



## ОТЧЕТ № 77-БН2-20

Отчет по оценке справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости: Жилой дом 418,8 кв.м , М.О Дмитровский район г/п Яхрома, д. Сафоново д.10, земельный участок 2410 кв. м ., М.О Дмитровский район. г/п Яхрома д. Сафоново.

Работа выполнена по состоянию на 10 декабря 2021 г.  
Дата составления отчета 10 декабря 2021 г.

**ЗАКАЗЧИК:** ООО УК «Надежное управление»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская  
недвижимость 2»

**ОЦЕНЩИК:** ООО «ОБИКС»



МОСКВА  
Декабрь 2021 г.



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8  
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14  
факс: (495) 380 11 38  
e-mail: info@obiks.ru  
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

В ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Башкирская недвижимость 2»

В соответствии с приложением №77-БН2-20 к договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. между ООО «ОБИКС» и УК «Надежное управление» определена справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФС0 1-3) объекта недвижимости жилой дом 418,8 кв. м, М.О Дмитровский район г/п Яхрома, д. Сафоново д.10, и земельный участок 2410 кв. м. М.О Дмитровский район. г/п Яхрома д. Сафоново которое составляет по состоянию на 10 декабря 2021 г. (далее дата оценки), округленно, НДС не облагается:

Жилой дом (кадастровый номер 50:04:0230113:33):

**6 900 000 (Шесть миллионов девятьсот тысяч) рублей**

Включая стоимость прав на земельный участок (кадастровый номер 50:04:0230113:7) площадью 2 410 кв. м.:

**1 104 000 (Один миллион сто четыре тысячи) рублей**

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

Аудит в задачи данной работы не входил, представленная документация была признана верной со слов Заказчика, ответственности за ее достоверность Исполнитель не несет.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Методика расчетов и источники информации приведены в письменном отчете.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «ОБИКС»  
10 декабря 2021 г.



Слуцкий Д.Е.

## Оглавление

<b>1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА</b> .....	<b>4</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА .....	4
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ .....	5
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	6
1.6. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ .....	8
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА .....	9
1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	9
1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	11
1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	13
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>16</b>
2.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	16
2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	19
<b>3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b> <a href="https://www.rbc.ru/newspaper/2021/09/22/61487f759a79478ff9a2792b">(<a href="https://www.rbc.ru/newspaper/2021/09/22/61487f759a79478ff9a2792b">HTTPS://WWW.RBC.RU/NEWSPAPER/2021/09/22/61487F759A79478FF9A2792B</a>)</a> .....	<b>21</b>
<b>4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	<b>24</b>
4.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	24
4.2. ОБЗОР СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД .....	27
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>29</b>
<b>5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ</b> .....	<b>31</b>
5.2. Затратный подход .....	31
5.3. Доходный подход .....	32
5.4. Сравнительный подход .....	33
5.5. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ .....	33
<b>6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ЖИЛОГО ДОМА С УЧАСТКОМ</b> .....	<b>34</b>
6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО .....	35
6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ .....	38
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	<b>44</b>
<b>8. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>45</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ</b> .....	<b>46</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b> .....	<b>50</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА</b> .....	<b>71</b>

## 1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Право собственности на объект незавершенного строительства жилой дом 418,8 кв.м , М.О Дмитровский район г/п Яхрома, д. Сафоново д.10, земельный участок 2410 кв.м ., М.О Дмитровский район. г/п Яхрома д. Сафоново.
Тип объекта:	Жилой дом
Собственник	ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2»
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование
Обременения и ограничения использования земельного участка:	Не выявлены

### 1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Состояние объекта оценки	Пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением.
Характеристика местоположения, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Текущее
Справедливая стоимость объекта оценки (НДС не облагается!).	Единый объект недвижимости (жилой дом кадастровый номер 50:04:023:0113:7 и земельный участок): <b>6 900 000 (Шесть миллионов девятьсот тысяч) рублей</b> Включая стоимость прав на земельный участок (кадастровый номер 50:04:023:0113:32) площадью 2 410 кв. м.: <b>1 104 000 (Один миллион сто четыре тысячи) рублей</b>

### 1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение №77-БН2-20 к договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. между ООО «ОБИКС» и УК «Надежное управление».
Объект оценки	Право собственности на объект незавершенного строительства жилой дом 418,8 кв.м , М.О Дмитровский район г/п Яхрома, д. Сафоново д.10, земельный участок 2410 кв.м ., М.О Дмитровский район. г/п Яхрома д. Сафоново.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Дата оценки	10 декабря 2021 г.
Срок проведения оценки	10 декабря 2021 г.- 10 декабря 2021 г.
Дата составления отчета	10 декабря 2021 г.

<sup>1</sup> Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: (в ред. Федерального закона от 29.05.2002 N 57-ФЗ), п.п.22) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

#### 1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

<b>Заказчик</b>	<p>ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2» ИНН / КПП 7723625776 / 772501001 Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI р/с 40701810300000000230 в ПАО "МТС-Банк" г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Тел. (495) 585-81-24</p>
<b>Исполнитель</b>	<p>ООО «ОБИКС» в лице генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810203000370774 Наименование банка: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» к/с 30101810445250000360 БИК 044525360 ИНН 7732504030 КПП 774301001</p>
<b>Адрес Исполнителя</b>	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
<b>Сведения об Оценщике</b>	<p>Круглов Николай Терентьевич. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862</p>
<b>Страхование оценочной деятельности</b>	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование» полис №022-073-007300/21 от 25.05.2021 г., страховая сумма 30000000,0 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 18.06.2021 г. по 17.06.2022 г.
<b>Номер и дата выдачи квалификационного аттестата</b>	Квалификационный аттестат №019362-1 от 17 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан ФБУ ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров от 02.02.2018 г., действует до 17.05.2024 г.
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценке организаций и специалистов</b>	Не привлекались.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

<p><b>Сведения о независимости оценщика</b></p>	<p>Настоящим оценщик Круглов Николай Терентьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Круглов Николай Терентьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Круглов Николай Терентьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
---	---

## 1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

– Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

– Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.

– Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

– Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителя не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.

– Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.

– Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, а также о технических характеристиках иного имущества, предоставленные Исполнителю, являются достоверными. В случае отсутствия технико-экономических, функциональных и иных показателей объекта недвижимости Оценщик определяет данные показатели на основе типовых проектов, нормативных сборников по строительству и не несет ответственности за возможные изменения проектных данных.

– Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

– Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

– Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

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

– Данный Отчет не подлежит тиражированию либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

## **1.6 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ**

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Исполнителю не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех

событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

– Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

– Настоящий Отчет составлен согласно требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами МЭРТ РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости.

### **1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ**

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость в смысле рыночной стоимости согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:



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

## **1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА**

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299.
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 N 611.
6. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

## **1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**

### **Нормативно-правовые акты:**

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ.

### **Учебная литература, монографии, методические материалы:**

- Справочник оценки недвижимости-2018, Жилые дома. (Нижний Новгород 2018 под ред. Лейфера Л.А):

- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб, 2001.
- Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. - М., 2001.
- Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера. - М., Альпина Бизнес Букс, 2004; изд-во «Дело», 1998.
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2005.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости / Международная академия оценки и консалтинга. -- М., 2005.
- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.

#### **1.10.3. Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:**

- Печатные издания: «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки».
- Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ–недвижимость».
- Информационные ресурсы сети Internet: [www.apex-realty.ru](http://www.apex-realty.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru), [www.realtor.ru](http://www.realtor.ru), [www.realty21.ru](http://www.realty21.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.747.ru](http://www.747.ru), [www.rientel.ru](http://www.rientel.ru), [www.arenduem.ru](http://www.arenduem.ru) и другие специализированные Интернет-сайты.

#### **1.10.4. Документы, полученные от Заказчика:**

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием);

1. Копия кадастровой выписки на земельный участок с кадастровым номером 50:04:0230113:32
2. Копия технического паспорта БТИ на объект недвижимости по адресу: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Яхрома, деревня Сафоново.
3. Иная справочная информация полученная от Заказчика.

## 1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Аренда** – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

**Арендная плата** – плата за пользование чужим объектом недвижимости; величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

**Возврат (возмещение) капитала** – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

**Затраты на воспроизводство** – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

**Затраты на замещение** – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

**Земельный участок** – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

**Здания** – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

**Износ** – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)

**Инвестиционная стоимость** – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

**Итоговая стоимость объекта оценки** – определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного Исполнителем согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Кадастровая стоимость** – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

**Коммерческая недвижимость** – недвижимость, приносящая доход (здания офисного, торгового и складского назначения, не включаются жилые объекты, производственного или общественного назначения).

**Корректировка** – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения; к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

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

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Результат оценки** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

**Ставка безрисковая** – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

**Стоимость** - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

**Стоимость объекта оценки** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

### 1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности на: объект индивидуального жилищного строительства - жилой дом, незавершенного строительством, площадью 418,8 кв.м., расположенный на земельном участке площадью 2410 кв. м по адресу М.О Дмитровский район

г/п Яхрома, д. Сафоново д.10, и право собственности на земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – дачное строительство. Целью оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

#### **Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки**

На данном этапе были изучены документы, техническая информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

#### **Анализ рынка, к которому относится объект оценки**

На данном этапе Исполнителем был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Исполнителем был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

#### **Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки или обоснование их использования**

Определение справедливой (справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода:

затратный подход;

сравнительный подход;

доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости объекта с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

#### **Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов**

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Исполнителем исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов,

ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

### **Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки**

На данном этапе производится согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка недвижимости, а также перспективы его развития.

### **Составление и передача Заказчику Отчета**

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки ФСО № 1 при составлении Отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

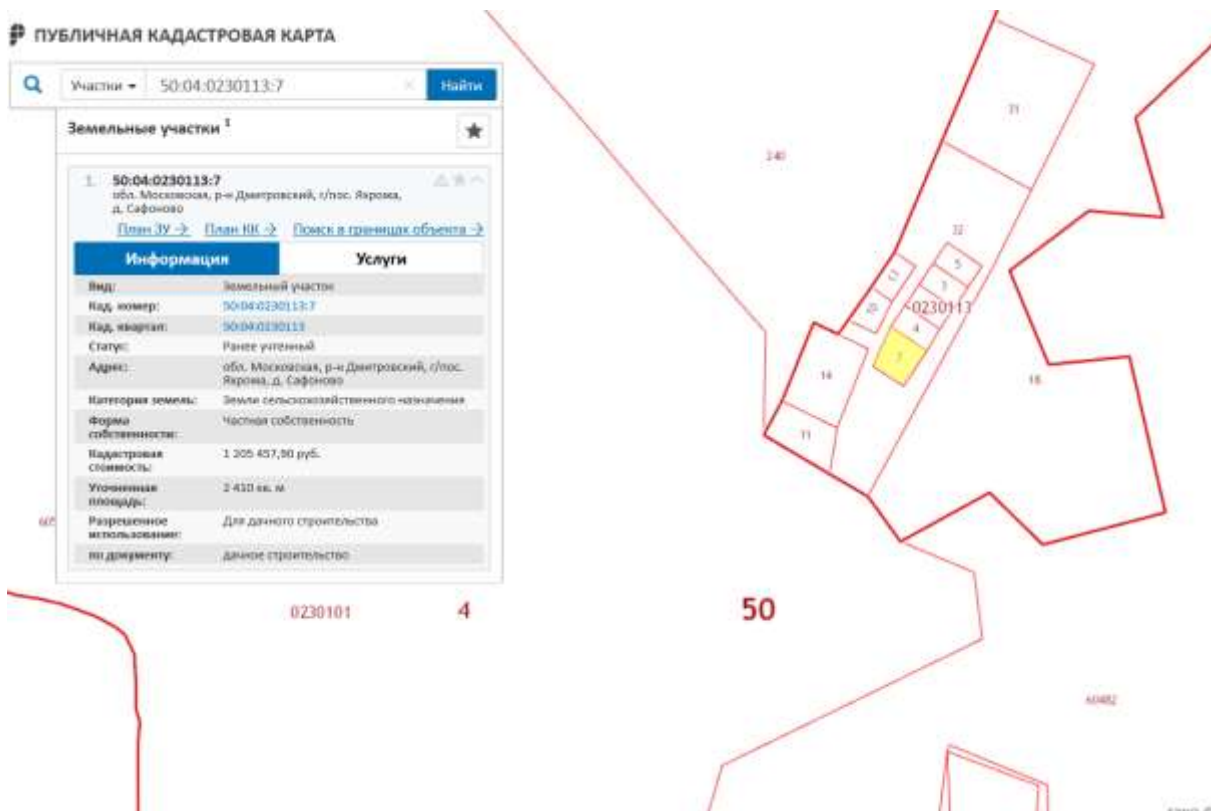
Даты проведения инспекции «30» сентября 2019 года. Собственник имущества общество с ограниченной ответственностью «Спектр». Категория имущества – Недвижимость в составе:

1. Жилой дом 418,8 кв. м , М.О Дмитровский район г/п Яхрома, д. Сафоново д.10
2. Земельный участок 2410 кв.м ., М.О Дмитровский район. г/п Яхрома д. Сафоново.

Адрес расположения предмета осмотра Московская Область, Дмитровский район г/п Яхрома, д. Сафоново д.10

1. **Объект оценки расположен на земельном участке кадастровый номер: 50:04:0230113:7.**

По данным Росреестра, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>:



#### Расположение участка на публичной кадастровой карте (выделен желтым цветом)

По данным представленным Заказчиком в виде отчета проведенной инспекции (проверке):

Жилой дом, блочный, расположен на окраине деревни Сафоново. Транспортной доступности нет никакой, только на личном авто и то, только если успели зимой прочистить или только летом, так в основном на джипе возможно проехать.

Предмет осмотра представляет собой жилой дом, общей площадью 418 кв.м.

Внешнее состояние удовлетворительное.



Земельный участок общей площадью 2410 кв.м. Помимо данного дома на участке расположены иные строения, в том числе баня.

**Выводы и замечания по результатам проведенной инспекции (проверки):**

Коммуникации: свет и вода. Дом блочный, покрыт большим слоем цемента, внутри без отделки. Снаружи дома, на стенах цемент отваливается. Зимой дом не отапливается.

Жилой дом находится в не удовлетворительном состоянии. С момента последнего осмотра. В зимнее время года жилой дом не оттапливался, в результате местами повреждена внешняя отделка. Состояние объекта неудовлетворительное.

**Фотографии предмета осмотра:**





**Выводы и замечания по результатам проведенной инспекции (проверки):**

Анализ объекта оценки показал, что на рынке Подмосквья широко представлены жилые дома с земельным участком, следовательно метод сравнения продаж дает адекватную оценку справедливой стоимости.

## 2.2. Описание местоположения

Дмитровский район — административно-территориальная единица (район) и упразднённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до мая-июля 2018 года на севере Московской области России.

Дмитровский муниципальный район 19 мая 2018 года преобразован в Дмитровский городской округ.

Дмитровский административный район 2 июля 2018 года упраздняется, а вместо него образуется новая административно-территориальная единица области — город областного подчинения Дмитров с административной территорией.

Административный центр — город Дмитров.

Промышленность дает 60 % валового регионального продукта. Наиболее развитыми отраслями являются легкая и текстильная промышленность, машиностроение и строительная индустрия. В районе производится более 480 различных видов продукции: станки, электродвигатели, экскаваторы, строительные материалы, текстильные и трикотажные изделия, тара и упаковка, пищевые продукты, полиграфическая продукция.

Основу сельского хозяйства района составляет растениеводство. Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 57,9 тыс. га, из которых 40 тыс. га — пашня. В 2002 году овощей получено 64 тыс. тонн, картофеля выращено 41 тыс. тонн. 76 % продукции производят предприятия негосударственных форм собственности. Район является важнейшим поставщиком овощей (картофеля, моркови, капусты) в Москву, удовлетворяя треть потребностей столицы. Развиты также животноводство и рыбководство.

На территории района расположен Научно-исследовательский центр по испытаниям и доводке автотехники ФГУП «НАМИ» (НИЦИАМТ ФГУП «НАМИ») (Автополигон НАМИ).

Реализуется программа газификации сел и деревень района.

Район пересекает железная дорога Савёловского направления МЖД, имеющая три товарно-пассажирские (Дмитров, Каналстрой, Икша) и две пассажирские (Катуар, Яхроме) станции. Кроме того, через район проходят две ветки Большого кольца МЖД (станции Костино, Драчёво, Иванцево, Белый Раст, Бухарово).

Наиболее важными автомобильными дорогами в районе являются два московских кольца А108 («БМК») и А107 («ММК»), а также А104 Москва — Дубна и Р113 Москва — Рогачёво.

Канал имени Москвы обеспечивает региону выход к пяти морям, имеются две грузовые пристани в Яхроме и Дмитрове.

Протяженность автомобильных дорог — свыше 1000 км, железных — 103 км. Район имеет удачное транспортное расположение — по незагруженной дороге А104 легко доступны Москва и

аэропорт Шереметьево, по автомобильным кольцам имеется выход на все радиальные автотрассы, есть удобный выход на железнодорожную сеть и, кроме того, имеется выход на речную транспортную сеть.

### **Достопримечательности**

Покровская церковь в селе Андреевское Дмитровского района

Дмитров — старинный русский город с более чем 850-летней историей и уникальным колоритом (о достопримечательностях города см. статью Дмитров). Всего на территории района более 200 объектов историко-культурного наследия. Среди них, помимо расположенных в Дмитрове, Николо-Пешношский монастырь и Медведева пустынь (д. Пустынь), усадьбы Ольгово, Никольское-Обольяниново, Горки, Даниловское, Удино, Храброво.

### 3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

([HTTPS://WWW.RBC.RU/NEWSPAPER/2021/09/22/61487F759A79478FF9A2792B](https://www.rbc.ru/newspaper/2021/09/22/61487f759a79478ff9a2792b))

Минэкономразвития подготовило прогноз социально-экономического развития страны до 2024 года. Из позитивного — оценка роста ВВП увеличена до 4,2% в 2021 году. Из негативного — прогноз по годовой инфляции поднят до 5,8%

Министерство экономического развития разработало прогноз социально-экономического развития на 2021–2024 годы, он представлен на заседании правительства 21 сентября. Документ есть у РБК (его подлинность подтвердили два федеральных чиновника). Это третья версия прогноза из подготовленных ведомством в этом году. По сравнению с предыдущими вариантами, июльским и апрельским, министерство снова поменяло оценку основных макроэкономических показателей — ВВП и инфляции — в сторону повышения. Сентябрьский прогноз используется для верстки федерального бюджета на 2022–2024 годы, который должен быть внесен правительством в Госдуму до конца месяца.

В базовом варианте прогноза Минэкономразвития темп роста ВВП составит 4,2% в 2021 году. В денежном эквиваленте внутренний валовой продукт вырастет до 124,4 трлн руб. В июле ведомство ожидало роста ВВП на уровне 3,8%, а в апреле еще меньше — на 2,9%. Таким образом, восстановительный взлет ВВП в 2021 году (после его снижения на 3% в прошлом году) станет самым быстрым ростом российской экономики с 2012 года.

В 2022–2024 годах, по ожиданиям министерства, ВВП будет расти на 3% (оценка на следующий год сокращена с 3,2%). Трехпроцентного роста достаточно для достижения утвержденных президентом национальных целей развития до 2030 года, уточняется в прогнозе. Там же отмечается, что в следующем году темп роста ВВП будет формироваться под влиянием разнонаправленных факторов. С одной стороны, поддержку экономическому росту окажет увеличение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+. С другой стороны, сдерживающее воздействие окажет ужесточение денежно-кредитной политики. На последнем заседании совета директоров Центробанк в пятый раз подряд поднял ключевую ставку — до 6,75%.

«В наших прогнозах мы ориентируемся на текущую динамику основных экономических параметров и те тренды, факторы риска, которые на прогнозном горизонте возникают. Главное, что послужило основой для пересмотра прогноза, — это тот факт, что экономика РФ восстановилась быстрее, чем мы планировали. Изначально мы ожидали восстановления в третьем квартале этого года. По факту уже в конце второго квартала российская экономика восстановилась: показатели ВВП превысили допандемийный уровень», — сообщил журналистам представитель Минэкономразвития. Пересмотреть картину ведомство заставили также единовременные выплаты семьям с детьми в августе и пенсионерам в сентябре.

Допандемийным уровнем в министерстве считают четвертый квартал 2019 года, для оценки уровня восстановления экономики используется сопоставление с этим периодом.

## **Инфляция на пятилетнем максимуме**

Улучшение прогноза по экономическому росту сопровождается ухудшением инфляционной картины. По итогам года рост потребительских цен составит 5,8% — это на 0,8 п.п. больше июльских ожиданий и на 1,5 п.п. выше апрельских. Если прогноз реализуется, инфляция в 2021 году окажется самой высокой за последние пять лет. Новый прогноз Минэкономразвития выглядит оптимистичнее по сравнению с последней оценкой инфляции от Банка России, данной в июле. Регулятор ожидает роста цен в диапазоне 5,7–6,2%, то есть прогноз Минэкономики почти совпадает с нижней границей. Ранее в интервью РБК глава ЦБ Эльвира Набиуллина заявила, что пиковых значений за год инфляция может достичь в сентябре, допустив уровень около 7%.

На динамику инфляции в течение года оказывали влияние напряженная ситуация на мировых рынках продовольственных товаров, а также ускорение мировой инфляции, говорится в прогнозе. Между тем масштаб ускорения роста потребительских цен сопоставим с уровнями в других крупнейших странах. Среди стабилизирующих факторов ведомство называет правительственные меры по регулированию цен на социально значимые товары. Речь идет о соглашениях с производителями о предельных ценах на сахар и подсолнечное масло, программах субсидирования, новых или дополнительных экспортных пошлинах.

Министерство оценило долю импортируемой инфляции в общем показателе. По словам представителя Минэкономразвития, внешние факторы привнесли в инфляцию «все, что выше 4–4,1%». О том, что значительная доля инфляции — «импортируемая», не раз говорил министр экономического развития Максим Решетников.

Отдельно Минэкономики оценило вклад в инфляцию прошлогоднего низкого урожая плодоовощной продукции, из-за чего фрукты и овощи подорожали на 15,7% в первом полугодии 2021 года, а также непродовольственных товаров, особенно с высокой импортной составляющей, и стройматериалов. По итогам августа рост цен на непродовольственные товары второй месяц подряд опережает продовольственные, сообщил Росстат.

В 2022–2024 годах инфляция опустится до целевого значения ЦБ 4%, полагают в министерстве.

## **Нефть, рубль, зарплаты**

Прогноз по среднегодовым ценам на нефть — основному параметру планирования нефтегазовых доходов бюджета — Минэкономразвития также изменило: на 2021 год ожидания улучшены — с июльских \$65,9 за баррель марки Urals до \$66 за баррель (в апрельском прогнозе ожидалось \$60,3). На последующие годы оценка стоимости барреля понижена: в 2022-м — с \$64,8 до \$62,2, а к 2024 году нефть подешевеет до \$55,7 за баррель (в июле планировалось \$57,4). Снижение ожиданий к концу прогнозного периода в министерстве объяснили тем, что к

2024 году влияние на нефтяные цены будет оказывать мировой энергопереход (на возобновляемые источники энергии).

Прогнозируемый курс доллара к рублю на 2021 год не сильно отличается от июльских оценок — 73,6 руб. за доллар против 73,2. В то же время Минэкономразвития ухудшило прогноз на 2022 год — ожидается ослабление рубля до 72,1 за доллар вместо 70,2 в июльском варианте.

«По нашей оценке, текущий курс сейчас несколько недооценен. Он сформировался под действием увеличения покупки иностранной валюты в рамках «бюджетного правила», а также активного накопления резидентами валютных активов. Особую роль играют значительные объемы импорта в текущем году и настроения международных инвесторов, включая оценку страновых рисков», — сказал Максим Решетников на заседании правительства.

Положительная динамика, по мнению Минэкономики, фиксируется на рынке труда. Реальные располагаемые денежные доходы населения в 2021 году вырастут на 3% (после падения на 2,8% в прошлом году). В 2022-м рост составит 2,4%, а затем — по 2,5% в 2023 и 2024 годах. На таком же уровне будут расти реальные заработные платы работников, за исключением текущего года (здесь ожидается +3,1%). Безработица прогнозируется на уровне 5% от численности рабочей силы в текущем году, а в последующие годы снизится до 4,6%.

Прогноз по росту инвестиций в основной капитал на 2021 год ведомство оставило без изменений: после прошлогоднего падения на 1,4% его повышение составит 4,5%. На следующий год прогнозный показатель скромнее: 4,8% вместо июльских ожиданий в 5,3%.

Проблематичность прогноза заключается в высоком росте инвестиций на фоне опережающего роста зарплат в валютном выражении над производительностью труда, убежден заместитель руководителя Центра развития НИУ ВШЭ Валерий Миронов. По подсчетам эксперта, зарплаты в валютном выражении вырастут на 16% к 2024 году (по отношению к допандемийному периоду), а производительность труда — всего на 10%.

Главный экономист финансовой компании ING по России и СНГ Дмитрий Долгин обратил внимание на динамику курса евро по отношению к доллару в прогнозе, назвав ее «сценарием спокойствия на рынках». Минэк ожидает, что в 2021 году курс составит €1,20 за доллар с последующим ростом на один цент ежегодно — до €1,23 к 2024 году.

«Среднесрочный прогноз Минэка рисует картину стабилизации после восстановительного роста в посткризисном 2021 году на фоне спокойного внешнего фона. Но все-таки риски сохраняются. Странам с развитыми экономиками предстоит выход из сверхмягкой кредитно-денежной политики. В связи с этим есть предпосылки к укреплению доллара и снижению аппетита к риску, соответственно, пара евро/доллар должна быть ниже, чем сейчас.

Вместе с тем оптимистичный по показателям реального сектора прогноз (ВВП и инфляции) может означать, что основанная на нем бюджетная политика едва ли будет сильно ужесточаться с текущего уровня.

#### **4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, создаваемая с целью получения дохода от её эксплуатации. Коммерческая недвижимость делится на землю, предназначенную для строительства зданий нежилого и непромышленного назначения, здания офисного назначения, здания складского назначения и здания торгового назначения.

Рынок коммерческой недвижимости – один из самых быстрорастущих в России. В последние годы темпы его роста составляли 20-30%, что намного опережает темпы роста экономики в целом (6-7%).

Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Право собственности - это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному субъекту.

Право собственности состоит из трех прав:

- владение - фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;
- пользование - право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью;
- распоряжение - определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений.

Субъектами права собственности могут быть:

- частные лица (юридические и физические);
- государство;
- местное управление (муниципальные образования).

##### **4.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости



тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Основной, базовый объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и единственным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующих в производстве всех других товаров и благ. Недвижимость находится в центре совмещения экономических процессов, частных и общественных интересов, административных норм и правил.

Недвижимое имущество как товар – это объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

Недвижимое имущество – наиболее долговечный товар из всех существующих, обеспечивающий надежность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрастать под влиянием различных факторов. Другой важной особенностью недвижимости является то, что недвижимые товары потребляются по месту их расположения, поэтому возникает такая экономическая характеристика как территориальные предпочтения. Другими экономическими особенностями недвижимости являются неравномерность денежных потоков, дифференциация налогообложения, многообразие комбинаций вещных прав, жесткая регламентация оформления сделок, ликвидность и необходимость менеджмента. В условиях рыночных отношений управление недвижимостью представляет собой сложную комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости.

В силу своей специфики рынок недвижимости носит ряд особенностей, представленных в таблице ниже.

**Таблица 4.1. Особенности рынка недвижимости**

Признак	Характеристика
Аренда	<ul style="list-style-type: none"> <li>– абсолютная неподвижность</li> <li>– большая зависимость цены от местоположения</li> </ul>
Локализация	<ul style="list-style-type: none"> <li>– несовершенная, олигополия</li> <li>– небольшое число покупателей и продавцов</li> <li>– уникальность каждого объекта</li> <li>– контроль над ценами ограничен</li> <li>– вступление в рынок требует значительного капитала</li> </ul>
Вид конкуренции	<ul style="list-style-type: none"> <li>– низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается</li> <li>– спрос может быть очень изменчивым</li> </ul>
Эластичность предложений	<ul style="list-style-type: none"> <li>– сделки носят частный характер</li> <li>– публичная информация, часто неполная и неточная</li> </ul>
Степень открытости	<ul style="list-style-type: none"> <li>– во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства</li> <li>– специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей</li> </ul>

Признак	Характеристика
Конкурентоспособность товара	<ul style="list-style-type: none"> <li>– регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права</li> <li>– большая взаимозависимость частной и других форм собственности</li> </ul>
Условия зонирования	– юридические сложности, ограничения и условия
Оформление сделок	– включает стоимость объекта и связанных с ним прав
Стоимость	<ul style="list-style-type: none"> <li>– абсолютная неподвижность</li> <li>– большая зависимость цены от местоположения</li> </ul>

Источник: [www.aup.ru](http://www.aup.ru)

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную.

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в таблице ниже.

**Таблица 4.2. Классификация рынков недвижимости**

Признак	Характеристика
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов

## 4.2. ОБЗОР СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД.

Загородная недвижимость — мечта многих москвичей. Одни хотят приобрести уютный дом на лоне природы, где можно приятно проводить летние месяцы, другие планируют полностью перебраться за город, подальше от смога и столичной суеты. Есть и те, для кого загородный дом — инвестиция в будущее. Имеет ли смысл покупать коттедж сейчас, насколько выгодной будет такая покупка и что может предложить рынок? Итак, современный загородный дом — это капитальная постройка площадью от 150 до 400 квадратных метров, однако большая часть предложений — дома площадью 250–300 квадратных метров. Их часто строят по типовым проектам в единой стилистике, чтобы сохранить архитектурное единство поселка. Впрочем, велик и выбор участков без подряда, на которых хозяин может построить дом своей мечты, не оглядываясь ни на какие стандарты. Неважно, что именно предлагает девелопер: готовые коттеджи или участки без подряда, но сам поселок должен соответствовать определенным стандартам. Обязательны все необходимые инженерные коммуникации, благоустроенная территория с клумбами, асфальтированными дорожками, спортивными и детскими площадками, освещением и круглосуточной охраной.

Поселки классом повыше строятся в местах, которые отличает особая красота природы — на возвышенностях, как поселок «Зеленые холмы» на Киевском шоссе или «Лесное озеро» на Калужском, построенный, как ясно из названия, вокруг живописного водоема. Структура и динамика рынка загородной жилой недвижимости В мае 2018 года в Подмосковье на первичном рынке загородного жилья выставилось 62 300 лотов, в которые входят как готовые дома, так и участки без подряда (71% предложений). Среди такого обилия предложений любой покупатель сможет найти подходящий вариант. Кризисные годы существенно изменили структуру рынка загородной недвижимости. В первую очередь это сказалось на строительстве загородных домов элит-класса. Сейчас даже состоятельные люди предпочитают не переплачивать за уникальные авторские проекты, каррарский мрамор и прочие признаки недвижимости класса «люкс». Лишь 5% всех подмосковных коттеджных поселков относятся к этой категории, продажи вследствие кризиса идут не слишком активно, а новых проектов такого типа практически нет.

Большая часть рынка поделена между загородной недвижимостью эконом- и комфорт-классов. Конечно, конкретное соотношение зависит от направления — некоторые, например Рублево-Успенское шоссе, были и остаются престижными районами, и доля элитной недвижимости там до сих пор высока. Сегодня рынок загородной недвижимости пребывает в стагнации, новые проекты практически не запускаются. Динамика спроса на загородную недвижимость в Подмосковье Наибольшим интересом покупателей из среднего класса сейчас

пользуются участки без подряда. Это не удивительно — покупая участок без подряда, можно построить дом по своему вкусу, и порой такой вариант обходится дешевле, чем готовые загородные дома и коттеджи. Именно поэтому многие коттеджные поселки предлагают и участки с домами, и участки без подряда — таковы, например, поселки «Новое Глаголево» и «Усадьба Жодочи» на Киевском шоссе. При этом в элитном сегменте ситуация иная: не стесненные в средствах люди предпочитают покупать готовые дома. По данным экспертов, в конце 2016 года таких предложений было 23%, а в конце 2017 года — уже 39%, и 8 из 10 покупателей элитной загородной недвижимости хотят въехать в дом под ключ уже через пару недель после оформления сделки (<https://www.kp.ru/guide/zagorodnaja-nedvizhimost-v-podmoskov-e.html>).

### **Место объекта оценки на рынке**

Исходя из основных характеристик объекта оценки и его местоположения Оценщик считает возможным отнести его к среднему классу жилой недвижимости.

#### 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

**Критерий физической возможности** – физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

**Критерий законодательной разрешенности** – законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

**Критерий экономической состоятельности** – все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям экономической эффективности; наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

«...31. Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

(a) Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

(ii) Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

(iii) Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

(b) Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

32. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

33. Пункт В3 описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов.

Оцениваемый объект недвижимости, относится к жилым помещениям и его переориентация фактически и юридически невозможна.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

## 5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

Целью данного отчета является определение справедливой (рыночной) стоимости.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют три подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

*Руководствуясь международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) Оценщик считает возможным применить методы сравнительного подхода к объектам которые могут быть выставлены на открытом рынке.*

### 5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход<sup>2</sup>- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму, большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость объекта равна стоимости нового объекта за вычетом накопленного износа.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка;
- определить стоимость воспроизводства улучшений, находящихся на участке, с учетом предпринимательского дохода;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости строительства улучшений земельного участка и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;
- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

---

<sup>2</sup> Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО 1-3,7.

Объекты оценки представляют собой жилые помещения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой (рыночной) стоимости методы сравнительного подходов.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает некорректным использовать затратный подход для оценки.

### **5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

В основе доходного подхода<sup>3</sup> лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое помещение, в целом, в данном случае, может рассматриваться как объект, целью функционирования которого является получение дохода.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет справедливой (рыночной) стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных

---

<sup>3</sup> Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года)



потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

Учитывая текущее состояние экономики, оценщик считает возможным отказаться от использования доходного подхода.

#### **5.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

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

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж. При использовании метода сравнения продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

#### **5.5. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ.**

В рамках настоящей оценки, Оценщик считает возможным сравнительный подход к оценке, причем сравнительный подход применяются только для оценки такого неспециализированного актива как жилая недвижимость.

## 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ЖИЛОГО ДОМА С УЧАСТКОМ .

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода, посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем заплатили бы за аналогичный объект.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж формируется информационная база движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости. В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы можно рассматривать региональные риэлтерские структуры, занимающиеся сделками купли-продажи недвижимости, государственные организации (бюро технической инвентаризации, региональные структуры Госкомстата, Роскомзема и др.), публикации (журналы и газеты, рекламные буклеты и т. д.) и др. Принципиально важно то, что формируется такая информационная база заблаговременно, вне зависимости от того, имеется ли на данный момент заказ на оценку конкретного типа объекта недвижимости. Такой превентивный подход к формированию информационной базы – предпосылка практической реализации метода сравнения продаж в российских условиях неустоявшегося рынка недвижимости.

Реализация метода сравнения продаж, в общем случае, предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ справедливой (рыночной) ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;

- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);

- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;

- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;

- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

*Для реализации сравнительного подхода в настоящем отчете применена модель, основанная на прямом сравнении продаж аналогичных объектов, исходя из предположения, что дом условно завершен строительством. Окончательная стоимость объекта оценки определяется степенью готовности строительных работ и текущим совокупным износом.*

### **6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО**

В расчетах использованы материалы справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки.

**Выбранные аналоги (статус «ИЖС») с датой предложения 3-4 кв. 2021 г. (НДС не облагается).**

Ввиду близкого сходства объекта оценки и выбранных аналогов по функциональному назначению, и датой предложения в пределах 3 месяцев, Оценщик полагает возможным применять следующие поправки:

- на уторговывание.
- на размер земельного участка.
- на состояние.
- на передаваемые права.

Таблица 6.1. Расчет стоимости 1 кв. м. земельного участка (кадастровый номер 50:04:0230113:7) для определения поправки на размер земельного участка в общей структуре объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnny_uchastok_ploshchadyu_1500_kv_m_ploshchadyu_15_sotok_moskovskaya_dmitrovskiy_go_safonov_o_6859245106/">https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnny_uchastok_ploshchadyu_1500_kv_m_ploshchadyu_15_sotok_moskovskaya_dmitrovskiy_go_safonov_o_6859245106/</a>	<a href="https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/200816431/">https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/200816431/</a>	<a href="https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/155513809/">https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/155513809/</a>
Контактные данные		+7 (495) 127-65-53	+7 926 394-96-20	+7 967 272-07-57
Адрес	Московская область, Дмитровский городской округ, Сафоново деревня	продажа земли, Дмитровский городской округ, Сафоново деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Сафоново деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Сафоново деревня
Площадь, кв.м.	2410	1500	1200	1200
Стоимость		900 000	430 000	740 000
Стоимость за 1 кв.м.		600,00	358,33	616,67
Тип земельного участка и ВРИ	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие строений	Условно свободный	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Правовой статус	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Цена предложения за 1 кв.м., рублей		600,00	358,33	616,67
Поправка на торг, %		-9,70%	-9,70%	-9,70%
Скорректированная стоимость, рублей		541,80	323,57	556,85
Поправка на размер участка		0,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость, рублей		541,80	268,56	462,19
Поправка на наличие инженерных коммуникаций		8%	8%	8%
Скорректированная стоимость, рублей		585,14	290,04	499,17
Средняя стоимость 1 кв.м., рублей		458,12		

Оценщик полагает возможным принять стоимость земельного участка в пересчете на 1 кв. м. в размере 458,12 руб. за 1 кв. м. для объекта оценки.

Итого стоимость земельного участка как условно свободного составляет:

$$458,12 * 2\ 410 = 1\ 104\ 069,20 \text{ рублей.}$$

Или округленно

**1 104 000 (Один миллион сто четыре тысячи) рублей**

### Применяемые поправки и корректировки

Поправки принимаются с использованием материалов справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки, далее справочник. Оценщика 2020 .

*Поправка на уторговывание.*

Оценщик полагает возможным учитывать поправку на уторговывание в среднем размере 9,7% (ИЖС).

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

*Поправка на размер земельного участка*

Оценщик полагает возможным учитывать данную поправку согласно справочнику оценщика -2020.

### **Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России**

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>5</sup>							
Площадь, кв.м	аналог						
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000	
объект оценки	<1500	<b>1,00</b>	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	<b>1,00</b>	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	<b>1,00</b>	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	<b>1,00</b>	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	<b>1,00</b>	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	<b>1,00</b>

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь кв. м.	2410	1950	1200	1200
Поправка на площадь.		-0%	-17,0%	-17,0%

*Поправка на состояние.*

Не учитывалась, поскольку объект оценки и аналоги находятся в сходном состоянии.

*Поправка на передаваемые права*

Не учитывалась, поскольку передаваемые права – права собственности.

*Поправка на разводку инженерных коммуникаций*

Оценщик полагает возможным учитывать данную поправку согласно справочнику оценщика -2020.

### Матрица коэффициентов

Таблица 86

Разводка коммуникаций		аналог		
		Выполнена разводка всех коммуникаций	Выполнена разводка только электричества	Не выполнена разводка всех коммуникаций
объект оценки	Выполнена разводка всех коммуникаций	1,00	1,15	1,22
	Выполнена разводка только электричества	0,87	1,00	1,06
	Не выполнена разводка всех коммуникаций	0,82	0,94	1,00

Принимается в экспертной оценке в размере 8%.

## 6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

В ходе поиска информации по сопоставимым сделкам на момент оценки выявлены предложения по аренде сопоставимых объектов недвижимости, расположенных по близости с объектом оценки, представленные в таблице ниже.

Все предложения объектов-аналогов датированы – 1-2 кварталами 2020 года и представлены на сайтах ведущих риэлтерских агентств города. Согласно сложившейся практике, расчет ведется в единице сравнения рубль за кв. м.

Для корректного расчета стоимости объекта оценки в рамках метода сравнения продаж определялась стоимость земельного участка на котором расположен жилой дом. В рамках данного расчета принималось, что стоимость 1 кв. м. земельного участка на котором расположен жилой дом равна стоимости 1 кв. м. земельных участков объектов сравнения (аналогов).

*Исходя из жилищного законодательства, объект оценки НДС не облагается.*

*Расчет ведется для условно готового к эксплуатации жилого дома, поправка на недострой и фактическое состояние объекта оценки применяется к полученным результатам оценки условно готового дома.*

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж.

При использовании метода сравнения продаж анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом Оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

При определении корректировок использовались данные справочника оценки недвижимости 2019, Жилые дома. (Нижний Новгород 2019 под ред. Лейфера Л.А).

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

1 этап – выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;

2 этап – проверка достоверности информации о сделках;

3 этап – определение единиц сравнения (1 кв.м, 1 куб.м, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;

4 этап – внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;

5 этап – согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

А. Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).

Б. Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты Оценки).

Г. Местоположение (степень привлекательности объекта для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

- отличие в площадях;
- отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.

Ж. Дополнительные улучшения.

**Таблица 6.2. Право собственности на условно готовый жилой дом 418,8 кв. м, М.О  
Дмитровский район г/п Яхрома, д. Сафоново д.10, земельный участок 2410 кв. м., М.О  
Дмитровский район. г/п Яхрома д. Сафоново.**

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		<a href="https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/202162469/">https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/202162469/</a>	<a href="https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/231927204/">https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/231927204/</a>	<a href="https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/228201531/">https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/228201531/</a>	<a href="https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/221794591/">https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/221794591/</a>
Контактные данные		+7 903 195-35-52,+7 499 390-10-45	+7 925 777-73-31	+7 916 889-12-99+7 910 422-88-72	+7 994 222-12-86, +7 994 222-12-89
Местоположение	Московская область, Дмитровский городской округ, Сафоново деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Круглино деревня.	Московская область, Дмитровский городской округ, , Тёфаново деревня, ул. Просторная	Московская область, Дмитровский городской округ, Федоровское деревня	Московская область, Дмитровский городской округ, Деденево рп, ш. Московское, 56Д
Описание		Дом 424,5 кв.м. +баня 98 кв.м., газ централизованный на два участка в доме, в бане .Участок огорожен забором по периметру, электрические ворота с въездом во двор с крытым навесом..	Отличное предложение, добротный (делали для себя) дом - на века! С удобной планировкой и хорошей площадью. Огромная своя территория..	Красивый жилой дом в 7 км. от г. Дмитрова. В шаговой доступности от дома находятся остановки рейсовых автобусов и железнодорожной платформы направления Москва-Александров.	Продается КАПИТАЛЬНЫЙ ДОМ ИЗ БРУСА с прослойкой утеплителя, обложен кирпичом и оштукатуренный. ГАЗ ПОДКЛЮЧЕН!!! На земельном участке с ландшафтным дизайном в 21 сотку расположен просторный дом
Общее состояние дома	Частично неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь, кв.м.	418,8	400,0	400,0	477,0	464,7
Площадь земельного участка, кв. м.	2410	2 250,00	2 000,00	3 000,00	2 100,00
Право на земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Стоимость предложения, руб./ кв. м.		46 250,00	32 500,00	31 826,00	53 798,00
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		42 088	29 575	28 962	48 956
Поправка на состояние		-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		31 566	22 181	21 722	36 717
Поправка на незавершенные СМР		-17,80%	-17,80%	-17,80%	-17,80%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		25 947	18 233	17 855	30 181
Поправка на физический износ		-30,50%	-30,50%	-30,50%	-30,50%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		18 033	12 672	12 409	20 976
Поправка на размер земельного участка					
Поправка		5 504	-2 291	-2 881	-2 070
Комментарий				Поправка рассчитана ниже в Таблице	



Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		23 537	10 381	9 528	18 906
<b>Поправка на стоимость земельного участка в структуре стоимости объекта</b>					
Поправка, руб.		-5 046	2 749	3 339	2 528
Комментарий		Поправка рассчитана ниже в Таблице			
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.		18 491	13 130	12 867	21 434
<b>Итого оценка стоимости 1 кв. м. составляет в среднем.</b>		<b>16 481</b>			
<b>Поправка на размер земельного участка и его стоимость в структуре стоимости объекта</b>					
Площадь земельного участка приходящегося на 1кв.м. общей площади объекта оценки (1)				17,639	
Право на земельный участок объекта оценки				собственность	
Аналоги		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Право на земельный участок аналога		собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка приходящегося на 1кв.м. общей площади аналога (2)		5,625	5,000	6,289	4,519
Разница в площади объекта оценки и объекта-аналога (3)		12,014	-5,000	-6,289	-4,519
Право на земельный участок объекта-аналога		собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость 1 кв.м. земельного участка объекта-аналога (4), руб.		458,12	458,12	458,12	458,12
Стоимость 1 кв.м. земельного участка объекта оценки, руб.		458,12	458,12	458,12	458,12
Поправка на размер земельного участка , руб.		5 504	-2 291	-2 881	-2 070
Поправка на стоимость земельного участка в структуре стоимости объекта , руб.		-5 046	2 749	3 339	2 528

Итого оценка стоимости 1 кв. м. составляет в среднем. **16 481 руб.**

### Применяемые поправки и корректировки

#### Корректировка на торг.

Принималась в размере 9% согласно справочнику оценки недвижимости 2021, Жилые дома, активный рынок, дома, стр. 245.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 120

Скидки на цены предложений жилых домов по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке 2. Дома				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	9,0%	5,8%	12,1%

Корректировка на площадь.

Объект оценки и аналоги соизмеримы по площади, поправка не применяется.

Поправка на общее состояние дома принималась согласно справочнику оценки недвижимости 2019, Жилые дома в размере -25%.

**Матрица коэффициентов**

Таблица 78

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-
	удовл.	0,82	1	1,33
	неудовл.	-	0,75	1

Оценщик полагает возможным оценить строительную готовность дома согласно справочнику КО-ИНВЕСТ «Жилые дома».

	ИНДЕКСЫ ЦЕН	КАНАЛ	СТРАНА	СРЕДНЕЕ ЦЕННОЕ	СРЕДНЕЕ ЦЕННОЕ	СРЕДНЕЕ ЦЕННОЕ	СРЕДНЕЕ ЦЕННОЕ	СРЕДНЕЕ ЦЕННОЕ	СРЕДНЕЕ ЦЕННОЕ	СРЕДНЕЕ ЦЕННОЕ	СРЕДНЕЕ ЦЕННОЕ	СРЕДНЕЕ ЦЕННОЕ	СРЕДНЕЕ ЦЕННОЕ	СРЕДНЕЕ ЦЕННОЕ	СРЕДНЕЕ ЦЕННОЕ	СРЕДНЕЕ ЦЕННОЕ	СРЕДНЕЕ ЦЕННОЕ	СРЕДНЕЕ ЦЕННОЕ
№ЖЗ.05.001.0013	3255,0		4115,9	1451,8	1650,5	2722,6	66,3	14071	966,9	2856,9	1601,4		1705,3	1547,4	911,5	600,6	287,1	25210,3
	12,01%		16,13%	1,76%	6,53%	10,80%	0,26%	3,58%	3,84%	11,49%	6,15%		5,78%	6,14%	3,69%	2,38%	1,14%	100,00%
№ЖЗ.05.001.0016	3256,1		6193,4	1452,4	1651,1	2987,4	66,3	14055	1598,6	2604,4	1601,4		1855,6	1608,1	1027,8	837,4	287,1	28636,6
	11,32%		22,33%	5,07%	5,77%	10,43%	0,23%	4,91%	5,58%	9,09%	5,59%		6,49%	5,62%	3,39%	2,92%	1,00%	100,00%
№ЖЗ.05.001.0017	3354,4		9184,8	1566,1	1737,2	5641,3	86,8	4605,0	1801,4	2851,4	1601,4		1733,3	1242,2	945,0	1327,8	287,1	17667,0
	8,91%		24,38%	4,76%	4,61%	14,38%	0,23%	12,23%	4,78%	7,57%	4,25%		4,60%	3,30%	2,51%	2,73%	0,78%	100,00%

Поправка на степень готовности дома составляет по внутренней отделке .в экспертной оценке принимается в размере  $-(11,49 + 6,35\%) = -17,8\%$ .

Оценщик полагает возможным принять совокупный износ строительных конструкций в экспертной оценке в размере 30,5%, согласно справочнику оценки недвижимости 2021, Жилые дома. (Нижний Новгород 2021 под ред. Лейфера Л.А), табл. 59 (среднее по группе состояния – удовлетворительное)

**Шкала экспертных оценок для определения  
физического износа. Недвижимость<sup>23</sup>**

Таблица 59

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

Стоимость единого объекта недвижимости составляет с учетом износа строительных конструкций, фактического состояния и незавершенных СМР составляет:

$$16\,481 * 418,8 = 6\,902\,242,8 \text{руб.}$$

Или округленно

**6 900 000 (Шесть миллионов девятьсот тысяч) рублей**

Стоимость прав на земельный участок площадью 2 410 кв. м. рассчитывается из определенной в таблице 6.1 рыночной стоимости 1 кв. м. составляет см. п. 6.1 отчета:

**1 104 000 (Один миллион сто четыре тысячи) рублей**

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Поскольку в рамках настоящей оценки использовался только сравнительный подход в рамках метода сравнения продаж, итоговая справедливая стоимость определяется в соответствии с результатами полученными в рамках данного подхода

Итого, справедливая стоимость объектов оценки составляет на дату оценки, (НДС не облагается):

Жилой дом (кадастровый номер 50:04:0230113:33):

**6 900 000 (Шесть миллионов девятьсот тысяч) рублей**

Включая стоимость прав на земельный участок (кадастровый номер 50:04:0230113:7) площадью 2 410 кв. м.:

**1 104 000 (Один миллион сто четыре тысячи) рублей**

## 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:


- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы и были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:

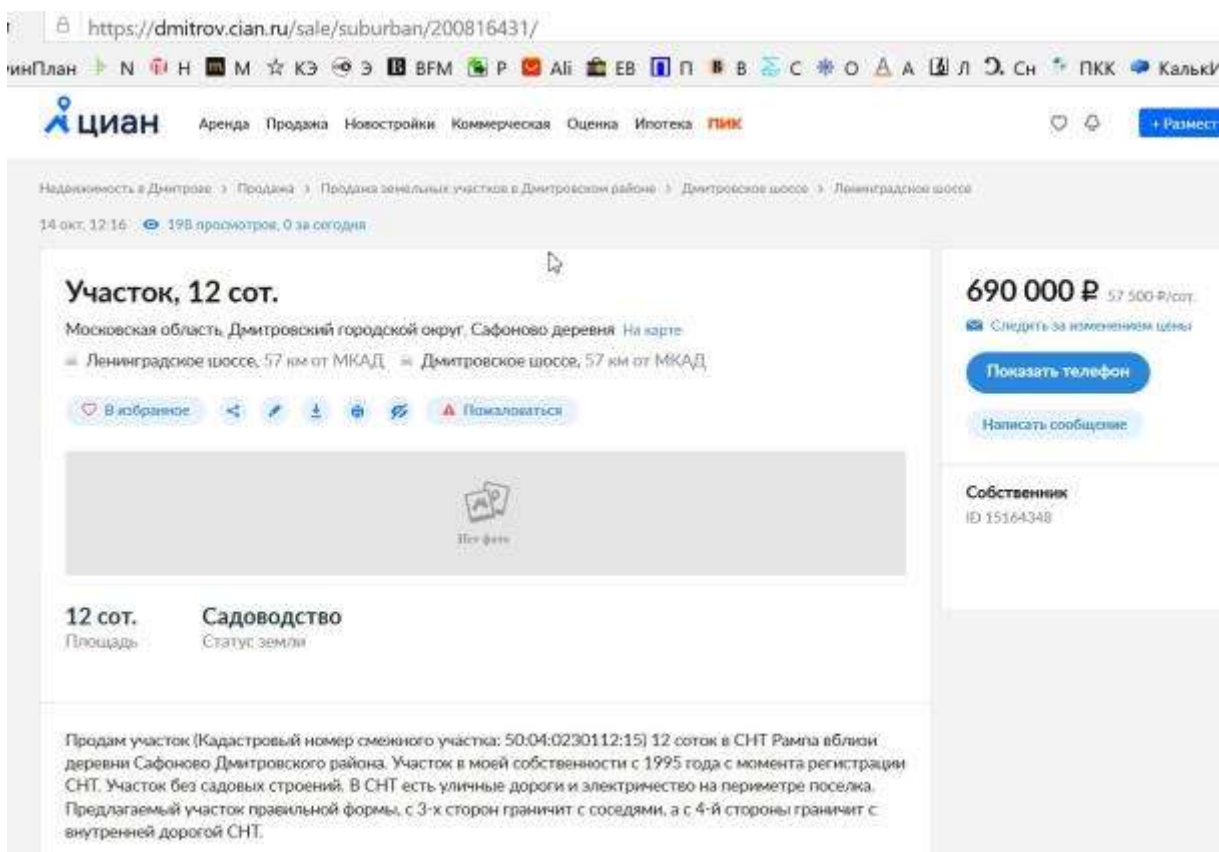
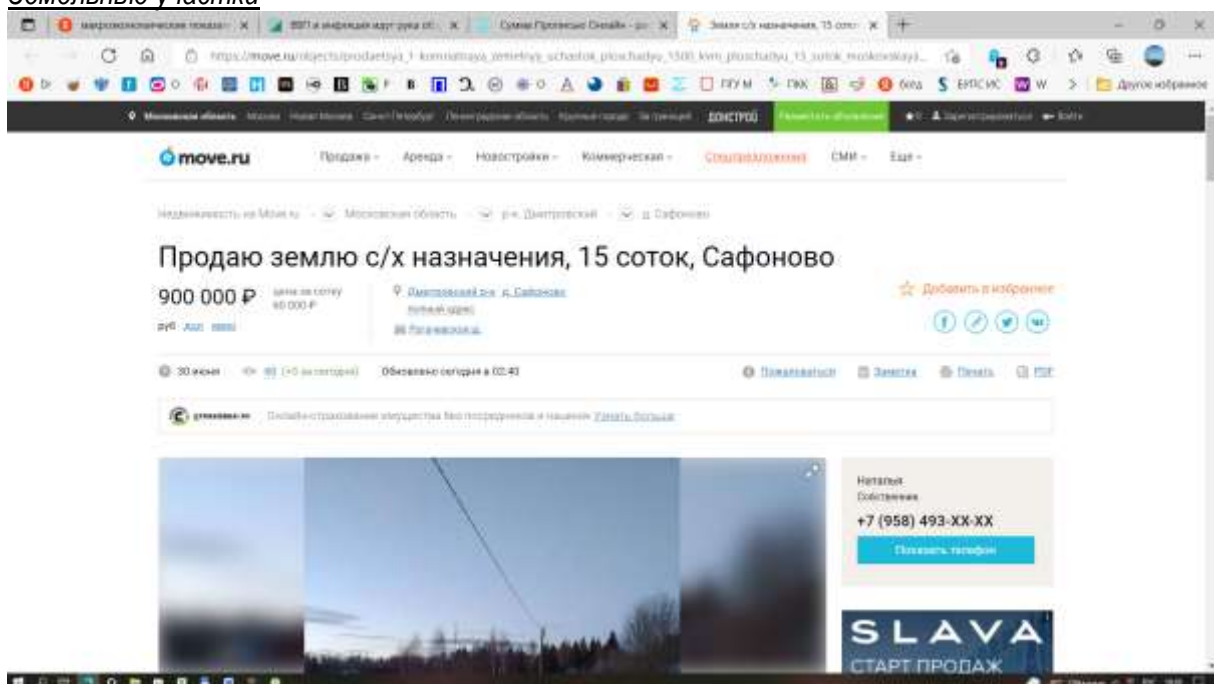
  
Слуцкий Д.Е.

  
Круглов Н.Т.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

### Земельные участки



Недвижимость в Дмитрове > Продажа > Продажа земельных участков в Дмитровском районе > Дмитровское шоссе > Рогачевское шоссе

3 окт, 20:56 675 просмотров, 9 за сегодня

### Участок, 12 сот.

Московская область, Дмитровский городской округ, Сафоново деревня На карте  
 — Рогачевское шоссе, 57 км от МКАД — Дмитровское шоссе, 74 км от МКАД

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



5 фото

740 000 Р 61 667 Р/сот

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

ID 9818782

### Дома с участком

**2-этажный дом, 400 м²**  
 Московская область, Дмитровский городской округ, Круляно деревня  
 — Дмитровское шоссе, 60 км от МКАД

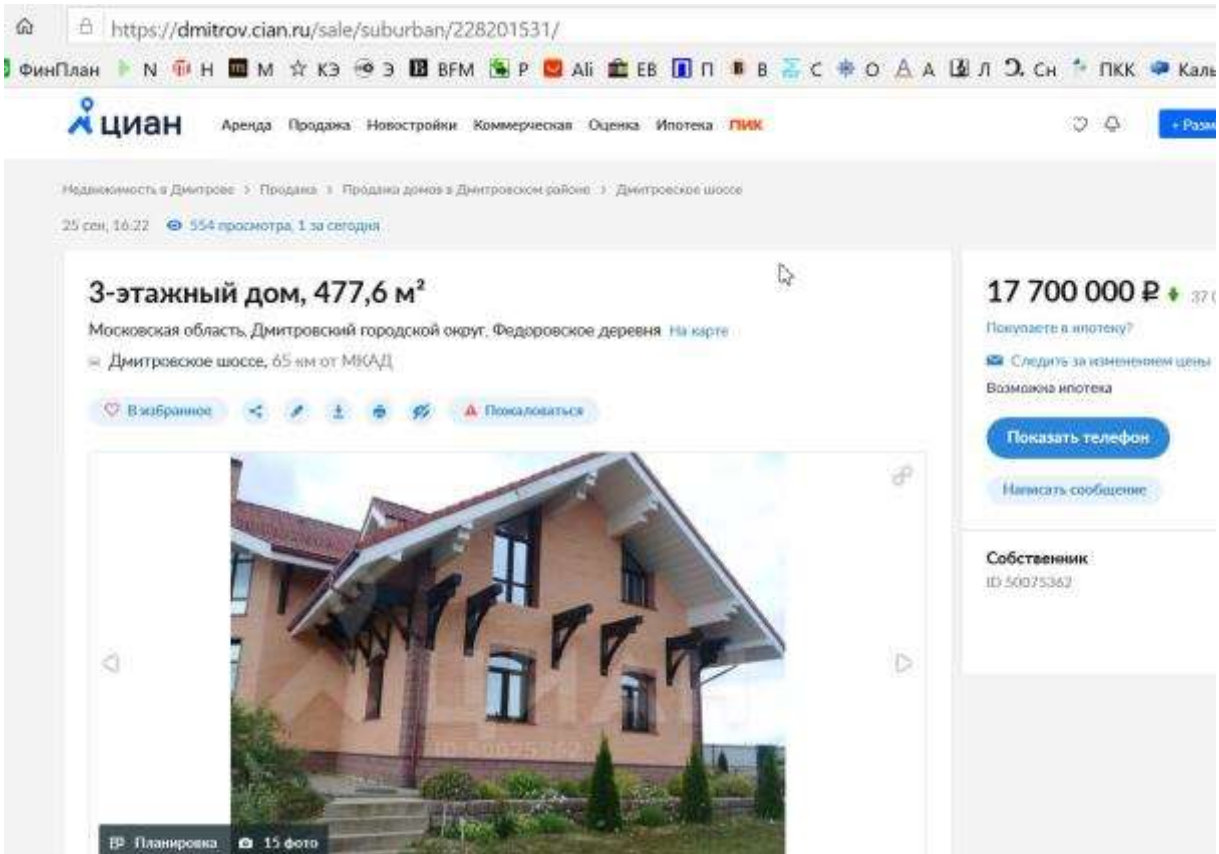
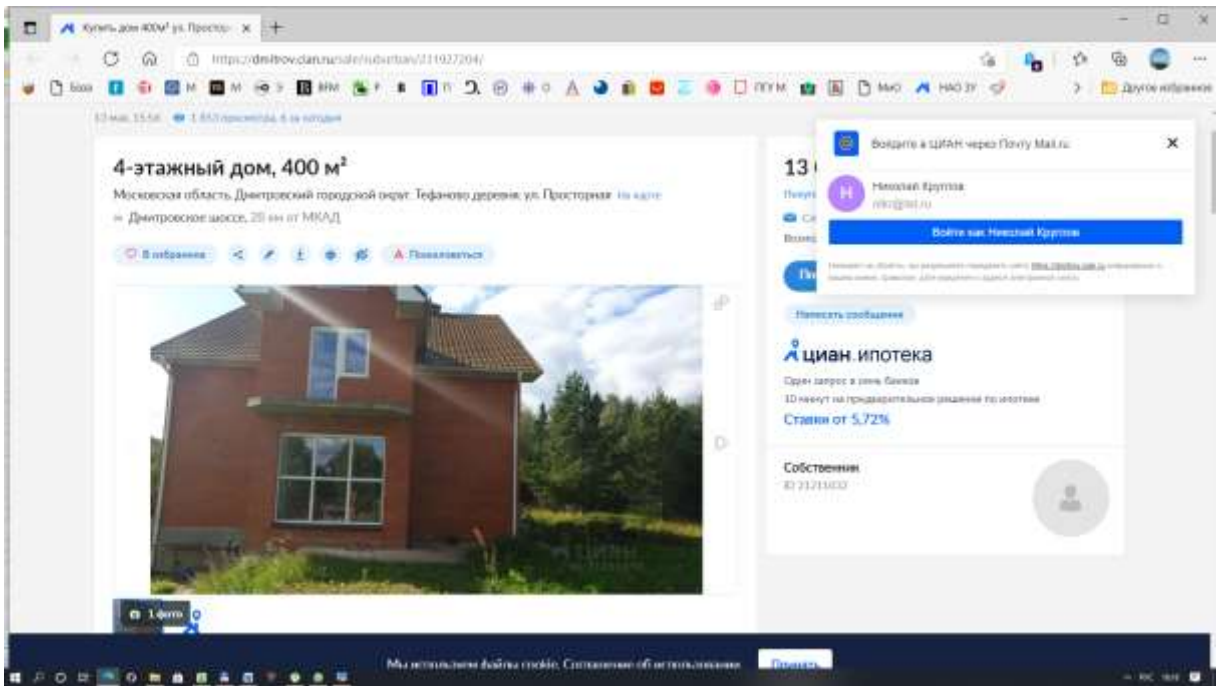
400 м² Общ. | 22.5 сот. Участок | Кирпичный Тип дома | 2 Этажей в доме

Предлагается в продаже в 1 км. от г. Явroma, д. Круляно в КП "Панорама", два участка (соединены), прямоугольной формы, на них построены строения: дом 424,5 кв.м. +бани 98 кв.м., газ централизованый на два участка в доме, в бане. Участок огорожен забором по периметру, электрические ворота с выездом во двор + конный навесом. От дома до бани и зоны барбекю выделены дорожки из тротуарной плитки. Дом построен на фундаменте 3 метра глубиной, монолит-бетон 2 м глубиной, перегородки из монолитных бетонных плит, стены строительный кирпич облицовочный толщина стен 0,5м, утеплитель пеноплэкс 50 см., крыша настил кровли + утеплитель. Дом 4 комнаты. Цоколь h=2 м, котельная 16,7 кв.м, помещения свободной планировки 42,6 кв.м., подсобные помещения 24,1/10,3/15,3/ кв.м. 1 этаж h=2 м, 2 этаж в дом коридор 20,5 кв.м., 2а подсобных помещений 3,9/3,7 кв.м., кухня-столовая-гостиная 134,7 кв.м., с/у, терраса 14,3 кв.м., каменная гостиная 42,6 кв.м., 2 этаж h=2 м, холл 30,2 кв.м., 5 спален 31,1/23,6/24,1/13,7/14 кв.м., с/у. Мансарда h=2,1м., единое пространство. Баня 98 кв.м. в один этаж + чердак, комната с бассейном, комната отдыха, душевая, техническая комната, чердак. Дом +баня построен из качественных строй материалов. А так же на участке есть бассейн для барбекю с пенкой+наименом. Шансом предложить в красивом месте! Соседей живут дружный пид. Выгодный поселок Пикораны располагается на севере Подмосковья в экологически благоприятном районе, в 1-ом км. от г. Явroma, в 3-м км. от города Дмитров. Вокруг смешанные леса богаты грибами и ягодами. В 5-м км. есть государственная курорта Волки, Парк Явroma. Живописное место отлично подойдет для постоянного проживания и

**18 500 000 Р** 46 250 Р/м²  
 Выгодно в ипотеку!  
 Выгодная ипотека

**ЦИАН.ипотека**  
 Один звонок в 3 банка.  
 30 минут на предоставление решения по ипотеке.  
 Ставки от 5,72%

**Мир Недвижимости**  
 980  
 ✔ Проверить ответственность  
 Агентство недвижимости  
 Начиная с 2013 года  
 149-45 объект





https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/221794591/

План N М КЭ BFM P Ali EV П В С О А Л Сн ПКК КальИнфл М

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотечная ПНК Разместить объявление


Недвижимость в Дмитрове > Продажа > Продажа дома в Дмитровском районе > Деденево рп > Дмитровское шоссе > шоссе Московское

вчера, 12:13 1 043 просмотра, 0 за сегодня

### 3-этажный дом, 464,7 м<sup>2</sup>

Московская область, Дмитровский городской округ Деденево рп, ш. Московское, 56Д [На карте](#)  
 Дмитровское шоссе, 30 км от МКАД

В избранное < > >> <<< >>> >>> >>> Пожелать



45 фото

**17 999 000 Р** + 38 733 Р/м<sup>2</sup>

Попытаете в ипотеку?

- Следи за изменением цены

Возможна ипотека

**Показать телефон**

Написать сообщение

**PRO**  
**Алексей Шкиль**  
 3,0 ★★★★★ 1 отзыв  
 Опыт работы с 2009 года  
 Еще 15 объектов

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Здание</b>	
Лист № <u>10.01.2020</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
(об объекте недвижимости)	
Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>50:04:0230113:33</b>	
Номер кадастрового квартала: <b>50:04:0230113</b>	
Дата присвоения кадастрового номера: <b>06.09.2013</b>	
Рансе присвоенный государственный учетный номер: <b>Условный номер: 50-50-04/048/2013-183, Инвентарный номер: -</b>	
Адрес: <b>Московская область, Дмитровский район, г/п Яхрома, д.Сафоново, д.10</b>	
Площадь, м²: <b>418,8</b>	
Назначение: <b>Жилой дом</b>	
Наименование: <b>Дом</b>	
Количество этажей, в том числе подземных этажей: <b>2</b>	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: <b>данные отсутствуют</b>	
Год завершения строительства: <b>данные отсутствуют</b>	
Кадастровая стоимость, руб.: <b>10512561,25</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <b>50:04:0230113:11, 50:04:0230113:7, 50:04:0230113:18, 50:04:0230113:32</b>	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: <b>данные отсутствуют</b>	
Виды разрешенного использования: <b>данные отсутствуют</b>	
Статус записи об объекте недвижимости: <b>данные отсутствуют</b>	
Особые отметки: <b>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</b>	
Получатель выписки: <b>Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.</b>	
	<b>Закрывается в Едином государственном реестре недвижимости "Баширская недвижимость 2"</b>
	
<b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(подпись)</small>	
<b>М.П.</b> <small>(подпись)</small>	
<b>Мартынова В. А.</b> <small>(полная фамилия)</small>	

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
<b>10.01.2020</b>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<b>50:04:0230113:7</b>
Номер кадастрового квартала:	50:04:0230113
Дата присвоения кадастрового номера:	20.09.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом 10. Участок находится примерно в 1400 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Яхрома, д. Сафоново
Площадь:	2410 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1205457.90
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:04:0230113:33
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	дачное строительство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрывать павшей инвестиционный фонд недвижимости "Башкирская недвижимость 2"
<b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>	
(полное наименование должности)	
М.П. <u>Мартынова В. А.</u>	
(инициалы, фамилия)	



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

(наименование ОТИ)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом  
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства  
(наименование объекта)

### Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации \_\_\_\_\_  
Административный район (округ) \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) \_\_\_\_\_  
Район города (микрорайон) \_\_\_\_\_  
Улица (пер.) \_\_\_\_\_  
Дом № \_\_\_\_\_ Строение \_\_\_\_\_ Корпус \_\_\_\_\_

Местоположение (при отсутствии адреса) *адрес объекта: участок находится примерно в 1400м по направлению на юго-запад от ориентира дом 10, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Яхрома, деревня Сафоново*

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

Наименование учетного органа	ГУП МО "МОБТИ"
Инвентарный номер	022-010-29950
Кадастровый номер	50:04:0230113:7
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 26 июня 2012 г.

Руководитель комплексной  
производственной группы Дмитровского  
филиала ГУП МО "МОБТИ"

М.П.



*Гусева Т.Д.*

(подпись)

(Фамилия И. О.)

### СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов:	№ стр.
1	1. Общие сведения	3
2	2. Состав объекта	4
3	3. Сведения о правообладателях объекта	5
4	4. Ситуационный план	6
5	5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	7
6	6. поэтажный план	8,9,10,11
7	7. Экспликация к поэтажному плану	12
8	8. Отметки об обследованиях	12

стр. 2

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	<i>жилое</i>
2	Фактическое использование	<i>по назначению</i>
3	Год постройки	
4	Общая площадь жилого дома	<i>418,8</i>
5	Жилая площадь жилого дома	<i>148,0</i>
6	Число этажей надземной части	<i>3</i>
7	Число этажей подземной части	<i>1</i>
8	Примечание	<p><u><i>Не зарегистрировано право собственности</i></u>  <i>лит. А - жилой дом</i>  <i>лит. а - терраса</i>  <i>лит. а1 - терраса</i>  <i>лит. а2 - терраса</i>  <i>лит. а3 - терраса</i>  <i>лит. А1 - цокольный этаж</i>  <i>лит. А2 - мансарда</i>  <i>лит. Г - гараж</i>  <i>лит. Г1 - баня</i>  <i>лит. 1 - ограждение</i></p>

### 1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	<i>Московская область, Дмитровский район, Подъячевский с.о., дер.Сафоново, Ф/Х "Коквино", уч.24</i>
Инвентарный номер	<i>усл.140</i>
Кадастровый номер	
Литера	<i>А</i>

стр. 3

## 2. Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь, застройки кв. м	Высота, м	Объем, куб. м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Жилой дом:</b>										
A	жилой дом	2012	бетонные панели	общая площадь жилых помещений	кв. м	217,8	138,6	5,80	804	776856,00
a	терраса		Фундамент бетонный ленточный, полы бетонная стяжка.	-	-	-	6,3			3304,00
a1	терраса		Фундамент бетонный ленточный, полы бетонная стяжка.	-	-	-	6,3			3304,00
a2	терраса		Фундамент бетонный ленточный, полы бетонная стяжка.	-	-	-				3304,00
a3	терраса		Фундамент бетонный ленточный, полы бетонная стяжка.	-	-	-				3304,00
A1	цокольный этаж			общая площадь жилых помещений	кв. м	110,6		2,50	347	290808,00
A2	мансарда			общая площадь жилых помещений	кв. м	90,4		2,39	287	270912,00
									<b>Итого</b>	<b>1359792,00</b>
<b>Служебные постройки:</b>										
Г	гараж			-	-	-	28,5	2,80	80	43008,00
Г1	баня			-	-	-	55,3	2,70	149	141048,00
									<b>Итого</b>	<b>184056,00</b>
<b>Сооружения:</b>										
Г	ограждение		Сплошные заборы из металлического профиля	площадь	кв. м	392,4	392,4			72504,00
									<b>Итого</b>	<b>72504,00</b>
									<b>Всего</b>	<b>1616352,00</b>

стр. 4

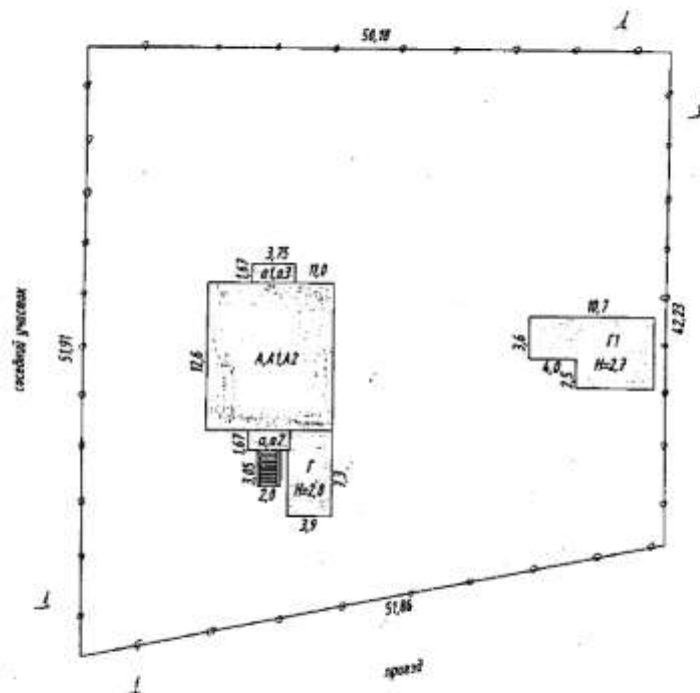
### 3. Сведения о правообладателях объекта

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество; паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	23.06.2012	Макиров Андрей Вадимович (документ: серия 46 04 номер 480122 выдан Рогачевским о/м УВД Дмитровского района 24.04.2003)	Постановление Главы Администрации Дмитровского р-на Московской области №551 от 26.02.1993г. "О строительстве объектов сельскохозяйственного назначения и жилых домов для обслуживающего персонала на территории крестьянского хозяйства фермера Макарова А.В. в р-не дер. Коквино Подъячевского сельского Совета, Дмитровского р-на" Акт технического обследования от 28.09.2001г., выдан ГУП "Дмитровское районное бюро технической инвентаризации"	1 (земельный участок в стадии незавершенного строительства)		

стр. 5



#### 4. Ситуационный план



Наименование ОТИ				
Дмитровский филиал ГУП МО "МОБТИ"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Гусева Т.Д.	Дата	Адрес объекта адрес объекта: участок находится примерно в 1400м по направлению на юго-запад от ориентира дом 10, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Яхрома, деревня Сафоново	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500
		26.06.2012		
		Подпись		

### 5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

№ на плане (литера)	Водопровод (кв.м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Горячее водоснабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Электро снабжение (кв.м)
	центральный	автономный	центральная	автономная	центральное	автономное	центральное	автономное	центральное	автономное	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A											217,8
a											1,4
a1											1,4
a2											1,4
a3											1,4
A1											110,6
A2											90,4
Всего											424,4

№ на плане (литера)	Другие элементы благоустройства
1	13

стр. 7

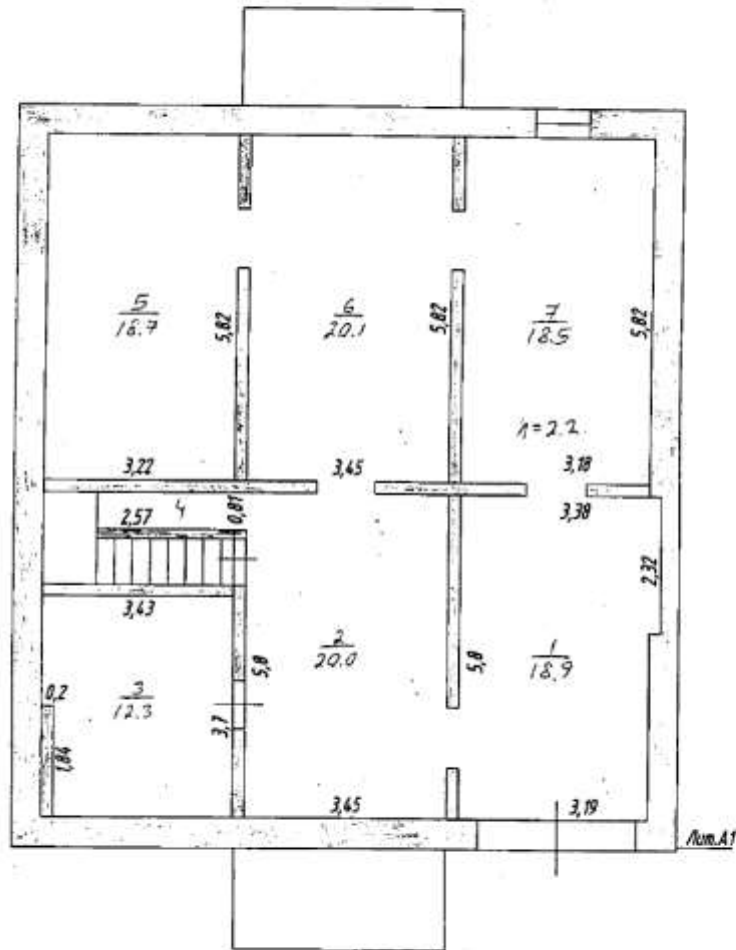
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ ЛИТ.

Расположенного в гор. (пос.) в р-не д. Сафоново

по ул. д. №

Примыкающего

цокольный этаж



Копию предоставил 26 06 2012 г.

Техник Шилин Д.В.

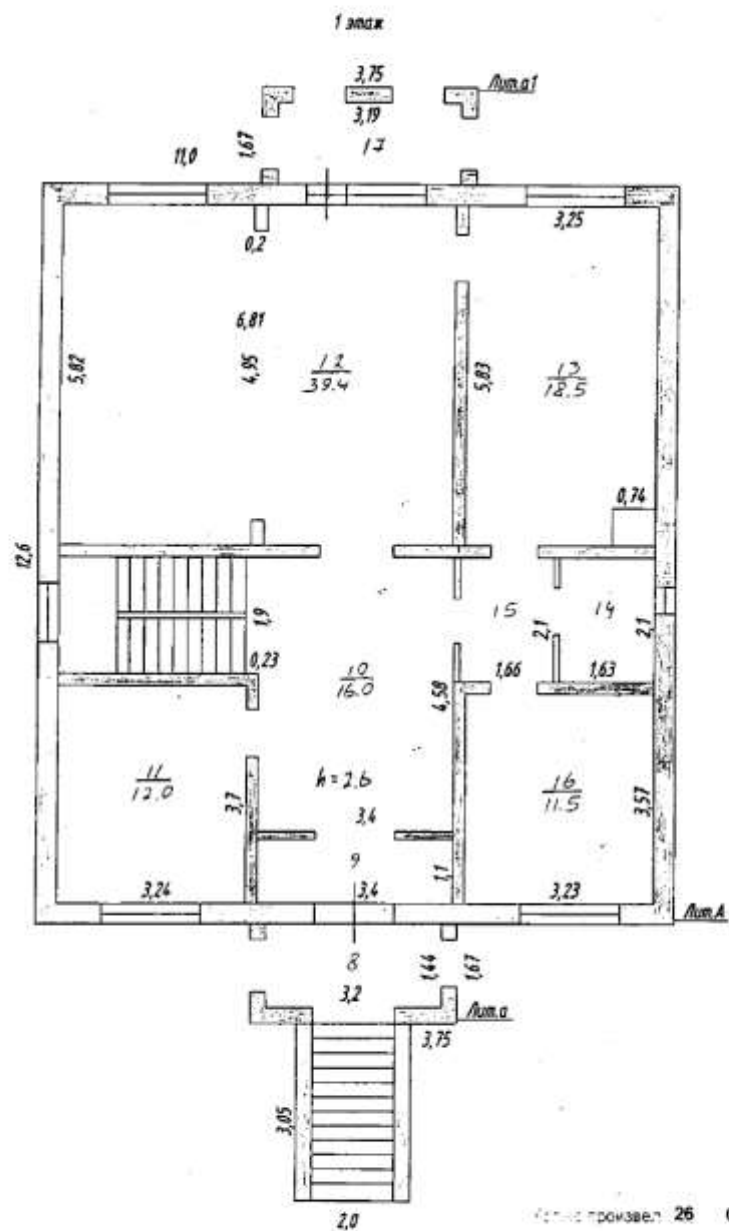
Технический специалист

Масштаб 1:100

# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИТ.

Расположенного в гор. (дос.) в р-не д.Сафоново

по \_\_\_\_\_ ул. д. № \_\_\_\_\_  
Принадлежащего \_\_\_\_\_



Масштаб 1:100

Дата произв. 26 06 2012 г.

Дизайнер Шилин Д.В.

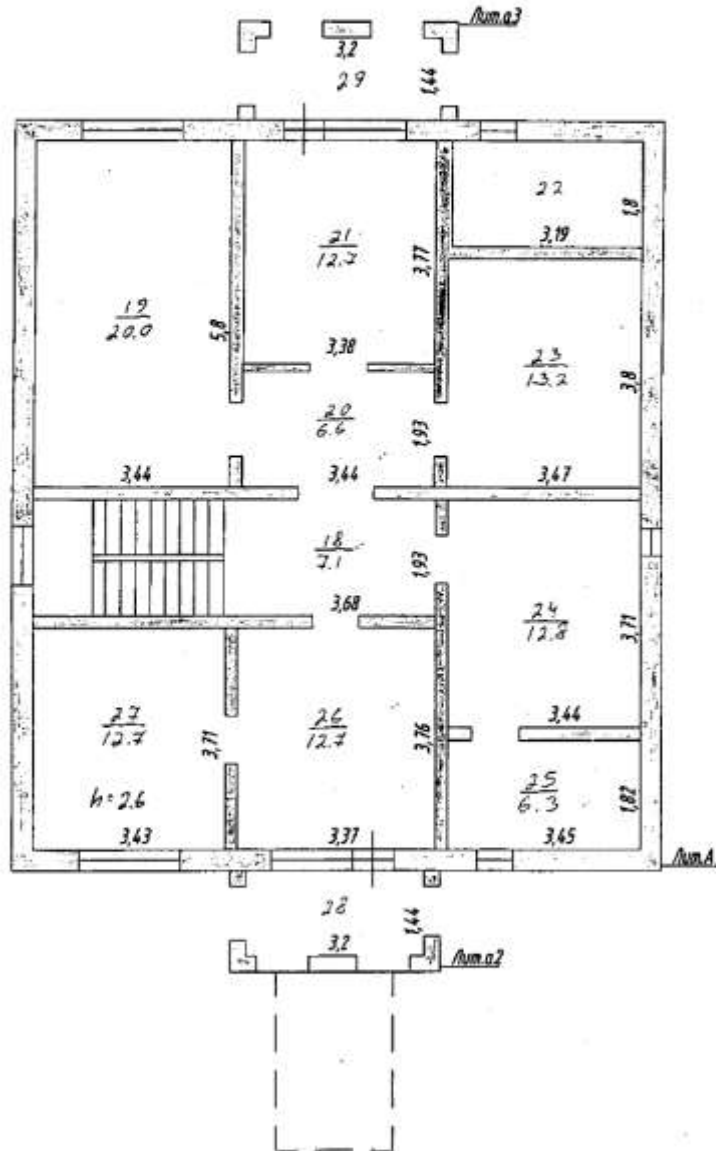
Инженер-контролер

# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИТ.

Расположенного в тер. (пос.) в р-не д. Сафоново

по \_\_\_\_\_ ул. д. № \_\_\_\_\_  
Принадлежит какому \_\_\_\_\_

2 этаж



Конт. проект № 26 06 2012 г.

Техник Шилин Д.В.

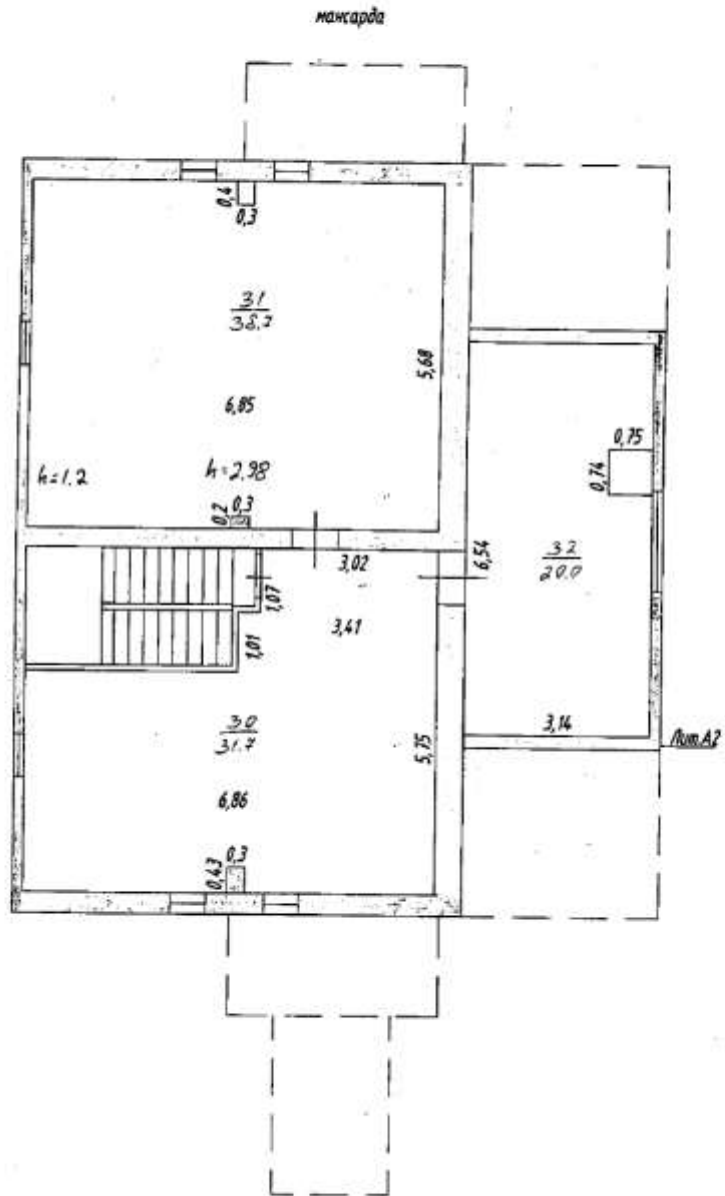
Подпись \_\_\_\_\_

Масштаб 1:100

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ ЛИТ.

Расположенного в гор. (двор.) в р-не д.Сафоново

по ул. д. №  
Принадлежащего



Копия проекта 26 06 2012 г.

Техник Шипин Д.В.

Проектировщик

Масштаб 1:100


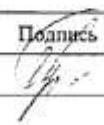
### 7. Экспликация к поэтажному плану на жилой дом

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая, комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	В том числе, кв.м				Высота, м	Самостоятельно перестроенная или перепланированная площадь, кв.м	Примечания
						общая площадь жилого помещения	из нее		площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), кв.м			
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A1	цокольный	1	1	помещение	18,9	18,9		18,9				
A1			2	помещение	20,0	20,0		20,0				
A1			3	помещение	12,3	12,3		12,3				
A1			4	помещение	2,1	2,1		2,1				
A1			5	помещение	18,7	18,7		18,7				
A1			6	помещение	20,1	20,1		20,1				
A1			7	помещение	18,5	18,5		18,5				
a	1	1	8	терраса	1,4				1,4			
A			9	помещение	3,7	3,7		3,7				
A			10	коридор	16,0	16,0		16,0				
A			11	жилая	12,0	12,0	12,0					
A			12	гостиная	39,4	39,4	39,4					
A			13	столовая	18,5	18,5	18,5					
A			14	сан.узел	3,4	3,4		3,4				
A			15	коридор	3,5	3,5		3,5				
A			16	кухня	11,5	11,5		11,5				
a1			17	терраса	1,4				1,4			
A	2	1	18	коридор	7,1	7,1		7,1				
A			19	жилая	20,0	20,0	20,0					
A			20	коридор	6,6	6,6		6,6				
A			21	жилая	12,7	12,7	12,7					
A			22	помещение	3,7	3,7		3,7				
A			23	помещение	13,2	13,2		13,2				
A			24	сан.узел	12,8	12,8		12,8				
A			25	помещение	6,3	6,3		6,3				
A			26	жилая	12,7	12,7	12,7					
A			27	жилая	12,7	12,7	12,7					
a2			28	терраса	1,4				1,4			
a3			29	терраса	1,4				1,4			
A2	мажораный	1	30	помещение	31,7	31,7		31,7				
A2			31	помещение	38,7	38,7		38,7				
A2			32	жилая	20,0	20,0	20,0					
<b>Итого по зданию</b>					<b>424,4</b>	<b>418,8</b>	<b>148,0</b>	<b>270,8</b>	<b>5,6</b>			

Комментарии

--

### 8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
26 июня 2012 г.	Шелли Д.В.		Гусева Т.Д.	

Паспорт выдан " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

стр. 12

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

## Здание

*(вид объекта недвижимого имущества)*

Дата 26.06.2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 022-010-29950

### 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование жилой дом

#### 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации		
Район	---	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<u>A, a, a1, a2, a3, A1, A2</u>	
Иное описание местоположения	<i>адрес объекта: участок находится примерно в 1400м по направлению на юго-запад от ориентира дом 10, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Яхрома, деревня Сафоново</i>	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 418,8 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: жилой дом

#### 1.5. Этажность:

количество этажей 3, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2012

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:04:0230113:7

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества 50:04:23:00910:001

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 022-010-29950 по состоянию на 26.06.2012 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Дмитровский филиал ГУП МО "МОБТИ",  
 Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы  
 Дмитровского филиала ГУП МО "МОБТИ"

М. П.

*(подпись)*

Гусева Т.Д.

*(инициалы, фамилия)*





**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Здание

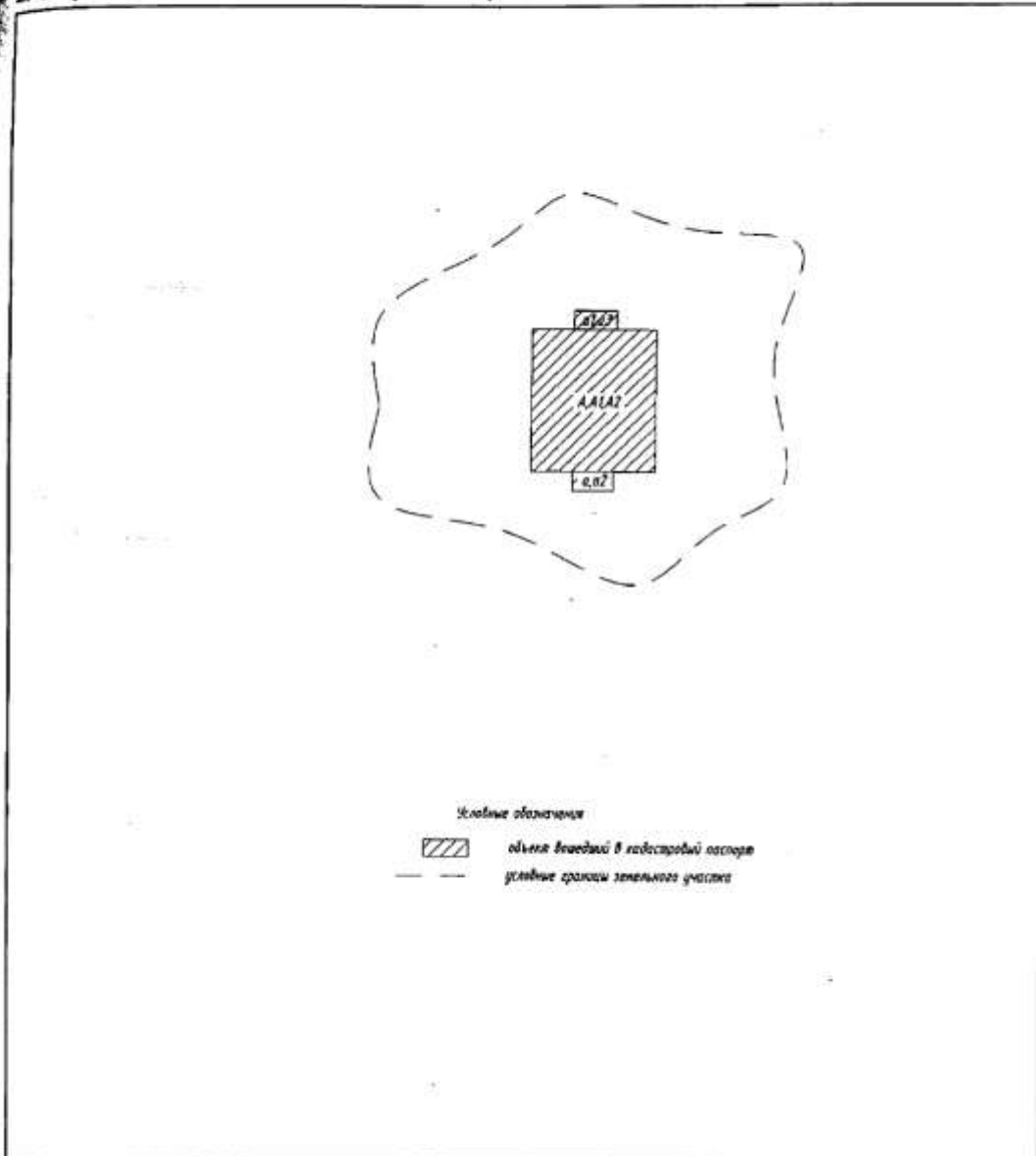
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

022:010-29950

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Условные обозначения



объект недвижимости в кадастровой паспорте



условные границы земельного участка

Масштаб

Руководитель комплексной производственной группы  
Дмитровского филиала ГУП МО "МОБИ"

М. П.

(подпись)

Гусева Т.Д.

(инициалы, фамилия)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственной кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)  
**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
28.01.2013 № МО-13/ЭВ-68566

КВ.1

1	Кадастровый номер: 50:04:0230113:32	2	Лист №1	3	Всего листов: 7			
<b>Общие сведения</b>								
4	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 12.10.2012							
5	Предыдущие номера: 50:04:0230113:19							
7	Местоположение: Московская область, Дмитровский район, г/пос. Яхрома, д. Сафоново, дом 10							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: дачное строительство							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 29629+-121 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 2320710.54	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 783.26	14	Система координат: МСК-50, зона 2	
<b>Сведения о правах:</b>								
15	Правообладатель: Макаров Андрей Вадимович		Вид права: Собственность		Особые отметки: Документ			
16	Особые отметки: Земельный участок расположен в кадастровом квартале 50:04:0230113.							
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): —							
18	Дополнительные сведения		18.1	—				
			18.2	Бывков Сергей Александрович, ООО "Гео Центр"				
			18.3	02.10.2012				

И.о. начальника Дмитровского отдела  
(инициалы, должность)

М.П. (подпись)

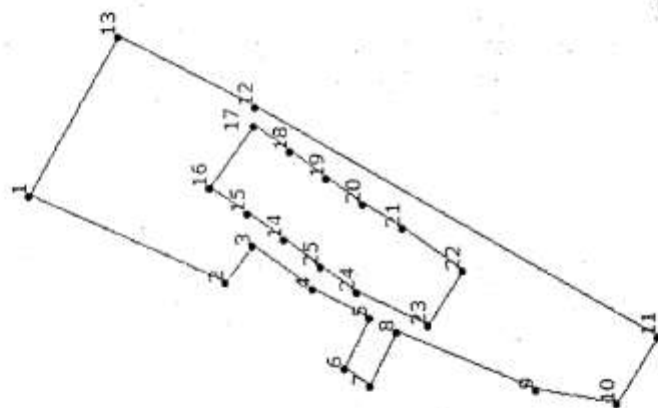
Т. А. Богрова  
(инициал, фамилия)

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
28.01.2013 № МО-13/39-68566

1	Кадастровый номер 50-04/0230113/32	2	Лист № 2	3	Всего листов: 7
---	------------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:4000



М.П. (подпись)

И.о. начальника Дмитровского отдела  
(полномочные должности)

Т.А. Богрова  
(подпись, фамилия)

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

28.01.2013 № МО-13/ЭВ-68566

Кadaстровый номер 50:04:0230113:32

1		2	3	4
Сведения о частях земельного участка и обременениях		Лист № 1	3	Всего листов: 7
№ в/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Листа, в пользу которых установлены обременения
1	—	весь	Обременен правом доступа к земельному участку с КМ50:04:0230113:19:3У1	—

И.о. начальника Дмитровского отдела  
(подпись и должность)

М.П.



Т. А. Болгова  
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
28.01.2013 № МО-13/33-68566

1		Кадастровый номер 50-04-0230113:32			2		3		4	
Описание местоположения границ земельного участка		5		6		7		8		
№ п/п	№ точки	№ дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления по местности	Номера смежных участков	Особые отметки				
1	2	3	4	5	6	8				
20	20	21	211° 24'	30.21	—	50-04-0230113:4	д.4, кв.81 г.Москва, ул.Часовая, д.15, кв.7			
21	21	22	214° 57'	50.18	—	50-04-0230113:7	Московская область, Дмитровский район, с.Подъячево, ул.Молодежная, д.8			
22	22	23	303° 58'	43.23	—	50-04-0230113:7	Московская область, Дмитровский район, с.Подъячево, ул.Молодежная, д.8			
23	23	24	25° 19'	51.86	—	50-04-0230113:7	Московская область, Дмитровский район, с.Подъячево, ул.Молодежная, д.8			
24	24	25	35° 1'	30	—	50-04-0230113:4	г.Москва, ул.Часовая, д.15, кв.7			
25	25	14	35° 1'	30	—	50-04-0230113:6	г.Москва, ул.Преображенский вал, д.4, кв.81			

И.о. начальника Дмитровского отдела  
(подпись и наименование должности)



М.П.

Т.А. Беглова  
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
28.01.2013 № МО-13/3В-68566

1		2		3		4		5	
Кадастровый номер: 50:04:0230113:32		Лист № 4		3		Всего листов: 7			
Описание местоположения границ земельного участка		Горизонтальное проложение (м)		Описание закрепления на местности		Номера смежных участков		Особые отметки	
№ п/п	№ точки	№ дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков	Особые отметки	Номера смежных участков	Особые отметки	
1	2	3	4	5	6	7	8	8	
1	1	13	119° 37'	121.19	—	50:04:0230113:31, 50:04:0230101:240	Адреса правообладателей прилагаются на листе № 6		
2	2	1	24° 5'	143.14	—	50:04:0230101:240	Московская область, Дмитровский район, с. Подъячево, ул. Молодежная, д. 8		
3	3	2	305° 1'	30	—	50:04:0230113:13	Адрес отсутствует		
4	4	3	34° 60'	50	—	50:04:0230113:13	Адрес отсутствует		
5	5	4	27° 28'	42.54	—	50:04:0230113:10	г. Москва, ул. Часовая, д. 15, кв. 7		
6	6	5	116° 28'	36.91	—	50:04:0230113:10	г. Москва, ул. Часовая, д. 15, кв. 7		
7	7	6	36° 8'	20.59	—	50:04:0230101:240	Московская область, Дмитровский район, с. Подъячево, ул. Молодежная, д. 8		
8	8	7	296° 53'	40	—	50:04:0230113:14	Адрес отсутствует		
9	9	8	22° 48'	100.51	—	50:04:0230113:14	Адрес отсутствует		
10	10	9	10° 1'	55.50	—	50:04:0230113:11	Московская область, Дмитровский район, с. Подъячево, ул. Молодежная, д. 8		
11	11	10	301° 25'	52.30	—	50:04:0000000:60536	Адрес отсутствует		
12	12	11	209° 43'	310.27	—	50:04:0230113:18	Московская область, Дмитровский район, с. Подъячево, ул. Молодежная, д. 8		
13	13	12	207° 39'	101.67	—	—	Адрес отсутствует		
14	14	15	35° 1'	30	—	50:04:0230113:3	г. Москва, ул. 2-я Пугачевская, д. 12, корп. 2, кв. 166		
15	15	16	35° 1'	30	—	50:04:0230113:5	г. Москва, ул. Часовая, д. 15, кв. 7		
16	16	17	124° 60'	50	—	50:04:0230113:4	г. Москва, ул. Часовая, д. 15, кв. 7		
17	17	18	215° 1'	30	—	50:04:0230113:5	г. Москва, ул. Часовая, д. 15, кв. 7		
18	18	19	215° 1'	30	—	50:04:0230113:3	г. Москва, ул. 2-я Пугачевская, д. 12, корп. 2, кв. 166		
19	19	20	215° 1'	30	—	50:04:0230113:6	г. Москва, ул. Дреобрязкинский вал,		



И.о. начальника Дмитровского отдела  
(подпись, должность)

И.А. Богрова  
(подпись, фамилия)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включено Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

*Дата*

№ 1272-07

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Круглов Николай Терентьевич**

Паспорт 46 02 №871020 выдан

*г.р. П.О. оценщика*

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
диплом о профессиональной переподготовке ПП 409113

28.04.2001

*(образовательное учреждение, дата, номер и дата выдачи диплома и/или сертификата о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-  
ральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность, наименование лица*

Москва





**ПОЛИС № 022-073-007300/21**
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007300/21 от 25.05.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

*Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Круглов Николай Терентьевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>г. Москва, ул. Совхозная, д. 3, кв. 152</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «18» июня 2021 г. по «17» июня 2022 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<b>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</b>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</b>

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



М.П.  
 «25» мая 2021г.

(Потапова Е.Ю.)

**Страхователь:**  
**Круглов Николай Терентьевич**

(Круглов Н.Т.)

«25» мая 2021г.