of the table, there is a note about the source of the data ('На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Statrielt, проведенного за истекший квартал') and a note about coefficients ('Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (коттеджных, дачных<sup>1</sup>, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта'). There is also a note about the survey ('На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Statrielt, проведенного за истекший квартал'). On the right side of the page, there is a sidebar with the text 'Активация Windows' and 'Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".' There is also a watermark '2025' in the center of the table.

Корректировка принята на уровне (-)8%.

## 2. Корректировка на передаваемые права на недвижимость

Поправка на передаваемые права (общая долевая собственность / права собственности)

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки ~ приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости. При реализации объекта оценки передается –  $\frac{1}{2}$  в праве собственности.

Для определения размера скидки на передаваемые права были использованы данные сайта СтатРиэлт «Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2025 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/351-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2025-g/3658-na-dolevuyu-sobstvennost-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>).

The screenshot shows a web browser displaying the StatRiel.ru website. The page title is "на Довевую собственность индивидуального дома - корректировки на 01.01.2025 года". The navigation bar includes links for "Подать объявление", "Мои объявления", "База недвижимости" (highlighted in blue), "Статистика рынка", "Для оценки", "Оформление прав", "Эксплуатация и ремонт", and "Аналisis рынка". Below the navigation bar are links for "Компании на рынке" and "Отзывы и предложения". A message at the top states: "Корректировки удельной стоимости индивидуального (жилого, дачного, садового) дома на довевую собственность (общую собственность) и полную собственность, корректировки на долю собственности в доме - определены как отношение удельных рыночных цен объектов с довевой собственностью к удельным ценам аналогичных объектов с полной собственностью." Another message below says: "К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).". A note at the bottom left says: "Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:". A table follows:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на дом и участок			1,00
2	Все доли в праве на дом и участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на дом и участок *	0,75	0,89	0,83

\* Примечания:  
1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка письменного извещения).  
2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает общую площадь не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади дома.  
3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади дома.

01.01.2025

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
-17,00%	-17,00%	-17,00%

### 3. Корректировка на условия финансирования

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются разные условия финансирования сделки - для объектов аналогов предусмотрен расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, а для объекта оценки – финансирование по ипотеке. Однако, проведенный анализ рынка предложений жилой недвижимости Московской области не показал разницу в стоимости 1 кв.м. жилья реализуемых с условием расчета покупателя за счет собственных средств и возможностью реализации жилой недвижимости на условиях ипотеки. Отсутствие влияния данного фактора на стоимость предложения 1 кв.м. жилой недвижимости связано со сроками реализации объектов на рынке Подмосковья. По данным агентств недвижимости средний срок реализации объектов жилой недвижимости составляет 1,5-2 месяца, что соответствует среднему сроку выдачи кредита.%.

### 4. Условия продажи(особые условия)

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости(Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бест-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
0.00%	0.00%	0.00%

### **5. Время продажи**

Это процентная корректировка. Поскольку в расчетах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору 0%.

### **6. Местоположение**

Это процентная корректировка. Месторасположения объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населенный пункт, микрорайон, ближайшее окружение.

Объекты-аналоги и Объект оценки имеют сходное расположение. Как уже отмечалось выше подбор подобных аналогов был продиктован особенностями ценообразования рынка индивидуальных жилых домов.

Исполнитель проанализировал рынок предложений.

Поправка на район местоположения необходима в том случае, если объекты располагаются в различных территориальных районах. Она учитывает ценообразование, сложившееся в определенной географической зоне (близость к центральной части города, деловая активность данной части города по отношению к назначению объекта).

Корректировка на локальные особенности местоположения, транспортную доступность учитывает расположение по отношению к основным транспортным магистралям. При прочих равных условиях, недвижимость расположенный вблизи крупных транспортных магистралей (трассы и центры населенных пунктов и т.д.) дороже, чем объекты расположенные на окраинах и в отдалении. Это связано, прежде всего, с уровнем пешеходного и транспортного трафика.

Для получения значения поправки на местоположение необходимо провести опрос риелторов, маклеров, специалистов по различным типам недвижимости, а так же других профессиональных участников рынка с целью получения экспертного мнения об изменении цен предложения (реализации) объектов недвижимости в зависимости от их удаления от «центра стоимости». Предварительно необходимо выбрать «центр стоимости», обычно это центр населенного пункта.

При этом необходимо получить информацию об изменении цен объектов недвижимости лишь по нескольким районам – району расположения Объекта оценки и районам расположения объектов-аналогов.

Для определения поправок на местоположение для аналогов Объекта оценки. Оценщик обратился к экспертному методу. Для использования данного метода необходимо провести ранжирование всех факторов, влияющих на местоположение, применительно к каждому аналогу. Ранжирование производится по десятибалльной шкале от 0 до 10, с присвоением максимального количества баллов аналогу, имеющему оптимальные показатели относительно исследуемого фактора (показатели, повышающие стоимость). Все аналоги были проанализированы Оценщиками, после чего для анализа были выбраны следующие факторы:

**Удаленность от центра города.**

- Транспортная доступность - фактор, оценивающий объект с точки зрения близости различных транспортных магистралей: а/м дорог и ж/д путей.
- Соответствие окружения, назначению земельного участка - фактор, оценивающий соответствие окружения объекта его разрешенному использованию, так как например промышленный участок, расположенный вблизи жилой застройки будет обладать меньшей привлекательностью по причине ряда ограничений от такого соседства.
- Качество подъезда – характеризует объект с точки зрения качества дорожного покрытия, и удобства подъезда к нему.

Согласно ФСО№7 п. 11б «определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Таким образом, Оценщик после тщательного анализа пришел к выводу, что территории расположения объектов аналогов схожи по своим экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта, за исключением незначительных расхождений по которым возможно провести корректировку.

После расстановки баллов по каждому аналогу и Объекту оценки эти баллы суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов Объекта оценки к сумме баллов аналогов – это отношение и является комплексной корректировкой.

Корректировка не вводится, поскольку все аналоги расположены в районе расположения объекта оценки.

### **Корректировка на материал стен.**

Это процентная корректировка. Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен. Корректировка вводится по данным аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025г <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/351-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2025-g/3654-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменными (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренными)			1,00
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные снаружи обрешеткой облицовочными материалами	1,01	1,06	1,03
3	Обивленные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утеплённые преимущественно из обивленных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литье шлаковыми и т.п.), оштукатуренные либо облицованые. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,97	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (брусья или брусы) - утепленные с обшивкой	0,68	0,81	0,74
5	Быстроизводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,57	0,77	0,67

Поскольку неизвестен материал стен по оцениваемому жилому дому, корректировка не вносилась.

**Корректировка на благоустройство.** По объекту оценки нет данных, корректировка не вводится.

Это процентная корректировка. Корректировка вводится по данным аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/351-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2025-g/3657-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>.

← ⌛ 🔍 statrielt.ru на Благоустройство участка - корректировки... | 15

**ГИРЛ**  
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

Компания на рынке Отзывы и предложения

на Благоустройство участка - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 17.01.2025 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (хильых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отдельных инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроеное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенным в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, капитами и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,09	1,12	1,11
2	Частично благоустроеное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроеное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,92	0,97	0,94
4	Ухоженный сад, занимающий не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые деревья, кустарники, виноградники) их отсутствие	1,02	1,06	1,04

При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласовано принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от состава и качества благоустройства.

01.01.2025

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

[◀ Назад](#) [Вперед ▶](#)

Корректировка определена по нижней границе, поскольку на оцениваемом объекте начаты работы по благоустройству  
Корректировка не вносилась.

### Корректировка на общую площадь помещений.

учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Объект оценки и объекты-аналоги отличаются по площади. Корректировка вводилась по данным сайта СтатРиелт <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/351-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2025-g/3659-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-01-2025-goda>.

← ⌂ ⌂ statreilt.ru на Общую площадь индивидуального д...

контроль вида и способности помещений дома  
на Общую площадь индивидуального дома на 01.01.2025 года

Соотношения удельной стоимости строений и помещений в составе дома в зависимости от их капитальности и конструкции

определенны путем сравнения пар аналогичных (по классу качества, местоположению и состоянию) домов, отличающихся наличием вспомогательных помещений и строений в составе дома и на земельном участке под домом:

Итоги расчетов StatReilt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

**на Капитальность зданий и строений**

**Соотношения удельной стоимости строений и помещений**

в составе дома в зависимости от их капитальности и конструкции

№	Группа	Характеристика строений и помещений *	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Капитальные учтенные	помещения в составе индивидуального дома или отдельно стоящие капитальные отапливаемые здания, аналогичные дому по конструкции и отделке, общей площадью, отраженной в правоудостоверяющих документах: жилые комнаты (спальные, гостиные, кабинеты, игровые и пр.), а также другие помещения (столовая, кухня, прихожая, гардеробная, санузлы и ванные комнаты, коридоры, отапливаемые помещения подвалов и мансарды), учтенные в общей площади дома согласно планам БТИ			1,00
2	Капитальные неучтенные	помещения в доме (жилые и нежилые, подвалные или цокольные), а также подвалы (если в них нет капитальных помещений), не отапливаемые или частично (временные) отапливаемые здания и строения, принадлежащие собственнику дома и земельного участка, площадь которых не отражена в правоудостоверяющих документах: плодородная, санузлы и ванные комнаты, коридоры, отапливаемые помещения подвалов и мансарды), учтенные в общей площади дома согласно планам БТИ	0,35	0,48	0,41
3	Остальные неучтенные	не включенные в п.1 и п. 2 быстроразвивимые строения и помещения: сараи, склады, навесы для автомашин, теплицы, беседки, помещения барбекю, помещения для зимнего содержания животных и прочие (в данную группу не входят быстроразвивимые и переносные строения без фундаментов)	0,06	0,08	0,07

Примечания:

- \* по сложившейся рыночной практике:
- 1. в общей стоимости улучшений могут быть учтены имеющиеся в доме или на участке влаго-изолирующие помещения и строения, не отраженные в регистрационных документах, с учетом их площадей, приведенных к уровню рыночной цены капитального отапливаемого здания с указанными коэффициентами пересчета.
- Например: общая площадь дома по сметительству о госрегистрации –  $S_1$ , площадь неотраженного в регистрационных документах капитального гаража –  $S_2$ , площадь теплицы  $S_3$ . Стоимость улучшений рассчитывается исходя из общей приведенной площади:  $S_1 \cdot K_1 + S_2 \cdot K_2 + S_3 \cdot K_3$
- 2. в цене рыночных предложений, следовательно, и в расчете стоимости, не учитываются строения и помещения 2 и 3 группы таблицы, находящиеся в неудовлетворительном техническом состоянии (важнее) или морально устаревшие;
- 3. техническое состояние (по уровню физического износа) строений и помещений 2 и 3 группы учитывается, как соответствующее техническому состоянию дома. В случае выявления объектов, значительно отличающихся по техническому состоянию от состояния дома, к этим объектам применяются корректировки на износ (см. корректировку на износ);
- 4. стоимость «излишних улучшений» домовладения (нетипичных для рынка строений и помещений или имеющих отсутствие, нетипичную для этого сегмента рынка) нивелируется (сглаживается, снижается) в процессе торга и в расчете общей стоимости домовладения не учитывается, либо это влияние незначительно. В противном случае, если собственник настаивает на учёте стоимости «излишних улучшений», то общая цена предложения увеличивается, круг потенциальных покупателей

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

## Зависимость цены жилого дома от площади выражается формулой:

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведённой) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

- С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,
- S – общая площадь дома, кв.м.,
- b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
- n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2 = 0,601$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,15$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o / S_a)^{-0,15}$$

- $S_o$  – общая площадь оцениваемого дома, ед.
- $S_a$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

## Таблица Расчет корректировки на масштаб

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	82	75,3	86,5	75
Корректировка		-1,02%	0,64%	-1,07%

## Корректировка на отделку

Корректировка вводилась по данным аналитического сайта СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025г. <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/351-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2025-g/3653-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynsku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с неизначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки; функционально и морально соответствует рынку	0,91	0,99	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с неизначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,69	0,88	0,78
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,43	0,67	0,55
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Износность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо слом и новое строительство	0,07	0,45	0,20

Объекты сопоставимы, корректировка не вводилась.

## Корректировка на площадь земельного участка.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{\text{зу}} / S_{\text{зд}}$$

Величина  $S'$  отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где:

- $S'o$  - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;
- $S'ai$  - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для  $i$ -того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{ЗУ}/C_{П}$$

где:

- СЗУ - стоимость 1 кв. м земельного участка.
- Сп – скорректированная стоимость аналога

Стоимость земельного участка была определена в разделе «Расчет стоимости земельного участка»

**Таблица -Определение корректировки на обеспеченность земельным участком**

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
35,89%	-18,36%	-7,37%

### **Корректировка другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (наличие коммуникаций)**

Поправка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объекты оценки оцениваются в предположении об отсутствии любых улучшений, в т.ч. коммуникаций, а объекты-аналоги не имеют подключенных коммуникаций, но так же, как и объект оценки, могут быть подключены к тем же коммуникациям, при этом возможности подключения к инженерным коммуникациям – равные.

### **Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж**

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки**

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
<i>Параметры сделки</i>				
Цена предложения, руб.		6 200 000	8 000 000	6 350 000
Площадь объекта	82	75,3	86,5	75
Стоимость объекта за кв. м		82 337,32	92 485,55	84 666,67
Торг		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка на торг		-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		75 750,33	85 086,71	77 893,33
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		75 750,33	85 086,71	77 893,33
Условия финансирования	Ипотечное кредитование	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		75 750,33	85 086,71	77 893,33
Условия продажи	Обычная продажа	Обычная продажа	Обычная продажа	Обычная продажа
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		75 750,33	85 086,71	77 893,33

<b>Дата предложения</b>	-	2024-03	2024-03	2024-03
<b>Корректировка на дату предложения</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		75 750,33	85 086,71	77 893,33
<b>Параметры местоположения</b>				
<b>Местоположение</b>	р-н Пушкинский, дп. Зеленоградский, ул. Октябрьская, д. 3	г.о. Пушкинский, пгт. Зеленоградский, ул. МВТ, 8	г.о. Пушкинский, пгт. Зеленоградский	г.о. Пушкинский, дп. Зеленоградский, Лесная ул.
<b>Корректировка на местоположение</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		75 750,33	85 086,71	77 893,33
<b>Тип дома</b>	нет данных	-	-	-
<b>Корректировка на параметры дома</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		75 750,33	85 086,71	77 893,33
<b>Этажность дома</b>	1	1	1	1
<b>Корректировка на этаж и этажность</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		75 750,33	85 086,71	77 893,33
<b>Благоустройство дома</b>	Частично благоустроено	Частично благоустроено	Частично благоустроено	Частично благоустроено
<b>Корректировка на благоустройство дома</b>		0,00%	11,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		75 750,33	94 446,24	77 893,33
<b>Состояние дома</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Корректировка на состояние дома</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		75 750,33	94 446,24	77 893,33
<b>Инженерные системы</b>	Электроснабжение, газоснабжение, ХВС	Электроснабжение, газоснабжение, ХВС	Электроснабжение, газоснабжение, ХВС	Электроснабжение, газоснабжение, ХВС
<b>Корректировка на инженерные системы</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		75 750,33	94 446,24	77 893,33
<b>Параметры объекта оценки</b>				
<b>Количество комнат</b>	4	-	-	-
<b>Корректировка на количество комнат</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		75 750,33	94 446,24	77 893,33
<b>Площадь объекта</b>	82	75,3	86,5	75
<b>Корректировка на площадь объекта</b>		-1,02%	0,64%	-1,07%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		74 979,45	95 053,68	77 063,72
<b>Жилая площадь</b>	-	-	-	-
<b>Корректировка на жилую площадь</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		74 979,45	95 053,68	77 063,72
<b>Площадь кухни</b>	-	-	-	-
<b>Корректировка на площадь кухни</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		74 979,45	95 053,68	77 063,72
<b>Площадь участка</b>	772	500	970	750
<b>Корректировка на площадь участка</b>		35,89%	-18,36%	-7,37%
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		101 888,35	77 603,68	71 386,52

Качество отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние отделки объекта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		101 888,35	77 603,68	71 386,52
Наличие мебели	нет	Да	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		101 888,35	77 603,68	71 386,52
Сумма корректировок по модулю		36,91%	17,71%	8,43%
Уровень доверия		63,09%	82,29%	91,57%
Сумма уровней доверия			236,95%	
Удельный вес		26,63%	34,73%	38,64%
Взвешенная стоимость за 1 кв.м		27 130,70	26 949,59	27 587,27
Средняя стоимость 1 кв.м, руб.			81 667,56	
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, руб.			6 696 740	
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.			6 697 000	
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.			4 984 000,00	
Рыночная стоимость улучшений, руб.			1 713 000,00	
Корректировка на вид права, %			17%	
Рыночная стоимость улучшений с учетом корректировки на вид права			1 421 790	
Рыночная стоимость ½ доли в праве на жилой дом, руб.			710 895	
Рыночная стоимость ½ доли в праве на жилой дом, руб. (округлённо)			711 000	

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

### Внесение весовых коэффициентов

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки.

Расчет производится следующим способом:

Определяется отклонение скорректированной цены аналога от первоначальной по формуле:

$$\text{Откл} = kn/k1/$$

где:

- kn – итоговая скорректированная стоимость аналога;
- k1 – стоимость аналога до внесения корректировок;

Определяется уровень доверия каждому варианту исходя из предположения что чем меньше величина корректировки, тем больше балл

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum \text{УД} = \text{УД1} + \text{УД2} + \dots \text{УДn}$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, т. о., получается удельный вес объекта - аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = \text{УДп} / \sum \text{УД}$$

**Итоговая величина объектов недвижимости:**

½ доли в праве на жилой дом, общей площадью 82 кв.м., кн: 50:13:0050109:381, адрес: Московская область, р-н Пушкинский, дп Зеленоградский, ул. Октябрьская, д. 3 (без учета прав на участок):

**711 000**

**(Семьсот одиннадцать тысяч) руб. без НДС**

Право собственности на земельный участок, площадью 772 кв.м., кн 50:13:0050109:85, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Пушкинский, п. Зеленоградский, ул. Октябрьская, дом 3а.

**4 984 000**

**(Четыре миллиона девятьсот восемьдесят четыре тысячи) руб. без НДС**

**Финансовый управляющий**

Цехош О.А.

## Характеристики объектов – аналогов

The image displays two side-by-side screenshots of real estate listings from the Russian classifieds website Avito.ru. Both listings are for a 6-hectare plot in Sofrino, Izhorskij District.

**Top Listing (Left):**

- Title:** Участок 6 сот. (ИЖС)
- Price:** 4 680 000 ₽
- Price per hectare:** 780 000 ₽ за сотку
- Interest:** В ипотеку от 40 625 ₽/мес.
- Contact:** 8 930 328-75-40
- Message:** Написать сообщение (Отвечает около часа)
- Calculate Mortgage:** Рассчитать ипотеку
- Ask Seller:** Спросите у продавца
- Seller Information:** Пользователь Частное лицо

**Bottom Listing (Right):**

- Title:** Об участке
- Area:** Площадь: 6 сот.
- Distance:** Расстояние от МКАД: 27 км
- Price:** 4 680 000 ₽
- Price per hectare:** 780 000 ₽ за сотку
- Interest:** В ипотеку от 40 625 ₽/мес.
- Contact:** 8 930 328-75-40
- Message:** Написать сообщение (Отвечает около часа)
- Calculate Mortgage:** Рассчитать ипотеку
- Ask Seller:** Спросите у продавца
- Seller Information:** Пользователь Частное лицо

**Common Elements:** Both listings include a large photo of a green, sunlit clearing surrounded by tall trees, a sidebar with four small preview images, and a footer note: © Яндекс Условия использования Документы проверены.

**Описание**

Уникальный лесной участок 6 соток ИЖС, рядом со ст.Зеленоградская.  
Вся инфраструктура в 15 минутах пешком, школы, сады, магазины.  
Электричество по договору с Мосэнерго.  
Газ заявка подается после строительства дома (газ проходит по улице).  
50:13:0050107:2053 кадастровый номер участка  
Полная стоимость в договоре.  
Подходит под семейную ипотеку.

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость земли	Стоимость дома
4 680 000 ₽	5 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
2 904 000 ₽	30 лет

**Одна заявка в несколько банков**

ВТБ	Банк ДОМ.РФ	Альфа-Банк
От 6%	От 6%	От 6%
От 40 625 ₽	От 40 625 ₽	От 40 625 ₽

**4 680 000 ₽**  
780 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 40 625 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 930 328-75-40  
[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа  
[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте! >  
Ещё продаёт? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 111 объявлений  
Документы проверены

**8 930 328-75-40**  
[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа  
[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте! >  
Ещё продаёт? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 111 объявлений  
Документы проверены  
Эковклад: -608 кг CO<sub>2</sub>  
[Подписаться на продавца](#)

[https://www.avito.ru/sofrino/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot.\\_izhs\\_7235871725?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3V0RHMFRHVDN1VUdXWIE4Ijt9lgGbj8AAAA](https://www.avito.ru/sofrino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7235871725?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3V0RHMFRHVDN1VUdXWIE4Ijt9lgGbj8AAAA)

Недвижимость в Ивантеевке > Продажа > Продажа земельных участков в Ивантеевке > Зеленоградский пгт > Алтуфьевское шоссе > Ярославское шоссе > улица Ватутина

Обновлено: 27 мар, 10:41 1548 просмотров, 4 за сегодня, 823 уникальных

**Продается участок, 6,9 сот.**

Московская область, Пушкинский городской округ, Зеленоградский пгт, ул. Ватутина, 1 [На карте](#)

Ярославское шоссе 29 км от МКАД Алтуфьевское шоссе 39 км от МКАД

[Пожаловаться](#)

[Отзывы о сайте](#)

**4 200 000 ₽**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 4 074 000

Цена за сотку 608 696 ₽/сот.

**+7 985 570-25-05**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

**автор объявления**  
**Дмитрий Закурдаев**  
Документы проверены

Продаётся участок ИЖС 7 соток в жилом поселке Зеленоградский Пушкинского района в 30 километрах.(28 минут на машине) от МКАД по Ярославскому шоссе.

Участок расположен на землях населённых пунктов с лесными деревьями (сосны, дуб, липы). Электричество и газ по границе участка, отличные подъездные пути.

На электричке можно комфортно добраться с Ярославского вокзала до станции Зеленоградская за 1 час и 8-10 минут пешком до участка, на машине по Ярославскому шоссе до МКАД за 25 минут.

Инфраструктура: магазины-3 минуты пешком, поликлиника-5 минут, школа-12 минут.  
Один собственник.  
Оформление по ДКП.  
Документы проверены и готовы к сделке.  
СПЕШИТЕ ПРИОБРЕСТИ УЧАСТОК ПОД ИЖС ПО ЛУЧШЕЙ ЦЕНЕ!  
ПОДХОДИТ ПОД ИПОТЕКУ! ПРОПИСКА!  
ЗВОНИТЕ И ЗАПИСЫВАЙТЕСЬ НА ПРОСМОТР!

[Свернуть ^](#)

**4 200 000 ₽**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 4 074 000

Цена за сотку 608 696 ₽/сот.

**+7 985 570-25-05**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

**автор объявления**  
**Дмитрий Закурдаев**  
Документы проверены

**циан.ипотека**  
Один запрос в 7 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
[Сделки от 35 400](#)

<https://www.cian.ru/sale/suburban/304990705/>

www.avito.ru Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Правдинском | Продажа земельных участков в Правдин...

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

## Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



3 900 000 ₽

650 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 37 351 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 988 193-48-42

Рассчитать ипотеку

Пользователь  
Частное лицо  
Надежный партнёр Документы проверены

Подписаться на продавца



www.avito.ru Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Правдинском | Продажа земельных участков в Правдин...

Площадь: 6 сот.

Расстояние от МКАД: 26 км

## 3 900 000 ₽

650 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 37 351 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 988 193-48-42

Рассчитать ипотеку

Пользователь  
Частное лицо  
Надежный партнёр Документы проверены

Подписаться на продавца

### Расположение

Московская обл., г.о. Пушкинский, пгт. Зеленоградский, мкр-н Спасское  
Ярославское шоссе, 26 км



### Описание

Прямая продажа от собственника, без агентских комиссий! РАССРОЧКА 0%  
запрашивается от собственника, без участия банков

**3 900 000 ₽**

650 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 37 351 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 988 193-48-42

[Рассчитать ипотеку](#)

Пользователь  
частное лицо  
[Надежный партнёр](#) [Документы проверены](#)

Подписаться на продавца

**Описание**

Прямая продажа от собственника, без агентских комиссий! РАССРОЧКА 0% напрямую от собственника, без участия банков.

Участки от 6 до 15 соток. До станции 900м. Новые дороги из твердого покрытия (крошка+битум), электричество 15кв. Газ магистральный - до участка по соц программе. В поселке нет управляющей компании, никаких сборов. Открытия территории, присоединена к деревне по документам. Место идеально для ПМЖ с детьми. Доехать до поселка можно на авто сразу съезжав с Ярославки - три дороги к участкам (но навигатор строит именно по дороге по которой ехать не надо), стоять до переезда не нужно и ехать там. В радиусе 1км школы, сады, спортзал, магазины, кофейни, аптеки, вб, озон, салон красоты и многое другое. Городская инфраструктура.

Рассрочка ипотека. Скидки. Звоните. Оперативный показ в любой день.

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость земли Стоимость дома  
3 900 000 ₽ 5 000 000 ₽

Первый взнос Срок ипотеки  
2 670 000 ₽ 30 лет

**3 900 000 ₽**

650 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 37 351 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 988 193-48-42

[Рассчитать ипотеку](#)

Пользователь  
частное лицо  
[Надежный партнёр](#) [Документы проверены](#)

Подписаться на продавца

Стоимость земли Стоимость дома  
3 900 000 ₽ 5 000 000 ₽

Первый взнос Срок ипотеки  
2 670 000 ₽ 30 лет

**3 900 000 ₽**

650 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 37 351 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 988 193-48-42

[Рассчитать ипотеку](#)

Пользователь  
частное лицо  
[Надежный партнёр](#) [Документы проверены](#)

Подписаться на продавца

Одна заявка в несколько банков

ВТБ От 6% От 37 351 ₽	Банк ДОМ.РФ От 6% От 37 351 ₽	Альфа-Банк От 6% От 37 351 ₽
-----------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

Nº 7257121725 - 26 марта в 15:17 - 93 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

[Похожие объявления](#)

[https://www.avito.ru/pravdinskiy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot.\\_izhs\\_7257121725?context=H4sIAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJxSzd5T3E4c1NsemFHWjZIjt9zmpPUz8AAAA](https://www.avito.ru/pravdinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7257121725?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJxSzd5T3E4c1NsemFHWjZIjt9zmpPUz8AAAA)

www.avito.ru Дом 75,3 м<sup>2</sup> на участке 5 сот. на продажу в Софрино | Купить дом в Софрино | Авито

## Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

### Дом 75,3 м<sup>2</sup> на участке 5 сот.

# 6 200 000 ₽

82 337 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены  
В ипотеку от 95 291 ₽/мес.  
Посмотреть скидки



8 981 328-97-90

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Спецтехнология

www.avito.ru Дом 75,3 м<sup>2</sup> на участке 5 сот. на продажу в Софрино | Купить дом в Софрино | Авито

## Одоме

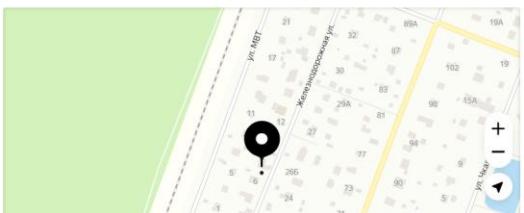
Количество комнат: 3  
Площадь дома: 75,3 м<sup>2</sup>  
Площадь участка: 5 сот.  
Этажей в доме: 1  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
Материал стен: бревно

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация  
Ремонт: косметический  
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, железнодорожная станция  
Инфраструктура: магазин, детский сад, школа  
Расстояние от МКАД: 28 км

## Расположение

Московская обл., г.о. Пушкинский, пгт. Зеленоградский, ул. МВТ, 8  
Ярославское шоссе, 28 км

Скрыть карту ^



6 200 000 ₽

82 337 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены  
В ипотеку от 95 291 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 981 328-97-90

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Спецтехнология

**Описание**

Уважаемые покупатели!  
Вашему вниманию предлагается часть дома в д.п. Зеленоградский.

**Об участке**  
Земли поселений (земли населенных пунктов) для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) - два смежных участка общей площадью 5,04 сот. На участке расположена часть дома, хозяйственная постройка и гараж на одну машину. Общий с соседями проход к дому. Сделано межевание.

**О ДОМЕ**  
Дом построен из бруса, общей площадью 75,3 кв.м., построен в 2017 году. Оформлен как жилой, возможна прописка. Состоит из холла, одной изолированной комнаты и двух смежных. А так же кухни и совмещённого санузла и гардеробной комнаты.  
Фундамент ленточный, в доме оборудован подвал для хранения. Дом предназначен для круглогодичного проживания.

**КОММУНИКАЦИИ**  
В дом заведено и разведено по комнатам электричество (15кв.т). Отопление осуществляется с помощью газового котла (магистральный газ). Водоснабжение - центральное  
Канализация- центральная.

**ИНФРАСТРУКТУРА**  
Дом расположен в поселке. Рядом лес, грибы, ягоды. Экологически чистое место. Ближайший продуктовый магазин расположен в 3 минутах ходьбы от дома. Железнодорожная станция "43км" в 10 минутах ходьбы.

**6 200 000 ₽**

82 337 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены  
В ипотеку от 95 291 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 981 328-97-90

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка?   Ещё продаёт?

Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Спецтехнология

**КОММУНИКАЦИИ**  
В дом заведено и разведено по комнатам электричество (15кв.т). Отопление осуществляется с помощью газового котла (магистральный газ). Водоснабжение - центральное  
Канализация- центральная.

**ИНФРАСТРУКТУРА**  
Дом расположен в поселке. Рядом лес, грибы, ягоды. Экологически чистое место. Ближайший продуктовый магазин расположен в 3 минутах ходьбы от дома. Железнодорожная станция "43км" в 10 минутах ходьбы.

Социально-значимые объекты (больница, церковь, школа, детский сад) в поселке. Сам поселок находится в 20 мин. езды на автомобиле от центра города Пушкино по ровной асфальтированной дороге. Зимой регулярно чистят снег.

Возможен оперативный показ в удобное для Вас время. Если у Вас остались какие-либо вопросы - звоните и я с удовольствием на них отвечу!

Агентство недвижимости Спецтехнология  
- Безопасная сделка  
- Услуги ипотечного брокера  
- Юридическое сопровождение сделок  
- Подбор и продажа недвижимости Номер в базе: J1125

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стандартный кредит

Стоимость жилья      Первый взнос      Срок ипотеки

6 200 000 ₽      1 860 000 ₽      20 лет

**6 200 000 ₽**

82 337 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены  
В ипотеку от 95 291 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 981 328-97-90

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка?   Ещё продаёт?

Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Спецтехнология

www.avito.ru Дом 75,3 м<sup>2</sup> на участке 5 сот. на продажу в Софрино | Купить дом в Софрино | Авито

- Услуги ипотечного брокера
- Юридическое сопровождение сделок
- Подбор и продажа недвижимости Номер в базе: J1125

**6 200 000 ₽**

82 337 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

В ипотеку от 95 291 ₽/мес.

Посмотреть скидки

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
6 200 000 ₽	1 860 000 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Московский кредитный банк	Примсоцбанк	Совкомбанк	Россельхозба...
<b>26,2%</b> 27% 95 291 ₽	<b>28,4%</b> 103 089 ₽	<b>28,99%</b> 105 189 ₽	<b>30,7%</b> 111 290 ₽

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 7240548081 · 17 марта в 14:27 · 854 просмотра (+14 сегодня) Пожаловаться

8 981 328-97-90

Написать сообщение Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Спецтехнология

[https://www.avito.ru/sofrino/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_753\\_m\\_na\\_uchastke\\_5\\_sot.\\_7240548081?context=H4sIAAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/sofrino/doma_dachi_kottedzhi/dom_753_m_na_uchastke_5_sot._7240548081?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

www.avito.ru Дом 86,5 м<sup>2</sup> на участке 9,7 сот. на продажу в Софрино | Купить дом в Софрино | Авито

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

**Дом 86,5 м<sup>2</sup> на участке 9,7 сот.**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**8 000 000 ₽**

92 486 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

В ипотеку от 122 956 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон 8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен? Когда можно посмотреть?

www.avito.ru Дом 86.5 м<sup>2</sup> на участке 9,7 сот. на продажу в Софрино | Купить дом в Софрино | Авто

## Одоме

Количество комнат: 4  
Площадь дома: 86.5 м<sup>2</sup>  
Площадь участка: 9.7 сот.  
Этажей в доме: 2  
Для отдыха: баня или сауна  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
Год постройки: 1976  
Материал стен: кирпич  
Терраса или веранда: есть  
Санузел: в доме

Ремонт: косметический  
Электричество: есть  
Отопление: печь  
Водоснабжение: колодец  
Газ: по границе участка  
Канализация: септик  
Парковка: парковочное место  
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, железнодорожная станция  
Инфраструктура: магазин  
Расстояние от МКАД: 27 км

**8 000 000 ₽**

92 486 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены  
В ипотеку от 122 956 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

A B C

Показать телефон  
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

## Расположение

Московская обл., г.о. Пушкинский, пгт. Зеленоградский  
Ярославское шоссе, 27 км

Скрыть карту ^

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

www.avito.ru Дом 86.5 м<sup>2</sup> на участке 9,7 сот. на продажу в Софрино | Купить дом в Софрино | Авто

## Дом:

Квадратура в реальности более 120 кв м  
Капитальный, теплый и ухоженный дом, готовый для комфортного проживания.  
Коммуникации:  
Холодная и горячая вода (колодец с водой подключен к дому).  
Септик – автономная канализация.  
Отопление на дровах – уютно и экономично.  
Есть возможность подключения газа.  
Дом не требует ремонта – все системы исправны и готовы к использованию.

## Участок:

Ухоженная территория с большим потенциалом для садоводства, отдыха или строительства дополнительных объектов.  
Баня – идеальное место для расслабления после трудового дня.

## Преимущества:

Полная автономность: все коммуникации работают без перебоев.  
Тишина и уединение: участок последний в проезде, соседи не беспокоят.  
Готовность к заселению: дом и участок полностью обустроены, можно заезжать и жить.

Звоните, чтобы назначить просмотр!

## Ипотека со скидкой на Авито

Ставка 8,5% годовых  
Первый взнос 20%  
Срок ипотеки 15 лет

Пользователь

www.avito.ru Дом 86,5 м<sup>2</sup> на участке 9,7 сот. на продажу в Софрино | Купить дом в Софрино | Авто

Дом:  
Квадратура в реальности более 120 кв м  
Капитальный, теплый и ухоженный дом, готовый для комфортного проживания.  
Коммуникации:  
Холодная и горячая вода (колодец с водой подключен к дому).  
Септик – автономная канализация.  
Отопление на дровах – уютно и экономично.  
Есть возможность подключения газа.  
Дом не требует ремонта – все системы исправны и готовы к использованию.

Участок:  
Ухоженная территория с большим потенциалом для садоводства, отдыха или строительства дополнительных объектов.  
Баня – идеальное место для расслабления после трудового дня.

Полная автономность: все коммуникации работают без перебоев.  
Тишина и уединение: участок последний в проезде, соседи не беспокоят.  
Готовность к заселению: дом и участок полностью обустроены, можно заезжать и жить.  
Звоните, чтобы назначить просмотр!

**Ипотека со скидкой на Авто**

8 000 000 ₽

92 486 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены  
В ипотеку от 122 956 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Показать телефон  
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

[https://www.avito.ru/sofrino/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_865\\_m\\_na\\_uchastke\\_97\\_sot.\\_4589320566?context=H4sIAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/sofrino/doma_dachi_kottedzhi/dom_865_m_na_uchastke_97_sot._4589320566?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

www.avito.ru Дом 75 м<sup>2</sup> на участке 7,5 сот. на продажу в Софрино | Купить дом в Софрино | Авто

**Дом 75 м<sup>2</sup> на участке 7,5 сот.**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 916 064-63-75

6 350 000 ₽

84 667 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены  
В ипотеку от 97 596 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

[www.avito.ru](https://www.avito.ru/sofrino/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_75_sot._4343968651?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA) Дом 75 м<sup>2</sup> на участке 7,5 сот. на продажу в Софрино | Купить дом в Софрино | Авто

**6 350 000 ₽**

84 667 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

В ипотеку от 97 596 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 916 064-63-75

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

**О доме**

Количество комнат: 4  
Площадь дома: 75 м<sup>2</sup>  
Площадь участка: 7,5 сот.  
Этажей в доме: 2  
Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)  
Год постройки: 1995  
Материал стен: брус  
Терраса или веранда: есть  
Санузел: на улице  
Ремонт: требует ремонта  
Электричество: есть

Отопление: газовое  
Водоснабжение: колодец  
Газ: в доме  
Канализация: выгребная яма  
Парковка: парковочное место  
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, железнодорожная станция  
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа  
Способ продажи: возможна ипотека  
Расстояние от МКАД: 28 км

**Расположение**

Московская обл., г.о. Пушкинский, дл. Зеленоградский, Лесная ул.  
Ярославское шоссе, 28 км

Скрыть карту ^

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

[www.avito.ru](https://www.avito.ru/sofrino/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_75_sot._4343968651?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA) Дом 75 м<sup>2</sup> на участке 7,5 сот. на продажу в Софрино | Купить дом в Софрино | Авто

**6 350 000 ₽**

84 667 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

В ипотеку от 97 596 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 916 064-63-75

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

**Описание**

Продам земельный участок 7,5 соток с расположенным на нем жилым домом, деревянный 2 этажа, 1 этаж: 3 комнаты, кухня, терраса, на 2 -ом этаже большая жилая комната, брус обшит вагонкой, состояние: требуются ремонт. В доме магистральный газ, АОГВ, отопление, электричество. На участке имеются подсобные помещения: гараж, небольшой домик из блоков. Соседи живут постоянно, вся инфраструктура в шаговой доступности. Улица обжита, очень уютная, рядом лес. Возможен торг.

**Ипотека со скидкой на Авто**

Стандартный кредит	Первый взнос	Срок ипотеки
6 350 000 ₽	1 905 000 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Московский кредитный банк	26,2% 27%	97 596 ₽
Примсоцбанк	28,4%	105 583 ₽
Совкомбанк	28,99%	107 733 ₽
Россельхозбанк	30,7%	113 983 ₽

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя в анкету, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4343968651 · 7 марта в 11:51 · 4966 просмотров (+14 сегодня)

Пожаловаться Подписаться на продавца

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Агентство Документы проверены

[https://www.avito.ru/sofrino/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_75\\_m\\_na\\_uchastke\\_75\\_sot.\\_4343968651?context=H4sIAAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/sofrino/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_75_sot._4343968651?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)