



# ВОЛАНМ

■ ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ ■ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА ■ ОЦЕНКА

ОГРН 1097746057625 / ИНН 7743757587 / КПП 774301001  
Юридический адрес: 125259, г. Москва, ул. Митяковская, д. 17, эт. 68  
Фактический адрес: 115035, г. Москва, Овчинниковский наб., д. 6, стр. 3, эт. 3, оф. 5.7  
Тел.: +7 (495) 972-34-11 / +7 (926) 092-63-32 / +7 (925) 517-19-70  
www.volan-m.ru / e-mail: volanm@mail.ru

Участвуйте в партнерской программе "Приведи друга!"  
и получите партнерское вознаграждение!

**УТВЕРЖДАЮ:**  
Генеральный директор  
ООО «Волан М»  
Алексеев С.К.  
13 декабря 2024 года

## ОТЧЕТ № 51/12-12уч

об оценке рыночной стоимости домовладения, расположенного по адресу:  
город Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, квартал 83, д.28

Дата составления отчета: 13 декабря 2024 года

Дата оценки: 12 декабря 2024 года

Заказчик:

Исполнитель: ООО «Волан М»

## Сопроводительное письмо

Уважаемый (-ая) !

В соответствии с Договором на оказание услуг по проведению оценки №51/12-12зч от 12 декабря 2024 года определена рыночная стоимость объекта оценки – домовладения, расположенного по адресу: город Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, квартал 83, д.28 (право собственности).

Цель оценки: Предоставление отчета в банк.

Вид стоимости: Рыночная.

Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки): 12 декабря 2024 года.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действ.ред.); Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению, в том числе: Федерального стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г., стандартами и нормами саморегулируемой Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в актуальной редакции.

Полная характеристика, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в отчете об оценке. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся в нем допущений.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по договору №51/12-12зч от 12 декабря 2024 года, по состоянию на дату оценки составляет:

| № | Наименование                                                        | Рыночная стоимость, руб.                                                        |
|---|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Земельный участок с КН№ 50:21:0150309:172 общей площадью 2800 кв.м. | 151 330 000 (Сто пятьдесят один миллион триста тридцать тысяч) руб.             |
| 2 | Здание с КН№77:17:0150309:335 площадью 525,7 кв.м.                  | 69 512 000 (Шестьдесят девять миллионов пятьсот двенадцать тысяч) руб.          |
| 3 | Здание с КН№77:17:0150309:1002 площадью 49,8 кв.м.                  | 14 240 000 (Четырнадцать миллионов двести сорок тысяч) руб.                     |
| 4 | Здание с КН№77:17:0150309:336 площадью 159,3 кв.м.                  | 5 186 000 (Пять миллионов сто восемьдесят шесть тысяч) руб.                     |
|   | <b>Общая стоимость имущества</b>                                    | <b>240 268 000 (Двести сорок миллионов двести шестьдесят восемь тысяч) руб.</b> |

С Уважением,

генеральный директор ООО «Волян М»:

Алексеев С. К. \_\_\_\_\_

## **Оглавление**

|                                                                           |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>                                         | <b>4</b>                               |
| <b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....</b>                               | <b>6</b>                               |
| <b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНИКЕ.....</b>                   | <b>6</b>                               |
| <b>4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ.....</b> | <b>8</b>                               |
| <b>5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>                                   | <b>Ошибка! Закладка не определена.</b> |
| <b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                                    | <b>8</b>                               |
| <b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) .....</b>          | <b>13</b>                              |
| <b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                                | <b>14</b>                              |
| <b>10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>     | <b>19</b>                              |
| <b>11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>         | <b>28</b>                              |
| <b>12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>       | <b>34</b>                              |
| <b>13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>                                  | <b>35</b>                              |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ .....</b>                                                   | <b>36</b>                              |

**1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Информация данного раздела приведена в полном соответствии с заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора на оказание услуг по оценке №51/12-12зч от 12 декабря 2024 года.

Табл.1 Задание на оценку

|                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п.1 п.3 ФСО IV):                                                                                               |
| Домовладение, расположенное по адресу: город Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, квартал 83, д.28 (право собственности) в составе:                           |
| <b>Земельный участок с К№ 50:21:0150309:172</b> общей площадью 2800 кв.м.                                                                                       |
| <b>Здание с К№77:17:0150309:335</b> площадью 525,7 кв.м.                                                                                                        |
| <b>Здание с К№77:17:0150309:1002</b> площадью 49,8 кв.м.                                                                                                        |
| <b>Здание с К№77:17:0150309:336</b> площадью 159,3 кв.м.                                                                                                        |
| Цель оценки (п.п.2 п.3 ФСО IV; ст. 11 №135-ФЗ):                                                                                                                 |
| Предоставление отчета в банк.                                                                                                                                   |
| Вид стоимости (п.п.4 п.3 ФСО IV):                                                                                                                               |
| Рыночная                                                                                                                                                        |
| Дата осмотра:                                                                                                                                                   |
| 12 декабря 2024г.                                                                                                                                               |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (требования п. 8 ФСО №7):                          |
| Объект оценки представляет собой единый объект недвижимости, состоящий из 5 (пяти) земельных участков и расположенного на них дома                              |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики(требования п. 8 ФСО №7): |
| Характеристики объекта оценки принимаются на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки                                                            |
| Дата оценки (дата определения стоимости; дата проведения оценки) (п.п.5 п.3 ФСО IV):                                                                            |
| 12 декабря 2024 года                                                                                                                                            |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п.3 п. 3 ФСО IV):                                                                   |
| Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                   |
| Предпосылки стоимости (п. 3 ФСО II):                                                                                                                            |
| 1. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);                                                        |
| 2. дата оценки 12 декабря 2024 года                                                                                                                             |
| 3. предполагаемое использование объекта – текущее использование;                                                                                                |
| 4. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.                                                                                                   |
| Основания для установления предпосылок стоимости (п. 22 ФСО II):                                                                                                |
| Вид стоимости «рыночная» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.                                                                                   |
| Допущения, на которых должна основываться оценка:                                                                                                               |
| Отчет об оценке должен быть подготовлен в соответствии со следующими допущениями:                                                                               |
| 1. Оценка основана на информации и документах, предоставленных заказчиком, которые предполагаются достоверными.                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.                                                                                                                                                            |
| 5.Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7.Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только с полным текстом отчета об оценке.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 8.При проведении расчетов оценщик может использовать общепринятое приложение MicrosoftExcel. Все расчеты, должны быть выполнены в соответствии с принятыми в данном приложении округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как, для расчетов используются значительно более точные числовые данные.                          |
| 9.Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки. |
| 10.В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора, иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в отчете об оценке.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Специальные допущения и иные существенные допущения (п.п.6 п3 ФСО IV):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Специальные допущения и иные существенные допущения отсутствуют.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.п.8 п.3 ФСО IV):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Отсутствуют.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Указание на форму составления отчета об оценке (п.п.9 п.3 ФСО IV):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| На бумажном носителе и в форму электронного документа.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Форма предоставления итоговой стоимости (п.п.4 п.4 ФСО IV):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Итоговую величину стоимости представить в виде конкретного числа с округлением согласно математическим правилам округления.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ) в актуальной редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7),
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», в действующей редакции.

**3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

Табл.2. Сведения о заказчике оценки

| ФИО: |
|------|
|      |

Табл.3. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

| Фамилия, имя, отчество оценщика:                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кузьмина Ирина Александровна                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Номер контактного телефона:                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8(495)972-31-11                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Адрес электронной почты:                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| volanm@mail.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Почтовый адрес Оценщика:                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Сведения о членстве Оценщика в одной из саморегулируемых организаций оценщиков.                                                                                                                                                                                                                        |
| Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер № 2504 от 06.04.2018 года                                                                                                                                                         |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:                                                                                                                                                                                     |
| Диплом о профессиональной переподготовке № 772405472959, выдан 16 ноября 2017 года, негосударственным образовательным частным учреждением высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости недвижимости». |
| Квалификационный аттестат № 037567-1, выдан 30 мая 2024 года, ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».                                                                                          |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:                                                                                                                                                                                                                                           |
| Гражданская ответственность оценщика Кузьминой Ирины Александровны застрахована: Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| №2300SB40R4638, период страхования с 01.06.2023 г. по 31.05.2026 г., выданный Страховым акционерным обществом «ВСК». Страховая сумма составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.                                                                                                                                            |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| с 2014 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Сведения о независимости оценщика:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.Оценщик свидетельствует, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;                                                    |
| 2.Оценщик гарантирует, что в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне Договора;                                                                                                                                                                                                                   |
| 3.Оценщик гарантирует, что не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;                                                                                                                                               |
| 4.Оценщик свидетельствует, что заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика, что негативно могло повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе не ограничивали круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки; |
| 5.Оценщик свидетельствует, что размер оплаты за проведение оценки объекта оценки по настоящему Договору не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.                                                                                                                                                                |

*Табл.4 Сведения об Исполнителе*

|                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Исполнитель:</b>                                                                                                                                                                                                                   |
| ООО «Волан М»                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Место нахождения Исполнителя:</b>                                                                                                                                                                                                  |
| 125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68                                                                                                                                                                                    |
| <b>Контактная информация Исполнителя:</b>                                                                                                                                                                                             |
| Тел. 8(495)972-31-11; E-mail: volanm@mail.ru                                                                                                                                                                                          |
| <b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>                                                                                                                                                                                              |
| р/с: 40702810538040023396, открыт в ПАО Сбербанк России, БИК 044525225                                                                                                                                                                |
| <b>ОГРН, дата присвоения Исполнителя:</b>                                                                                                                                                                                             |
| 1097746637625, дата присвоения 20.10.2009 г.                                                                                                                                                                                          |
| <b>ИНН Исполнителя:</b>                                                                                                                                                                                                               |
| 7743757587                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Сведения об обязательном страховании при осуществлении оценочной деятельности:</b>                                                                                                                                                 |
| Дополнительное обеспечение ответственности Исполнителя застраховано САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, на период с 22.04.2024 г. по 21.04.2025 г. (Договор (полис) 922/2588086164 от 19.04.2024 г.) |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор<sup>1</sup>:</b>                                                                                                                           |
| Настоящим, ООО «Волан М», подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».                                 |
| ООО «Волан М» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.                                                                                                 |
| Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.                                                                 |

<sup>1</sup> В соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135 от 29.07.1998 г. (с изменениями от 2 июня 2016 года № 172-ФЗ и 3 июля 2016 года № 360-ФЗ

**4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ**

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки не привлекались.

**5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Описание Объекта оценки составлено на основании: предоставленной Заказчиком информации и документации, открытой информации в сети Интернет. В приложении №1 к настоящему отчету представлены копии документов, предоставленных Заказчиком использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

## 1. Копия Выписки из ЕГРН

*Табл.6а Количественные и качественные характеристики объекта оценки – земельного участка с К№ 50:21:0150309:172*

|                                 |                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип ЗУ:                         | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                     |
| Вид разрешенного использования: | Для дачного строительства                                                                                                                                                    |
| Площадь                         | 2 800 кв.м.                                                                                                                                                                  |
| Кадастровый номер:              |                                                                                                                                                                              |
| Рельеф и форма:                 | Без особенностей                                                                                                                                                             |
| Ограничение в использовании     | Не зарегистрировано                                                                                                                                                          |
| Качество подъезда               | Среднее                                                                                                                                                                      |
| Транспортная доступность        | Средняя                                                                                                                                                                      |
| Форма участка                   | без особенностей                                                                                                                                                             |
| Коммуникации:                   | Заведены на участок                                                                                                                                                          |
| Благоустройство:                | Участок полностью благоустроен: выровнен, огражден, присутствуют улучшения земельного участка в виде дорожек, замощения, надворных построек, элементов ландшафтного дизайна. |

*Табл.6б Количественные и качественные характеристики объекта оценки –нежилое здание с К№77:17:0150309:335*

|                                        |                                                                             |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Адрес:                                 | город Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, квартал 83, дом 28, строение 1 |
| Наименование:                          | Нежилое здание                                                              |
| Фактическое использование:             | Жилой дом                                                                   |
| Этажность:                             | 3                                                                           |
| Общая площадь:                         | 525,7                                                                       |
| Кадастровый номер:                     |                                                                             |
| Дата постройки и ввода в эксплуатацию: | 2007г                                                                       |
| Ограничение в использовании:           | Не зарегистрировано                                                         |
| Коммуникации:                          | Подключены в полном объеме для возможности круглогодичного проживания       |
| Материал стен:                         | Кирпичные с отделкой                                                        |
| Состояние:                             | Хорошее                                                                     |
| Уровень отделки:                       | Улучшенная                                                                  |
| В структуре коттеджного поселка (КП):  | Да, КП «Бельгийская деревня»                                                |
| Транспортная доступность:              | Средняя                                                                     |

Табл.6в Количественные и качественные характеристики объекта оценки –нежилое здание с КН№77:17:0150309:1002

|                                        |                                                                             |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Адрес:                                 | город Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, квартал 83, дом 28, строение 3 |
| Наименование:                          | Нежилое здание                                                              |
| Фактическое использование:             | Гостевой дом                                                                |
| Этажность:                             | 1                                                                           |
| Общая площадь:                         | 49,8                                                                        |
| Кадастровый номер:                     | 77:17:0150309:1002                                                          |
| Дата постройки и ввода в эксплуатацию: | 2011г                                                                       |
| Ограничение в использовании:           | Не зарегистрировано                                                         |
| Коммуникации:                          | Подключены в полном объеме для возможности круглогодичного проживания       |
| Материал стен:                         | Кирпичные с отделкой                                                        |
| Состояние:                             | Хорошее                                                                     |
| Уровень отделки:                       | Улучшенная                                                                  |

Табл.6б Количественные и качественные характеристики объекта оценки –нежилое здание с КН№77:17:0150309:336

|                                        |                                                                             |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Адрес:                                 | город Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, квартал 83, дом 28, строение 3 |
| Наименование:                          | Нежилое здание                                                              |
| Фактическое использование:             | Гараж                                                                       |
| Этажность:                             | 1                                                                           |
| Общая площадь:                         | 159,8                                                                       |
| Кадастровый номер:                     |                                                                             |
| Дата постройки и ввода в эксплуатацию: | 2011г.                                                                      |
| Ограничение в использовании:           | Не зарегистрировано                                                         |
| Коммуникации:                          | Подключены                                                                  |
| Материал стен:                         | Кирпичные                                                                   |
| Состояние:                             | Хорошее                                                                     |
| Уровень отделки:                       | Стандарт                                                                    |

Рис.1-2 Расположение объектов на карте

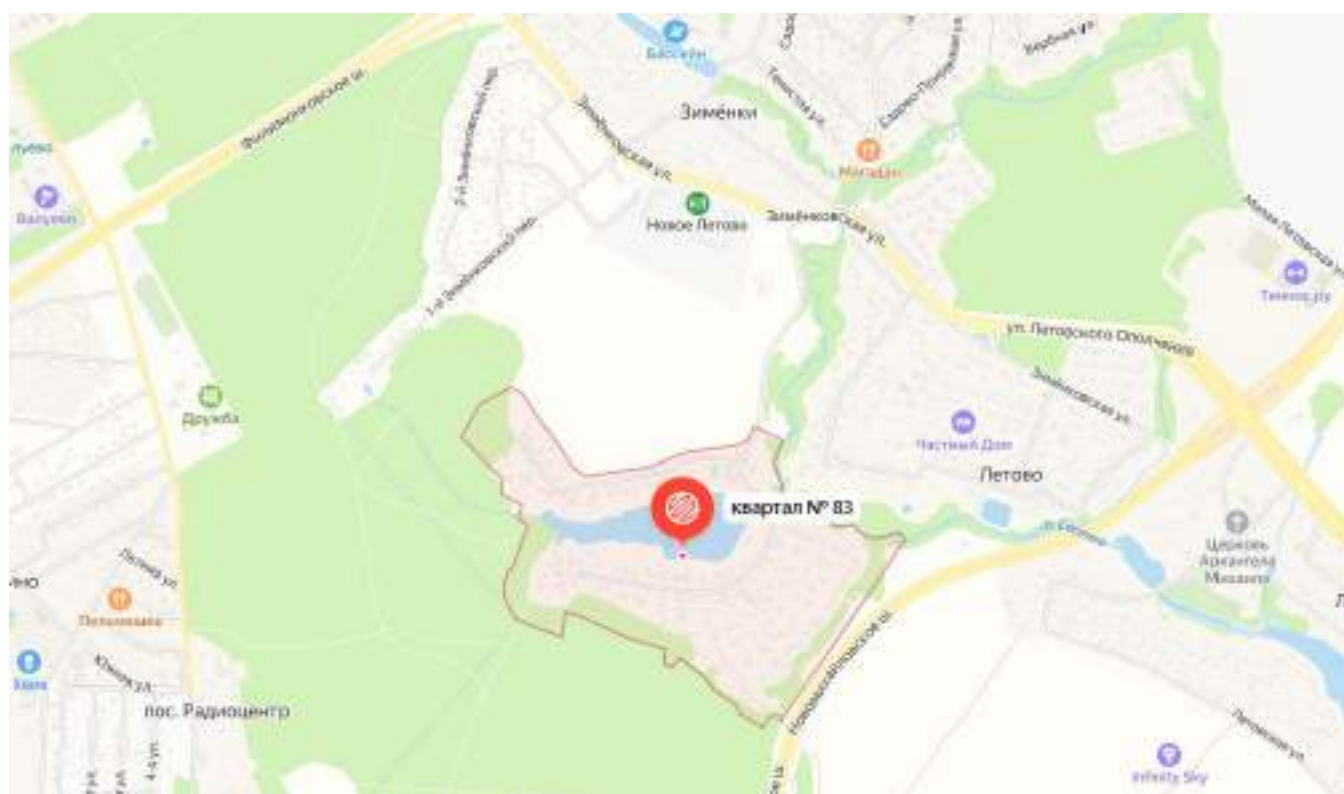
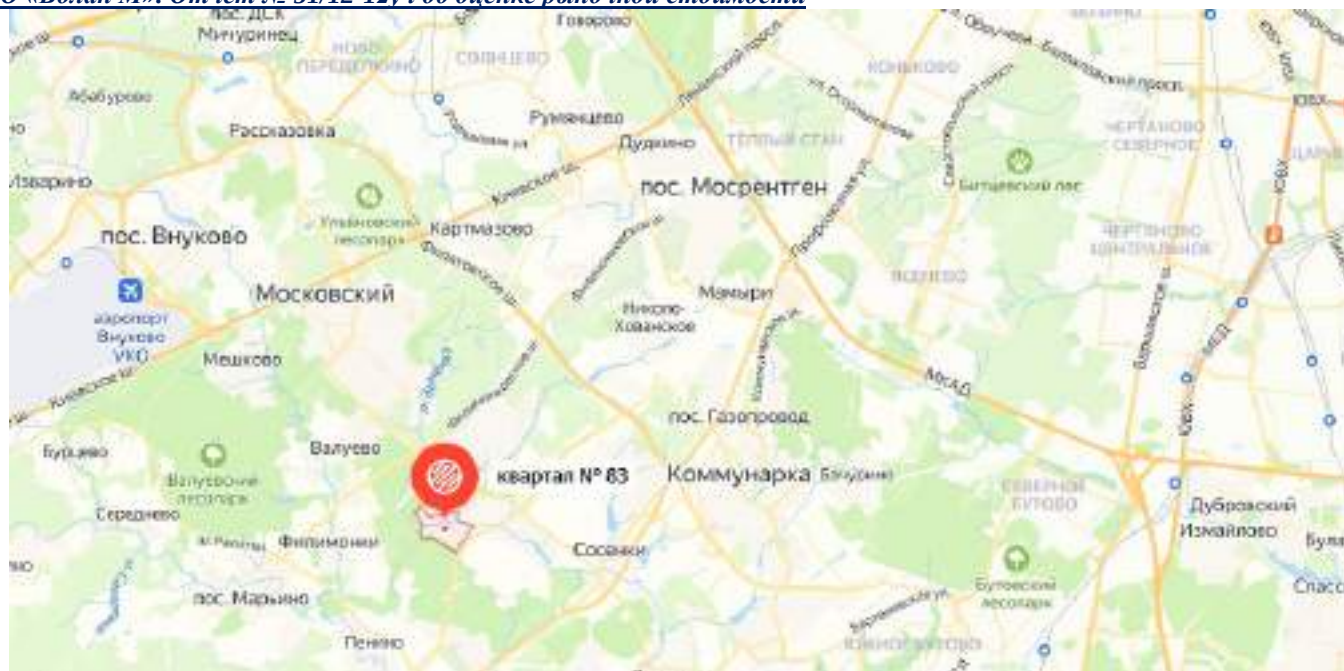


Рис. 2 Информация об объектах с официального сайта Росрестр

|                                                                                  |                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div> <div>Здание</div> <div>Дата обновления информации: 02.02.2024</div> </div> |                                                                                                   |
| <div>Общая информация</div>                                                      |                                                                                                   |
| Вид объекта недвижимости                                                         | Здание                                                                                            |
| Статус объекта                                                                   | Актуально                                                                                         |
| Кадестровый номер                                                                | 77-17-01/503/09-335                                                                               |
| Дата присвоения кадастрового номера                                              | 11.10.2013                                                                                        |
| Форма собственности                                                              | Частная                                                                                           |
| <div>Характеристики объекта</div>                                                |                                                                                                   |
| Адрес (местоположение)                                                           | Российская Федерация, город Москва, ин-тер.г. поселение Сосенское, квартал 83, дом 28, строение 1 |
| Площадь, кв.м                                                                    | 525.7                                                                                             |
| Назначение                                                                       | Нежилое                                                                                           |
| Количество этажей                                                                | 3                                                                                                 |
| Материал наружных стен                                                           | Кирпичные                                                                                         |
| Год завершенных строительных работ                                               | 2007                                                                                              |
| <div>Сведения о кадастровой стоимости</div>                                      |                                                                                                   |
| Кадастровая стоимость (руб)                                                      | 18345664.34                                                                                       |
| Дата определения                                                                 | 01.01.2023                                                                                        |
| Дата внесения                                                                    | 11.12.2023                                                                                        |
| <div>Ранее присвоенные номера</div>                                              |                                                                                                   |
| Условный номер                                                                   | 50-50-21/087/2009-125                                                                             |
| Идентификационный номер                                                          | НБГ                                                                                               |

Земельный участок

Дата обновления информации: 05.12.2024

Действие ...

Общая информация

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Вид объекта недвижимости            | Земельный участок |
| Статус объекта                      | Актуально         |
| Кадастровый номер                   | 50-21-0150309-172 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 20.12.2024        |
| Вид собственности                   | Частная           |

Характеристики объекта

|                                |                                                                                                    |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение)         | Российская Федерация, город Москва, влтер 7, поселение Сосенское, квартал 83, земельный участок 28 |
| Площадь, кв м                  | 2800                                                                                               |
| Категория земли                | Земли населенных пунктов                                                                           |
| Вид разрешенного использования | Для дачного строительства                                                                          |

Сведения о кадастровой стоимости

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 13358044.00 |
| Дата определения            | 01.01.2022  |
| Дата оценки                 | 09.12.2022  |

Ранее присвоенные номера

|                |                |
|----------------|----------------|
| Условный номер | 50-21-12-05129 |
|----------------|----------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

|                                                     |                                                               |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 50-21-0150309-172-77/071/2024-6 от 06.11.2024 |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|

Здание

Дата обновления информации: 02.02.2024

Действия

Общая информация

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Вид объекта недвижимости            | Здание            |
| Статус объекта                      | Актуально         |
| Кадастровый номер                   | 77-17-0150300-336 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 11.10.2013        |
| Форма собственности                 | Частная           |

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)  
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Соколовское, квартал 83, дом 28, строение 2

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Площадь, кв. м             | 159.3     |
| Назначение                 | Жилые     |
| Количество этажей          | 2         |
| Материал наружных стен     | Кирпичные |
| Год завершен строительства | 2007      |

Соседства и кадастровой стоимости

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 6234077.03 |
| Дата определения            | 01.01.2023 |
| Дата оценки                 | 11.12.2023 |

Ранее присвоенные номера

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Условный номер          | 59-50-21/087/2000-126 |
| Идентификационный номер | нет                   |

Здание

Дата обновления информации: 01.02.2024

действая ...

Общая информация

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Вид объекта недвижимости            | Здание               |
| Статус объекта                      | Актуально            |
| Кадастровый номер                   | 77-17-01/503/09-1002 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 24.06.2015           |
| Форма собственности                 | Частная              |

Характеристика объекта

Российская Федерация, город Москва, восточное поселение Сосновское, квартал 83, дом 38, строения 3

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Площадь, кв.м                | 49.8      |
| Назначение                   | Нежилое   |
| Количество этажей            | 1         |
| Материал наружных стен       | Кирпичные |
| Год завершения строительства | 2011      |

Сведения о кадастровой стоимости

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 3432795.26 |
| Дата определения            | 01.01.2023 |
| Дата внесения               | 11.12.2023 |

Ранее присвоенные номера

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Условный номер | 77-77-17/045/2014-797 |
|----------------|-----------------------|

## **6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)**

**Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)** позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

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

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование и др.) было установлено, что Объект оценки используется в соответствии с разрешенным видом использования.

**Физическая возможность** - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками Объекта оценки (местоположение, инженерно - геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза Объекта оценки не проводилась. Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунта.

### **Вывод:**

Таким образом, на основании вышеизложенного, учитывая цели оценки и предполагаемое использование результатов оценки, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта будет являться использование в соответствии с видом его фактического использования, которое является, согласно документам, и разрешенным – **загородная недвижимость**. Вывод сделан с учетом законодательно разрешенного, физически осуществимого, финансово обоснованного и обеспечивающего наивысшую стоимость недвижимости варианта.

## **7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с п.10 ФСО №7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определялся оценщиком из принципа достаточности (п.11 ФСО №7).

Информация, полученная в результате анализа рынка, используется при определении промежуточных и итоговых результатов.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта; Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект – **загородная недвижимость**.

### **Анализ социально-экономического положения РФ по итогам 1 полугодия 2024г.<sup>2</sup>**

По оперативным данным Бюро национальной статистики реальный рост валового внутреннего продукта (ВВП) составил 3,3%, ускорившись с 3,2% январе-мае т.г. Улучшение динамики наблюдается как в производстве товаров (с 3,5% до 3,6%), так и в секторе услуг (с 3,1% до 3,3%). Замедление темпов экономического роста по сравнению с прошлым годом связано с влиянием последствий паводков, оказавших ограничивающее воздействие на развитие большинства секторов экономики, в том числе торговлю, транспорт, логистику и др., в 10 регионах страны, а также сокращением добычи нефти на 1,6%. В структуре ВВП одним из главных факторов роста экономики является промышленное производство, объем которого увеличился на 2,8%.

Сохраняется устойчивый рост в обрабатывающей промышленности (на 5,1%), который в значительной степени опережает рост в горнодобывающей промышленности (на 0,3%).

Среди отраслей обрабатывающей промышленности обеспечен рост производства в машиностроении на 9,4%, металлургии на 8,3%, химической промышленности на 5,3%, фармацевтической продукции на 14,8% и мебели на 28,3%.

Объем строительных работ составил 2,7 трлн тенге и увеличился на 8,6%, ускорившись на 0,5 процентных пунктов по сравнению с показателем за пять месяцев.

В январе-июне т.г. введено 4,6 млн кв. м. многоквартирных домов, что на 5,9% выше аналогичного периода прошлого года. Доходы региональных бюджетов по итогам шести месяцев 2024 года выросли на 6,5% относительно аналогичного периода 2023-го и составили 9,7 трлн рублей. В региональном разрезе динамика бюджетных доходов разнонаправленная. Доходы продемонстрировали рост в 55 регионах. Динамика расходов региональных бюджетов также разнонаправленная. Расходы за указанный период выросли на 7,0% и составили 8,9 трлн рублей. Рост расходов зафиксирован в 62 регионах.

Агрегированный размер профицита региональных бюджетов составил 758,8 млрд рублей. Государственный долг регионов с начала года сократился на 4,2%, с 3 220,5 до 3 084,8 млрд рублей, уменьшение наблюдается по всем компонентам долга, за исключением иных долговых

<sup>2</sup> По данным аналитических статей: [https://raexpert.ru/researches/regions/economic\\_regions\\_1h2024/](https://raexpert.ru/researches/regions/economic_regions_1h2024/), <https://m.rusexporter.ru/news/detail/40695/>

обязательств: по банковским кредитам снижение составило 20,5%, ценным бумагам – 17,3%, госгарантиям – Индекс физического объема (далее – ИФО) промышленного производства за январь – июнь 2024 года составил 104,4%. Положительная динамика промышленного производства в указанный период зафиксирована в 73 регионах. Лидерами по росту остались те же регионы, что и по итогам I квартала текущего года: Курганская область (+37,2%) и Республика Дагестан (+35,9%). В пятерку лидеров также вошли Чувашская Республика (+24,9%), Калужская область (+21,8%) и Севастополь (+20,8%). Поддержку в увеличении промышленного производства данных регионов оказали преимущественно обрабатывающие производства. В Республике Дагестан позитивная динамика отмечена во всех сферах промышленности. Наиболее существенное снижение показателей промышленности за рассматриваемый период, так же как и за I квартал текущего года, произошло в Республиках Тыва (-21,8%) и Калмыкия (-6,8%), Еврейской АО (-5,8%). Кроме того, в Кемеровской и Сахалинской областях объемы промышленного производства снизились на -4,9 и -4,4% соответственно. 9,6%, бюджетным кредитам – 0,5%.

*Таким образом, социально-экономическое положение РФ по состоянию на дату оценки можно охарактеризовать как условно стабильное.*

### **Анализ рынка недвижимости Московской области по итогам 1 полугодия 2024 г.<sup>3</sup>**

Аналитики федерального портала «МИР КВАРТИР» проанализировали цены на участки по 25 направлениям в Московской области и Новой Москве, а также их динамику за год. На большинстве направлений цены выросли – подмосковная земля по-прежнему пользуется высоким спросом. Самая дорогая сотка земли продается, как и следовало ожидать, на Рублево-Успенском направлении. Там она стоит в среднем 3 960 587 рублей. Самая дешевая на Егорьевском шоссе – 125 304 рубля, то есть в 32 раза дешевле.

Больше всего с прошлого лета подорожали Ярославское (+14,1%), Егорьевское (+12,3%), Калужское (+11,8%), Рублево-Успенское (+8,4%) и Симферопольское (+7,6%) направления.

На 6 из 25 исследованных порталом Mirkvartir.ru направлениях цена сотки земли упала. Это Каширское (-3,9%), Варшавское (-3,8%), Фряновское (-3,2%), Носовихинское (-2,3%), Щелковское (-1,5%) и Ленинградское (-1,3%) шоссе.

В среднем по Московской области и Новой Москве сотка земли стоит 524 875 рублей, и за год она подорожала на 5,2%.

Средний участок, предлагаемый к продаже на Рублевке, оценивается в 123 205 658 рублей, а на самом бюджетном Егорьевском шоссе – 1 042 360 рублей, то есть разница составляет 118 раз. Правда, в районе «царской дороги» предлагаются большие участки, в среднем площадью 31 сотка, а на Егорьевском направлении – всего 8 соток.

За год стоимость среднего участка выросла на 17 направлениях Подмосковья, на 8 снизилась.

Среди самых подорожавших – Киевское (+31%), Ярославское (+27,1%), Новорижское (+23,1%), Калужское (+22,2%) и Егорьевское (+15,5%). Подешевели больше всего Каширское (-16,1%), Фряновское (-12,4%), Осташковское (-12,4%), Щелковское (-7%) и Горьковское (-3,8%).

В среднем участки в Московской области и Новой Москве продаются по 5 773 625 рублей за объект, и за год лот подорожал на 5,7%.

<sup>3</sup>По данным аналитических статей <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2024/12/05/uchastki-v/>,  
<https://realty.yandex.ru/journal/post/kratkiy-obzor-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoy-oblasti-v-2024-godu/>

| №  | Направление       | Цена за сотку, руб. | Прирост за год | Цена участка, руб. | Прирост за год |
|----|-------------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------|
| 1  | Рублево-Успенское | 3900587             | 8,4%           | 123205658          | 13,9%          |
| 2  | Ильинское         | 2598741             | 3,1%           | 53147854           | 13,6%          |
| 3  | Боровское         | 2101303             | 1,2%           | 37326967           | 11,7%          |
| 4  | Осташковское      | 842365              | 6,5%           | 10210504           | -12,4%         |
| 5  | Калуужское        | 688973              | 11,8%          | 8525473            | 22,2%          |
| 6  | Новорижское       | 680204              | 1,7%           | 9536411            | 23,1%          |
| 7  | Клявское          | 671206              | 1,7%           | 9356870            | 31,0%          |
| 8  | Воскобойское      | 602418              | 0,8%           | 7203155            | 1,0%           |
| 9  | Ленинградское     | 601203              | -1,3%          | 7023987            | -1,6%          |
| 10 | Минское           | 594036              | 3,7%           | 6452987            | 6,9%           |

«В ближайшей перспективе эксперты ожидают рост спроса и цен на загородные дома. Учитывая увеличение стоимости строительных материалов и оборудования, а также повышение затрат на оплату труда, на рынке появится ограниченное количество новых качественных загородных проектов. При этом ожидается, что спрос вырастет на 10–12% в течение года, так как в Москве продолжается интенсивная застройка, и многие люди переезжают в ближнее Подмосковье», — Ольга Нерушева, заместитель генерального директора, Загородная резиденция «Залесье», БН-Групп

Останется ли динамика положительной или снова уйдёт в минус, во многом зависит от решений государства, в том числе в сфере ипотечного кредитования. А ещё в первой половине 2024 года использование эскроу-счетов в сфере ИЖС станет обязательным, и это тоже может стать драйвером роста цен на земельные участки в 2024 году, в том числе и в Подмосковье.

Анализ рынка земельных участков Московской области в 2024 году показывает резкий скачок цен в сравнении с данными за предыдущий год. Эта тенденция может сохраниться, если будет принято решение распространить программу «Сельская ипотека» на Подмосковье. Распространение эскроу-счетов на ИЖС тоже может стать причиной роста цен.

*Таким образом, активность рынка недвижимости России на дату оценки можно оценить как высокую с учетом влияния социально-экономических факторов.*

## **8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### ***Последовательность определения стоимости объекта оценки***

В соответствии с п.1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. [N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

#### ***Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки***

В процессе проведения оценки были выполнены следующие работы:

- осмотр, идентификация, фотографирование объекта оценки, сбор первичной информации (данное время включает в себя время, в течение которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте);
- проведение анализа полученной информации и составление плана проведения оценки (после проведения первичной информации по объекту оценки проводится ряд необходимых консультаций и согласований, составление методологии процесса оценки и плана ее проведения);
- анализ информации, полученной от заказчика, необходимой для проведения оценки (получение по заранее составленному списку, необходимых документов и данных от заказчика в указанной оценщиком форме, согласно объему необходимой информации);
- поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки (поиск и анализ информации необходимой для проведения оценки во всех доступных источниках (печатных изданиях, интернет, специализированная литература и т.п.));
- применение трех подходов к оценке объекта оценки (обработка полученной информации, расчет рыночной стоимости по обоснованно выбранным описанным подходам);
- согласование примененных подходов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами и в результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки);
- оформление и передача отчета заказчику (данное время включает в себя оформление расчетов в формате MSWord и передача отчета заказчику).

#### ***Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки***

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (\*.xlsx или \*.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

#### ***Обоснование выбора подходов и методов оценки***

Согласно ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

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

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике.

Преимущество сравнительного подхода состоит и в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Доходный подход наиболее достоверно отражает риски вложения средств в конкретный объект недвижимости и является эффективным подходом для оценки объектов коммерческой недвижимости, поскольку отражает возможность получения дохода от сдачи объекта в аренду. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений коэффициента капитализации, а также знаний основ финансовой математики.

Затратный подход довольно широко применяется в практике оценки недвижимости. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание объекта, рассматриваются как минимальная экономическая оценка объекта. Затратный подход целесообразно использовать для оценки отдельно стоящих объектов недвижимости и сооружений при отсутствии возможности использования других подходов.

**Выводы:**

Учитывая достаточное количество достоверных данных на рынке аналогичных объектов, оценщиком выбран метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для оценки земельного участка. Стоимость объектов капитального строительства рассчитана в рамках затратного подхода. Оценщик отказывается от использования методов доходного подхода.

## **9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объекта оценки был реализован применением метода сравнения продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют предоставления в административные органы по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках или предложениях.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

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

### **Выбор единицы сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

### **Выбор и описание объектов-аналогов**

Для расчета стоимости 1 единицы площади Оценщиком использованы данные интернет-порталов по продаже недвижимости, проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу аналогичным объектам. Выбор объектов-аналогов был проведен на основании следующих параметров:

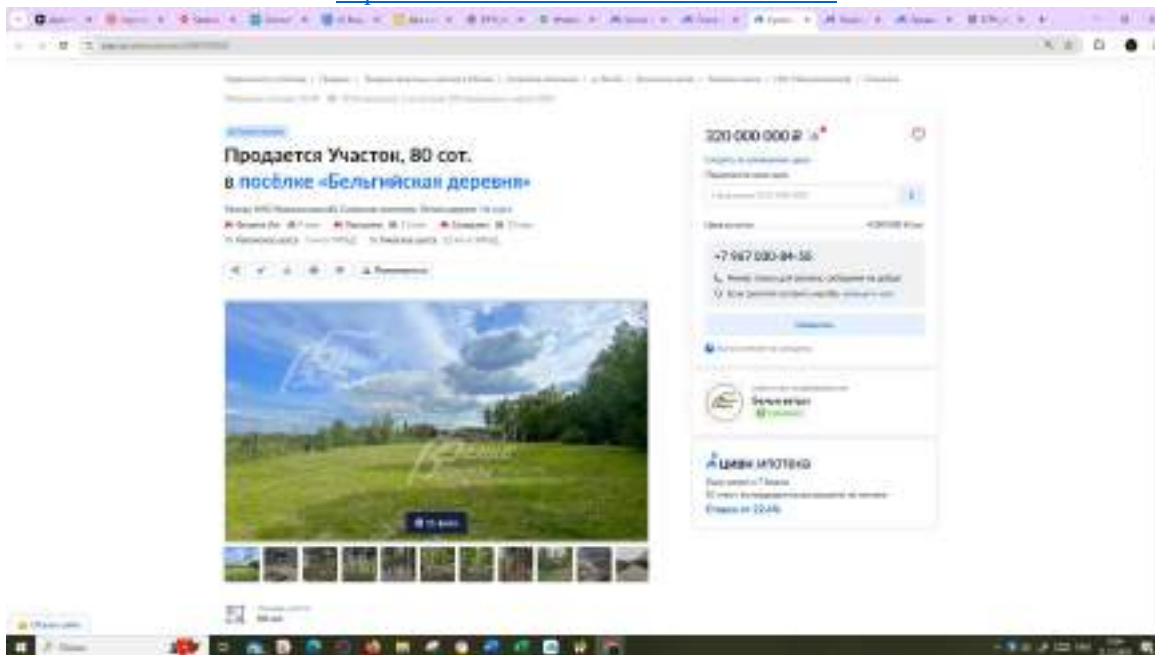
- сходное месторасположение,
- сходные условия сделки,
- сходные физические характеристики объектов,
- отсутствие дополнительных обременений или факторов, значительно влияющих на величину стоимости объекта,

По данным параметрам в вышеуказанных источниках были найдены объявления, которые наиболее полно приближены к Объекту оценки по ключевым ценообразующим факторам, Оценщик считает возможным применять их для анализа и расчетов.

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам могла быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого. Также для уточнения и верного определения характеристик объектов-аналогов Оценщиком использовались рекомендации Совета экспертов рынка недвижимости.<sup>4</sup>

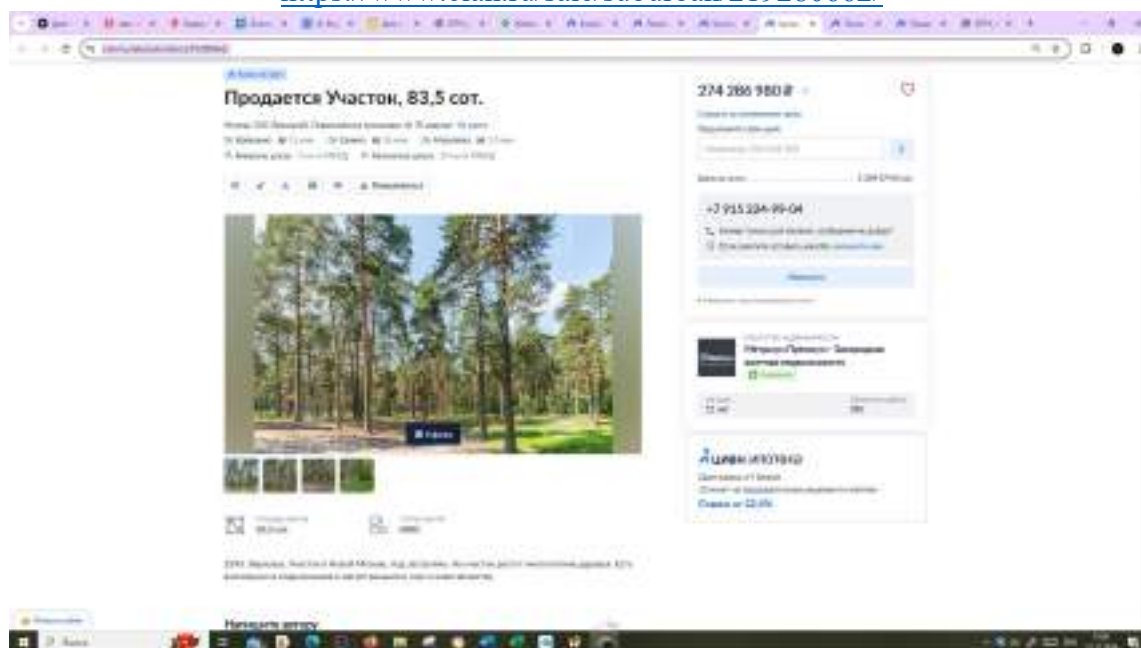
Объект-аналог 1.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/286078086/>



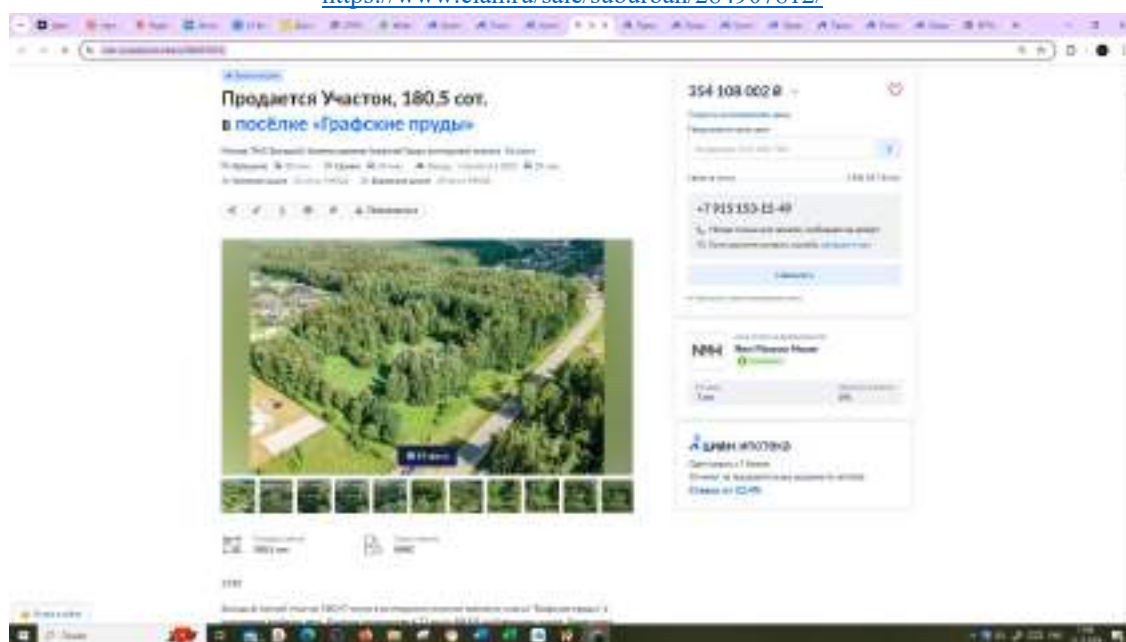
Объект-аналог 2.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/219280662/>



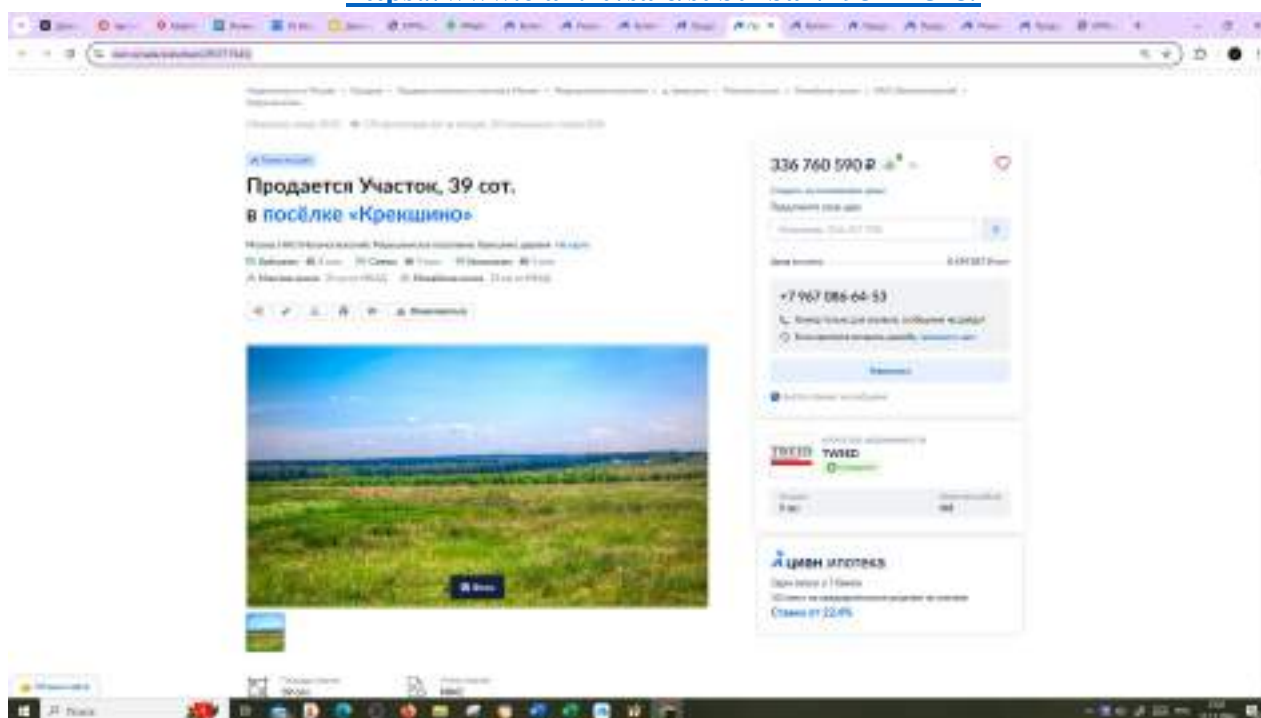
Объект-аналог 3.

<sup>4</sup>Рекомендации по использованию характеристик аналогов, используемых в качестве ценообразующих факторов. . [http://www.areall.ru/analytical\\_articles/35](http://www.areall.ru/analytical_articles/35)



#### Объект-аналог 4.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/293717543/>



#### *Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости*

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (элементов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок или предложений изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для

упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются, и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию п.22е ФСО №7:

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

**Обоснование вносимых корректировок:**

В рамках настоящего отчета корректировка на торг перенесена в самое начало корректировок, что более полное понимание отчета и его проверяемость неспециалистом.

**Корректировка на торг (скидки к ценам предложения, уторгование)**

Скидка к ценам предложения (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

Обусловлено это следующими положениями:

- ✓ несмотря на существенное развитие рынка недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных (реальных) сделках купли-продажи (сдачи в аренду) участники рынка, в подавляющем большинстве, не раскрывают;
- ✓ в этих условиях необходимо подходить к оценке стоимости, анализируя все имеющиеся данные, учитывая специфику каждого оцениваемого объекта, каждой сделки и логику участников.

Корректировка по данному фактору проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости (под ред. Л.А.Лейфера), 2024г., сегмент «Земельные участки».

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

Таблица 289. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов                                                                           | Неактивный рынок |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
|                                                                                          | Среднее значение | Доверительный интервал |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку                                        | 19,6%            | 18,4% 20,8%            |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку                                          | 17,5%            | 16,2% 18,8%            |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 20,7%            | 19,1% 22,2%            |
| 4. Земельные участки под жилую застройку                                                 | 15,8%            | 14,8% 16,9%            |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации                                               | 21,6%            | 19,7% 23,5%            |

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право пользования по договору аренды (право аренды), которые имеют различную стоимость. Корректировка по данному фактору применена к жилому дому.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи (вид сделки, условия сделки)

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

Корректировка на вид использования и (или) зонирование

Категория земель и вид разрешенного использования в первую очередь отражаются на оборотоспособности земельного участка и определяют инвестиционную привлекательность земли, а также возможность дальнейшего развития территории потенциальными инвесторами и девелоперами. При этом ключевым фактором является именно вид разрешенного использования (ВРИ), а не категория земель. Так как категория земель определяет общее целевое назначение участков, а именно ВРИ определяет возможности освоения его использования и связанные с этим ограничения. В отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. В связи с чем в качестве ценообразующего фактора выбран вид разрешенного использования.

В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации выделяют 7 категорий земель, а ст.37 Земельного Кодекса не содержит закрытого перечня видов разрешенного использования.

Объект исследования и объекты-аналоги имеют различными видами разрешенного использования. Для анализа использована классификация Л.А.Лейфера земельных участков по группам.

| №   | Классы земельных участков               | Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10] | Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4   | Земельные участки под жилую застройку   |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.1 | Земельные участки под МЖС               | Земли населенных пунктов                                                | Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.<br>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.<br><del>Земельные участки, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.</del>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.2 | Земельные участки под ИЖС               | Земли населенных пунктов<br>Земли с/х назначения                        | Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.<br>Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).<br>Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.<br>Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений<br><del>Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения</del> |
| 5   | Земельные участки под объекты рекреации | Земли особо охраняемых территорий.<br>Земли населенных пунктов.         | Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Объект исследования, а также все объекты-аналоги по своему ВРИ входят в класс земельных участков «Под индивидуальную жилую застройку». Таким образом, объект исследования и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

#### Корректировка на местоположение

На стоимость недвижимости оказывает влияние фактор их местоположения – нахождение в определённой территориально-ценовой зоне, а также удалённость от районного или областного центров.

Объект оценки и объекты-аналоги можно считать сопоставимыми по данному фактору, корректировка не применена.

#### Общая площадь

Фактор общей площади обусловлен различием стоимости продажи 1 кв. м. (сот., Га) объектов недвижимости разной площади и основывается на том, что с увеличением общей площади стоимость 1 кв. м. уменьшается.

Чем меньше площадь объекта, тем, дороже стоимость одного квадратного метра. Размеры данной поправки определялись на основании Сборника оценщика недвижимости (под ред. Л.А.Лейфера), 2024г., сегмент «Земельные участки».

Таблица 55. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

| Площадь, сот. | аналог  |       |       |       |       |        |         |         |         |      |
|---------------|---------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|------|
|               | <10     | 10-30 | 30-50 | 50-70 | 70-90 | 90-110 | 110-130 | 130-150 | 150-170 | >170 |
| объект оценки | <10     | 1,00  | 1,00  | 1,46  | 1,60  | 1,68   | 1,77    | 1,83    | 1,88    | 1,92 |
|               | 10-30   | 0,77  | 1,00  | 1,14  | 1,23  | 1,30   | 1,36    | 1,41    | 1,45    | 1,48 |
|               | 30-50   | 0,67  | 0,88  | 1,00  | 1,08  | 1,14   | 1,19    | 1,23    | 1,27    | 1,30 |
|               | 50-70   | 0,65  | 0,81  | 0,93  | 1,00  | 1,06   | 1,10    | 1,14    | 1,17    | 1,20 |
|               | 70-90   | 0,68  | 0,77  | 0,88  | 0,95  | 1,00   | 1,04    | 1,08    | 1,11    | 1,14 |
|               | 90-110  | 0,67  | 0,74  | 0,84  | 0,91  | 0,96   | 1,00    | 1,04    | 1,07    | 1,09 |
|               | 110-130 | 0,65  | 0,71  | 0,81  | 0,88  | 0,93   | 0,97    | 1,00    | 1,03    | 1,06 |
|               | 130-150 | 0,63  | 0,69  | 0,79  | 0,85  | 0,90   | 0,94    | 0,97    | 1,00    | 1,03 |
|               | 150-170 | 0,62  | 0,67  | 0,77  | 0,83  | 0,88   | 0,91    | 0,95    | 0,98    | 1,00 |
|               | >170    | 0,60  | 0,66  | 0,75  | 0,81  | 0,85   | 0,89    | 0,93    | 0,96    | 0,97 |

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

#### Корректировка на наличие коммуникаций.

Наличие коммуникаций влияет на стоимость земельного участка и ОКС, так их отсутствие влечет за собой дополнительные траты потенциального покупателя на подключение. При этом играет роль и источник коммуникаций (локальный, централизованный и т.д.)

Объект оценки и объекты-аналоги можно считать сопоставимыми по данному фактору, корректировка не применена.

#### Корректировка на благоустройство

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

Корректировка определена на основании аналитических данных компании СтатРиэлт:

| № | Оценка благоустройства                                                                    | Характеристика параметра                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Благоустроенное                                                                           | Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, калитками и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие) | 1,10           | 1,18            | 1,13             |
| 2 | Частично благоустроенное                                                                  | Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором                                                                                                                                                                                     |                |                 | 1,00             |
| 3 | Неблагоустроенное                                                                         | Участок и придомовая территория не благоустроены, либо заущены, либо элементы благоустройства изношены                                                                                                                                                                                                                                | 0,87           | 0,95            | 0,91             |
| 4 | Ухоженный сад, виноградник, занимающие не менее половины общей площади земельного участка | Наличие плодородящего благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие                                                                                                                                                                                                                       | 1,02           | 1,07            | 1,04             |

#### Корректировка на дату.

Корректировка на дату применена к объектам-аналогам по мере необходимости, на основании индекса потребительских цен. Источник информации: официальный портал Росстата. URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>.

Подробный расчет стоимости объектов оценки приведен в таблицах ниже.

Табл.8а Расчет рыночной стоимости земельного участка

| Характеристики                    | Объект оценки                                                       | Аналог №1                                                           | Аналог №2                                                       | Аналог №3                                       | Аналог №4                                    |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Общая площадь, кв.м.              | 28,0                                                                | 80,0                                                                | 83,5                                                            | 180,5                                           | 39,0                                         |
| Цена предложения, руб.            | определяется                                                        | 320 000 000                                                         | 274 286 290                                                     | 354 108 002                                     | 336 760 590                                  |
| <b>Цена предложения, руб./сот</b> | определяется                                                        | 4 000 000                                                           | 3 284 866                                                       | 1 961 817                                       | 8 634 887                                    |
| Торг                              |                                                                     | есть                                                                | есть                                                            | есть                                            | есть                                         |
| Корректировка                     | -                                                                   | <b>-15,8%</b>                                                       | <b>-15,8%</b>                                                   | <b>-15,8%</b>                                   | <b>-15,8%</b>                                |
| Скорректированная цена, руб./сот. | -                                                                   | 3 368 000                                                           | 2 765 857                                                       | 1 651 850                                       | 7 270 575                                    |
| Передаваемые права                |                                                                     | Право собственности без ограничений                                 |                                                                 |                                                 |                                              |
| Корректировка                     | -                                                                   | 0%                                                                  | 0%                                                              | 0%                                              | 0%                                           |
| Скорректированная цена, руб./сот. | -                                                                   | 3 368 000                                                           | 2 765 857                                                       | 1 651 850                                       | 7 270 575                                    |
| Условия сделки и финансирования   |                                                                     | Типичные для рынка                                                  | Типичные для рынка                                              | Типичные для рынка                              | Типичные для рынка                           |
| Корректировка                     | -                                                                   | 0%                                                                  | 0%                                                              | 0%                                              | 0%                                           |
| Скорректированная цена, руб./сот. | -                                                                   | 3 368 000                                                           | 2 765 857                                                       | 1 651 850                                       | 7 270 575                                    |
| Месторасположение                 | Г. Москва, НАО, Сосенское пос., д. Летоно, КП «Бельгийская деревня» | Г. Москва, НАО, Сосенское пос., д. Летоно, КП «Бельгийская деревня» | Г. Москва, НАО, Первомайское пос., квартал 70, под застройку КП | Г. Москва, ТАО, д.Каменки, КП «Графские угодья» | Г. Москва, НАО, д. Марушкино, КП «Крешкино»» |
| Корректировка                     | -                                                                   | 0%                                                                  | 0%                                                              | 0%                                              | 0%                                           |
| Скорректированная цена, руб./сот. | -                                                                   | 3 368 000                                                           | 2 765 857                                                       | 1 651 850                                       | 7 270 575                                    |
| Рельеф, форма:                    | Без особенностей                                                    | Без особенностей                                                    | Без особенностей                                                | Без особенностей                                | Без особенностей                             |
| Корректировка                     | -                                                                   | 0,00%                                                               | 0,00%                                                           | 0,00%                                           | 0,00%                                        |
| Скорректированная цена, руб./сот. | -                                                                   | 3 368 000                                                           | 2 765 857                                                       | 1 651 850                                       | 7 270 575                                    |
| Площадь                           | 28,0                                                                | 80,0                                                                | 83,5                                                            | 180,5                                           | 39,0                                         |
| Корректировка                     | -                                                                   | <b>+30,0%</b>                                                       | <b>+30,0%</b>                                                   | <b>+53,0%</b>                                   | 0,00%                                        |
| Скорректированная цена, руб./сот. | -                                                                   | 4 378 400                                                           | 3 595 614                                                       | 2 527 331                                       | 7 270 575                                    |
| Благоустройство                   | Все элементы благоустройства                                        | Не благоустроен                                                     | Не благоустроен                                                 | Не благоустроен                                 | Не благоустроен                              |

**ООО «Волан М». Отчет № 51/12-12уч об оценке рыночной стоимости**

|                                                                 |                    |           |           |           |           |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Корректировка                                                   | -                  | +22,00%   | +22,00%   | +22,00%   | +22,00%   |
| Скорректированная цена, руб./сот.                               | -                  | 3 368 000 | 2 765 857 | 1 651 850 | 7 270 575 |
| Дополнительные факторы, влияющие на стоимость                   | Нет                | Нет       | Нет       | Нет       | Нет       |
|                                                                 |                    |           |           |           |           |
| Весовой коэффициент                                             | -                  | 0,4       | 0,2       | 0,2       | 0,2       |
| Рыночная стоимость, 1 сот, руб.                                 | 5 404 678          |           |           |           |           |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб.                     | 151 330 982        |           |           |           |           |
| <b>Рыночная стоимость земельного участка (округленно), руб.</b> | <b>151 330 000</b> |           |           |           |           |

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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

В соответствии с п.24а, б, в ФСОН №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять «для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства». Таким образом, в целях настоящей оценки целесообразно и оправдано применение данного подхода.

В соответствии с п.24 ФСОН №7 стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности.

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний; С учетом специфики объектов оценки (надворные постройки для личного использования, прибыль предпринимателя принята равной «0»).
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Базовая формула затратного подхода к оценке недвижимости имеет следующий вид:

$$V = V_{зу} + V_{окс}, \text{ где:}$$

$V$  – стоимость единого объекта недвижимости,

$V_{зу}$  – стоимость земельного участка,

$V_{окс}$  – стоимость объектов капитального строительства.

При этом стоимость объектов капитального строительства рассчитывается по формуле:

$$V_{окс} = Z_{созд} - И, \text{ где:}$$

$V_{окс}$  – стоимость объектов капитального строительства,

$Z_{созд}$  – затраты на создание (воспроизводство или замещение),

$И$  – величина физического износа и устареваний.

**1. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства** определен методом сравнительной единицы. Метод сравнительной единицы предполагает расчет затрат на создание объектов капитального строительства (ОКС) на основе стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м. или 1 куб.м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т.п.).

Полная восстановительная стоимость (ПВС) объектов капитального строительства, может быть определена на основе укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ. Формула для расчета следующая:

$$Z_{созд} = C1 * S_{стр} * K_n * K_{рег} * K_v, \text{ где:}$$

С1 - стоимость создания 1 сравнительной единицы аналогичного строения на базовую дату. Произведен на основании Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости, а также сборников КО-ИНВЕСТ<sup>5</sup>. Так как отдельные нормативы взяты из справочников актуальностью на 2024г., дополнительная корректировка в отдельных случаях не применена.

- $S_{стр}$  – количество единиц сравнения;
- $K_{н}$  – корректирующий коэффициент на разницу между объектом оценки и справочным аналогом;
- $K_{рег}$  – корректирующий коэффициент, учитывающий регион расположения объекта;

Данные по укрупненным показателям стоимости воспроизводства представлены в справочниках в ценах для региона Московская область, в связи с чем применялись соответствующие корректировки. Выборочные скриншоты таблицы с региональными корректировками представлены ниже:

|                                      |                                                            |                                            |                                 |                         |                      |       |                                  |                                     |                                                 |                                           |  |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|-------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|--|
| Федеральные округа,<br>края, области | ЗДАНИЯ                                                     |                                            |                                 |                         |                      |       |                                  |                                     |                                                 |                                           |  |
|                                      | с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: |                                            |                                 |                         |                      |       |                                  |                                     |                                                 |                                           |  |
|                                      | кирпича                                                    | мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков | кирпича, мелких стеновых блоков | железобетона            |                      |       | панелей «сэндвич»                | стекла, свето-прозрачного материала | панелей «сэндвич»                               | древесины                                 |  |
|                                      | с несущими конструкциями преимущественно из:               |                                            |                                 |                         |                      |       |                                  |                                     |                                                 |                                           |  |
|                                      | железобетона, стали, кирпича                               | железобетона и стали                       | древесины                       | железобетона            |                      | стали | железобетона, стали (кроме ЛСТК) | железобетона, стали (кроме ЛСТК)    | легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК) | древесины и др. конструктивных материалов |  |
|                                      |                                                            |                                            |                                 | в бескаркасных системах | в каркасных системах |       |                                  |                                     |                                                 |                                           |  |
| Класс конструктивных систем          |                                                            |                                            |                                 |                         |                      |       |                                  |                                     |                                                 |                                           |  |
| KC-1                                 | KC-1A                                                      | KC-2                                       | KC-3                            | KC-4                    | KC-5                 | KC-6  | KC-6A                            | KC-6Б                               | KC-7                                            |                                           |  |
| г. Москва                            | 1,207                                                      | 1,295                                      | 1,403                           | 1,096                   | 1,316                | 1,298 | 1,296                            | 1,235                               | 1,317                                           | 1,272                                     |  |

Так как отдельные нормативы взяты из справочников актуальностью на 2024г., где справочная информация формулируется с учетом конкретного региона, дополнительная корректировка в отдельных случаях не применена.

- Кв – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочника. Ежеквартально сообщается пользователям УПС Справочника КО-ИНВЕСТ в разрезе регионов и конструктивных систем<sup>6</sup>

Ппр – прибыль предпринимателя – отражает вознаграждение предпринимателя (девелопера) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости, или удорожание объекта по сравнению с прямыми затратами на создание объекта недвижимости. Определена на основании аналитических данных компании СтатРиэлт:

<sup>5</sup> Как наиболее достоверных и распространенных справочников, рекомендуемых для использования в оценочной деятельности.

<sup>6</sup> КО-ИНВЕСТ, Индексы цен в строительстве (ИЦС), №119, 3 квартал 2022г.

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statirelt (<http://www.statirelt.ru/>), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты                                                                           | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Жилые здания                                                                      | 0,02           | 0,15            | <b>0,08</b>      |
| 2 | Торговые помещения и здания                                                       | 0,04           | 0,07            | <b>0,05</b>      |
| 3 | Офисные и другие общественные помещения и здания                                  | 0,02           | 0,06            | <b>0,04</b>      |
| 4 | Складские помещения и здания                                                      | 0,07           | 0,08            | <b>0,07</b>      |
| 5 | Производственные помещения и здания                                               | 0,00           | 0,07            | <b>0,03</b>      |
| 6 | Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения | 0,03           | 0,08            | <b>0,04</b>      |

Общая модель определения **совокупного износа** объектов оценки выглядит следующим образом:

$$КИ_{\text{совокуп}} = 1 - (1 - КИ_{\text{физ}}) \times (1 - КИ_{\text{фун}}) \times (1 - КИ_{\text{эконом}}), \text{ где:}$$

- Ифиз – физический износ;
- Ифун – функциональный износ;
- Иэконом – экономический износ.

**Оценка физического износа.** Физический износ определяется в процентах путем визуального осмотра различных компонентов. При определении процента физического износа зданий и сооружений по конструктивным элементам устанавливается процент износа этих элементов на основе обследования их технического состояния к моменту переоценки. Процент физического износа в целом определяется по следующей формуле:

$$И_{\text{физ}} = И_{\text{п}} = ((Y * И_{\text{к}})) / 100, \text{ где}$$

- Ип - процент износа здания;
- Y - удельный вес конструктивного элемента в стоимости здания;
- Ик - процент износа конструктивного элемента;
- (Y\*Ик) - сумма произведений удельного веса конструктивного элемента в стоимости здания на процент износа этого конструктивного элемента.

**Функциональное обесценение** представляет собой уменьшение стоимости или полезности имущества, вызванное неэффективностью или неадекватностью самого имущества по сравнению с более эффективными или менее дорогостоящими объектами, полученными в результате применения новых технологий. Симптомами функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокая стоимость строительства (капитальные затраты), избыточные мощности, неадекватность, отсутствие практической пользы или аналогичные условия.

Признаков функционального устаревания не обнаружено.

**Экономический износ (устаревание, обесценивание)** есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые

изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Признаков экономического устаревания не обнаружено.

**Физический износ** принят Оценщиком экспертно на основании Методических указаний о государственной кадастровой оценке<sup>7</sup>, Методики определения физического износа<sup>8</sup>, метода экспертных оценок, а также в сопоставлении с результатами метода эффективного возраста методом срока жизни по следующей формуле:

$$И = Тэф / Тн * 100\%, \text{ где:}$$

**И** – величина физического износа,

**Тэф** – эффективный возраст объекта (принят равным хронологическому),

**Тн** – нормативный срок жизни здания. Нормативный срок жизни аналогичных строений указан в Приложении 9 Методических указаний о государственной кадастровой оценке.

Расчет каждого объекта оценки представлен в таблицах ниже.

### Объект оценки – Здание жилого дома

Базовые показатели восстановительной стоимости взяты на основании Справочника КО-ИНВЕСТ, Жилые дома, 2020г.

#### ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: МЕЛКОШТУЧНЫЕ СТЕНОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ И КРУПНЫЕ БЛОКИ / НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: МОНОЛИТНЫЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОН

| Жилой дом, индивидуальный с цокольным этажом, встроенным гаражом на 2 машины                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |         |                                         |                                                              |                         |        |                           |        |        | Этажности: 3, Высота, м: 2,7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    | КС-1                                   |                            |                     |                                          |         |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|---------------------------|--------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------------------|---------|---------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b><br>ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Ленточный фундамент, конструкция из железобетона<br>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Керамический кирпич с облицовкой лицевым кирпичом по утеплителю<br>СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Внутренние стены и перегородки из керамического кирпича<br>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Перекрытия из монолитного железобетона<br>КРОВЛЯ - Конструкция скатной стропильной системы, термоизоляция, теплоизоляция, листы OSB повышенной влагостойкости, мягкая черепица, карнизные свесы из профнастила, водосточная система, снегозадержатели<br>ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖОИ - Лестница, террасы<br>ПРОЕМЫ - Окон ПВХ-профиль с теплозащитным стеклопакетом, входная дверь металлическая |                                   |         |                                         |                                                              |                         |        |                           |        |        | ПОЛЫ - Керамогранит, керамическая плитка, паркет, ламинат<br>ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Штукатурка, покраска, декоративная штукатурка, облицовка керамической плиткой<br>ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Откосы 1,5 м<br>ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление от электрического котла, вентиляция приточно-вытяжная<br>ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водоснабжение от местной сети, горячее водоснабжение от электрического котла<br>ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Вводно-распределительное устройство с УЗО (устройство защитного отключения) в здании, электропроводка в виниловых или стальных трубах в зависимости от помещения, розетки и выключатели<br>ОПАСНОСТНЫЕ СИСТЕМЫ - Пожарная сигнализация, охранная сигнализация с видеонаблюдением |                    |                                        |                            |                     |                                          |         |         |
| Остальные описание конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                   |         |                                         |                                                              |                         |        |                           |        |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                                        |                            |                     |                                          |         |         |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                   |         |                                         |                                                              |                         |        |                           |        |        | ОБЪЕМ, м3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ПЛОЩАДЬ, м2        | КЛАСС                                  | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ          | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ      |                                          |         |         |
| 603.02.001.0381                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                   |         |                                         |                                                              |                         |        |                           |        |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 387                | Резан                                  | Р/Б на 1 м2                | 63 383              |                                          |         |         |
| 603.02.001.0381                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | наим. высота, подвешиваемая часть | балкон  | стены внутренние, облицовка, штукатурка | стены внутренние, облицовка, штукатурка, черновая штукатурка | перекрытия, перегородки | полы   | лестницы, поджои, балконы | проемы | полы   | внутренние откосы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | прочие конструкции | водоснабжение, канализация, вентиляция | электропроводка, освещение | опасностные системы | прочие системы, в том числе сигнализация |         |         |
| 603.02.001.0381                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 18336.5                           | 14334.8 | 2325.6                                  | 2329.8                                                       | 9633.8                  | 719.7  | 1604.3                    | 2367.1 | 424.16 | 529.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 1835.3                                 | 968.2                      | 1988.6              | 388.4                                    | 63383.8 |         |
| 603.02.001.0381                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 28.83%                            |         | 22.14%                                  | 3.67%                                                        | 3.68%                   | 15.51% | 1.12%                     | 2.68%  | 3.77%  | 9.88%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8.83%              |                                        | 2.90%                      | 1.99%               | 2.38%                                    | 0.46%   | 100.00% |



Табл.8а. Расчет рыночной стоимости объекта

| Наименование показателей и поправок                            |  | Значение          |        |
|----------------------------------------------------------------|--|-------------------|--------|
| Класс конструктивных систем                                    |  | КС-1              |        |
| Года выпуска справочника                                       |  | 2020              |        |
| Единица измерения                                              |  | 1 кв.м.           |        |
| Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./ед. измерения |  | C <sub>с1</sub> = | 63 383 |

<sup>7</sup> <https://sudact.ru/law/prikaz-rosreestra-ot-04082021-n-p0336-ob/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadastrovoi-prilozhenie-n-9/>

<sup>8</sup> <https://docs.cntd.ru/document/1200005761>

|                                                                                               |                                |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Первая группа поправок, выраженных в рублях на единицу измерения                              |                                |                   |
| - на наличие фундамента                                                                       | $\Delta C_{\text{под.1}} =$    | 0                 |
| - на учет специальных работ и оборудования                                                    | $\Delta C_{\text{спо.1}} =$    | 0                 |
| - на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов | $\Delta C_{\text{фунд.1}} =$   | 0                 |
| - на различия в конструктивных решениях:                                                      | $\Delta C_{\text{констр.1}} =$ | 0                 |
| Отделки                                                                                       | $\Delta C_{\text{отд.1}} =$    | +16,5%            |
| инженерных систем                                                                             | $\Delta C_{\text{инж.1}} =$    | 0                 |
| Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов                        |                                |                   |
| - на различия в объеме                                                                        | $K_{\text{о1}} =$              | 1                 |
| - на различия в климате                                                                       | $K_{\text{клим.1}} =$          | 1                 |
| - на сейсмичность                                                                             | $K_{\text{сейсм.1}} =$         | 1                 |
| - на величину прочих и непредвиденных затрат                                                  | $K_{\text{пз1}} =$             | 1                 |
| - на региональное различие в уровне цен                                                       | $K_{\text{рег-эк.1}} =$        | 1,207             |
| - на зональное различие в уровне цен                                                          | $K_{\text{зон-эк.1}} =$        | 1                 |
| - изменение цен после издания справочника на дату проведения оценки                           | $K_{\text{инфл.1}} =$          | 1,446             |
| Количество ед.измерения                                                                       |                                | 525,7             |
| Прибыль предпринимателя, %                                                                    |                                | 8,00%             |
| Накопленный износ, %                                                                          |                                | 5,00              |
| <b>Затраты на воспроизводство с учетом накопленного износа, руб.</b>                          |                                | <b>69 511 973</b> |
| <b>Затраты на воспроизводство с учетом накопленного износа, руб. (округленно)</b>             |                                | <b>69 512 000</b> |

## Объект оценки – Нежилое здание гостевого дома

Базовые показатели восстановительной стоимости взяты на основании Справочника КО-ИНВЕСТ, Магистральные сети и транспорт, 2020г.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |                                  |                                    |                      |        |                           |        |        |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                                           |                              |                     |                               |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------|---------------------------|--------|--------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------|
| Жилой дом, индивидуальный (без подвала с террасой)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |                                  |                                    |                      |        |                           |        |        |                    | Этажности: 1, Высота, м: 2,7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                           | КС-1                         |                     |                               |                |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b><br>ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Ленточный фундамент<br>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Керамический кирпич с облицовкой лицевым кирпичом по утеплителю<br>СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Внутренние стены и перегородки из керамического кирпича<br>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Перекрытия из монолитного железобетона<br>КРОВЛЯ - Конструкция кровельной строительной системы, пароизоляция, теплоизоляция, листы OSB повышенной влагостойкости, малая черепица, карнизные свесы из профнастила, водосточная система, снегозадержатели<br>ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИИ - Лестница, терраса<br>ПРОЕМЫ - Окна ПВХ-профиль с теплозащитным стеклопакетом, входная дверь металлическая |        |                                  |                                    |                      |        |                           |        |        |                    | ПОЛЫ - Керамогранит, керамическая плитка, паркет, ламинат<br>ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Штукатурка, окраска, декоративная штукатурка, облицовка керамической плиткой<br>ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Отмостка 1,5 м<br>ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление от электрического котла, вентиляция приточно-вытяжная<br>ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водоснабжение от местной сети, горячее водоснабжение от электрического котла<br>ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Вводно-распределительное устройство с УЗО (устройство защитного отключения) в здании, электропроводка в виниловых или стальных трубах в зависимости от помещений, розетки и выключатели<br>СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ - Пожарная сигнализация, охранная сигнализация с видеонаблюдением |                             |                                           |                              |                     |                               |                |
| Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                  |                                    |                      |        |                           |        |        |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                                           |                              |                     |                               |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |                                  |                                    |                      |        |                           |        |        |                    | ОБЪЕМ, м3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ПЛОЩАДЬ, м2                 | КЛАСС                                     | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ            | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ      |                               |                |
| ra3K3.01.001.0261                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |                                  |                                    |                      |        |                           |        |        |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 246                         | Premium                                   | Руб. на 1 м2                 | 49 922              |                               |                |
| ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ОКРУГ  | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | ПЕР. ПЕР. И ПОКРЫТИЕ | КРОВЛЯ | ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ПОДЖИИ | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ   | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ra3K3.01.001.0261                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1306,2 | 9579,4                           | 2434,8                             | 2029,4               | 8032,8 | 1101,5                    | 1385,4 | 3069,9 | 8012,3             | 1072,5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             | 1865,2                                    | 1004,3                       | 1018,8              | 254,7                         | 49922,0        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 16,64% | 19,19%                           | 5,00%                              | 5,65%                | 16,09% | 2,27%                     | 2,78%  | 6,15%  | 16,05%             | 2,15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             | 3,74%                                     | 2,07%                        | 3,84%               | 0,51%                         | 100,00%        |

Табл.8б.

## Расчет рыночной стоимости объекта

|                                                                |            |          |         |
|----------------------------------------------------------------|------------|----------|---------|
| Наименование показателей и поправок                            |            | Значение |         |
| Класс конструктивных систем                                    |            |          | КС-1    |
| Года выпуска справочника                                       |            |          | 2020    |
| Единица измерения                                              |            |          | 1 кв.м. |
| Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./ед. измерения | $C_{c1} =$ |          | 49 922  |

|                                                                                               |                                |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Первая группа поправок, выраженных в рублях на единицу измерения                              |                                |                  |
| - на наличие фундамента                                                                       | $\Delta C_{\text{под.1}} =$    | 0                |
| - на учет специальных работ и оборудования                                                    | $\Delta C_{\text{спо.1}} =$    | 0                |
| - на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов | $\Delta C_{\text{фунд.1}} =$   | 0                |
| - на различия в конструктивных решениях:                                                      | $\Delta C_{\text{констр.1}} =$ | 0                |
| Отделки                                                                                       | $\Delta C_{\text{отд.1}} =$    | +16,5%           |
| инженерных систем                                                                             | $\Delta C_{\text{инж.1}} =$    | 0                |
| Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов                        |                                |                  |
| - на различия в объеме                                                                        | $K_{\text{о1}} =$              | 1                |
| - на различия в климате                                                                       | $K_{\text{клим.1}} =$          | 1                |
| - на сейсмичность                                                                             | $K_{\text{сейсм.1}} =$         | 1                |
| - на величину прочих и непредвиденных затрат                                                  | $K_{\text{пз1}} =$             | 1                |
| - на региональное различие в уровне цен                                                       | $K_{\text{рег-эк.1}} =$        | 1,207            |
| - на зональное различие в уровне цен                                                          | $K_{\text{зон-эк.1}} =$        | 1                |
| - изменение цен после издания справочника на дату проведения оценки                           | $K_{\text{инфл.1}} =$          | 1,446            |
| Количество ед.измерения                                                                       |                                | 49,8             |
| Прибыль предпринимателя, %                                                                    |                                | 8,00%            |
| Накопленный износ, %                                                                          |                                | 5,00             |
| <b>Затраты на воспроизводство с учетом накопленного износа, руб.</b>                          |                                | <b>5 186 450</b> |
| <b>Затраты на воспроизводство с учетом накопленного износа, руб. (округленно)</b>             |                                | <b>5 186 000</b> |

## Объект оценки – Нежилое здание гаража

Базовые показатели восстановительной стоимости взяты на основании Справочника КО-ИНВЕСТ, Магистральные сети и транспорт, 2020г.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |                                  |                               |                       |        |             |                            |        |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |         |                                           |                             |                              |                     |                               |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------|-------------|----------------------------|--------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------|-------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------|
| Жилой дом, индивидуальный (без подвала с террасой)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |                                  |                               |                       |        |             |                            |        |        | Этажность: 1, Высота, м: 2,7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    | КС-1    |                                           |                             |                              |                     |                               |                |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b><br><b>ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ</b> - Ленточный фундамент<br><b>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА</b> - Керамический кирпич с облицовкой лицевым кирпичом по утеплителю<br><b>СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ</b> - Внутренние стены и перегородки из керамического кирпича<br><b>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ</b> - Перекрытия из монолитного железобетона<br><b>КРОВЛЯ</b> - Конструкция кровельной строительной системы: пароизоляция, теплоизоляция, листы OSB повышенной влагостойкости, малая черепица, карнизные свесы из профнастила, водосточная система, снегозадержатели<br><b>ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИМ</b> - Лестница, терраса<br><b>ПРОЕМЫ</b> - Окна ПВХ-профиль с теплозащитным стеклопакетом, входная дверь металлическая |         |                                  |                               |                       |        |             |                            |        |        | ПОЛЫ - Керамогранит, керамическая плитка, паркет, ламинат<br><b>ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА</b> - Штукатурка, оштукатуренная, декоративная штукатурка, облицовка керамической плиткой<br><b>ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ</b> - Откосы 1.5м<br><b>ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ</b> - Отопление от электрического котла, вентиляция приточно-вытяжная<br><b>ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ</b> - Водоснабжение от местной сети, горячее водоснабжение от электрического котла<br><b>ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ</b> - Водно-распределительное устройство с УЗО (устройство защитного отключения) в здании, электропроводка в виниловых или стальных трубах в зависимости от помещений, розетки и выключатели<br><b>СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ</b> - Пожарная сигнализация, охранная сигнализация с видеонаблюдением |                    |         |                                           |                             |                              |                     |                               |                |
| Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |                                  |                               |                       |        |             |                            |        |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |         |                                           |                             |                              |                     |                               |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |                                  |                               |                       |        |             |                            |        |        | ОБЪЕМ, м3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ПЛОЩАДЬ, м2        | КЛАСС   | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ                         | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ              |                              |                     |                               |                |
| ruK3.01.001.0261                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |                                  |                               |                       |        |             |                            |        |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 246                | Premium | Руб. на 1 м2                              | 49 922                      |                              |                     |                               |                |
| ВНУТРИ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ОТДЕЛКА | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ | КРОВЛЯ | ПЕРЕГОРОДКИ | ПЕСЧАНО-КАМЕННЫЕ ВОЗВУШНЫЕ | ПРОЕКТ | ПОЛЫ   | ВНУТРИ ОТДЕЛКА                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОБОИ    | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| 1306,2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         | 9579,4                           | 2434,8                        | 2029,4                | 9032,6 | 1101,5      | 1385,4                     | 3069,9 | 8012,3 | 1072,3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |         | 1865,2                                    | 1004,3                      | 1018,8                       | 254,7               |                               | 49922,0        |
| 16,64%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         | 19,19%                           | 5,00%                         | 5,65%                 | 15,05% | 2,27%       | 2,78%                      | 6,10%  | 16,05% | 2,15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |         | 3,74%                                     | 2,07%                       | 3,84%                        | 0,51%               |                               | 100,00%        |

Табл.8в. Расчет рыночной стоимости объекта

| Наименование показателей и поправок                              | Значение                      |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Класс конструктивных систем                                      | КС-1                          |
| Года выпуска справочника                                         | 2020                          |
| Единица измерения                                                | 1 кв.м.                       |
| Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./ед. измерения   | $C_{c1} =$ 49 922             |
| Первая группа поправок, выраженных в рублях на единицу измерения |                               |
| - на наличие фундамента                                          | $\Delta C_{\text{под.1}} =$ 0 |

|                                                                                               |                                |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| - на учет специальных работ и оборудования                                                    | $\Delta C_{\text{спо.1}} =$    | 0                 |
| - на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов | $\Delta C_{\text{фунд.1}} =$   | 0                 |
| - на различия в конструктивных решениях:                                                      | $\Delta C_{\text{констр.1}} =$ | 0                 |
| Отделки                                                                                       | $\Delta C_{\text{отд.1}} =$    | 0                 |
| инженерных систем                                                                             | $\Delta C_{\text{инж.1}} =$    | 0                 |
| Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов                        |                                |                   |
| - на различия в объеме                                                                        | $K_{01} =$                     | 1                 |
| - на различия в климате                                                                       | $K_{\text{клим.1}} =$          | 1                 |
| - на сейсмичность                                                                             | $K_{\text{сейсм.1}} =$         | 1                 |
| - на величину прочих и непредвиденных затрат                                                  | $K_{\text{пз1}} =$             | 1                 |
| - на региональное различие в уровне цен                                                       | $K_{\text{рег-эк.1}} =$        | 1,207             |
| - на зональное различие в уровне цен                                                          | $K_{\text{зон-эк.1}} =$        | 1                 |
| - изменение цен после издания справочника на дату проведения оценки                           | $K_{\text{инфл.1}} =$          | 1,446             |
| Количество ед.измерения                                                                       |                                | 159,3             |
| Прибыль предпринимателя, %                                                                    |                                | 8,00%             |
| Накопленный износ, %                                                                          |                                | 5,00              |
| <b>Затраты на воспроизводство с учетом накопленного износа, руб.</b>                          |                                | <b>14 240 678</b> |
| <b>Затраты на воспроизводство с учетом накопленного износа, руб. (округленно)</b>             |                                | <b>14 240 000</b> |

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п.3 ФСО V «Подходы и методы оценки»: «при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

Поскольку рыночная стоимость объекта оценки определена только одним методом в рамках только одного подхода, его результатам присвоен удельный вес в размере единицы (1).

В результате проведенного анализа и расчетов, с учетом сделанных допущений -

### ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СОСТАВИТ:

| № | Наименование                                                       | Рыночная стоимость, руб.                                               |
|---|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Земельный участок с К№ 50:21:0150309:172 общей площадью 2800 кв.м. | 151 330 000 (Сто пятьдесят один миллион триста тридцать тысяч) руб.    |
| 2 | Здание с К№ 77:17:0150309:335 площадью 525,7 кв.м.                 | 69 512 000 (Шестьдесят девять миллионов пятьсот двенадцать тысяч) руб. |
| 3 | Здание с К№ 77:17:0150309:1002 площадью 49,8 кв.м.                 | 14 240 000 (Четырнадцать миллионов двести сорок тысяч) руб.            |
| 4 | Здание с К№ 77:17:0150309:336 площадью 159,3 кв.м.                 | 5 186 000 (Пять миллионов сто восемьдесят шесть тысяч) руб.            |

|  |                           |                                                                          |
|--|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|  | Общая стоимость имущества | 240 268 000 (Двести сорок миллионов двести шестьдесят восемь тысяч) руб. |
|--|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|

### 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик, настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

- факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и являются следствием, как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;
- оценщик не имеет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемого объекта или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действ.ред.); Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению, в том числе: Федерального стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г., стандартами и нормами саморегулируемой Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в актуальной редакции.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, аналогичного имущества;
- В ходе проведения оценки и составления настоящего отчета давления на оценщика со стороны каких-либо лиц не было.

Оценщик: \_\_\_\_\_ /Кузьмина И.А./

Генеральный директор: \_\_\_\_\_ /Алексеев С.К./

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Татарская, д. 14)  
отдел государственной службы регистрации (ФУ)

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:

| Земельный участок                                                                     |                                                                                                      |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                              |                                                                                                      |                   |                         |
| Лист № 1 листа 1                                                                      | Всего листов раздела 1: 1                                                                            | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 06.11.2024г.                                                                          |                                                                                                      |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    | 50:21:0150309:172                                                                                    |                   |                         |
| Номер кадастрового выката:                                                            | [REDACTED]                                                                                           |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 20.12.2004                                                                                           |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | Условный номер 50:21:12:05129                                                                        |                   |                         |
| Адрес:                                                                                | Российская Федерация, город Москва, инст-г. поселение Союзское, квартал 83, земельный участок 28     |                   |                         |
| Площадь, м2:                                                                          | 2800 +/- 19                                                                                          |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           | 13358044                                                                                             |                   |                         |
| Кадастровые номера расположенных и пределах земельного участка объектов недвижимости: | 77:17:0150309:1002, 77:17:0150309:335, 77:17:0150309:336                                             |                   |                         |
| Категория земель:                                                                     | Земли населенных пунктов                                                                             |                   |                         |
| Вид разрешенного использования:                                                       | Для личного строительства                                                                            |                   |                         |
| Статус земли об объекте недвижимости:                                                 | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"                         |                   |                         |
| Особые отметки:                                                                       | данные отсутствуют                                                                                   |                   |                         |
| Получатель выписки:                                                                   | [REDACTED] (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя Наталья Борисовна |                   |                         |

Раздел 1 Лист 1

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------|
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | подпись | наименование должности |
| <div> <div>  </div> <div> <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</div> <div>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div> <div>Специальное оборудование удостоверяющего центра</div> <div>Идентификационный номер субъекта государственной регистрации</div> <div>Идентификационный номер субъекта государственной регистрации</div> <div>Идентификационный номер субъекта государственной регистрации</div> <div>Идентификационный номер субъекта государственной регистрации</div> </div> </div> |         |                        |



|                    |                                                                                                                                                                  |                           |                       |                         |                      |  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|--|
|                    | <u>Земельный участок</u><br>или объекта недвижимости                                                                                                             |                           |                       |                         |                      |  |
|                    | Лист № 2 раздела 2                                                                                                                                               | Всего листов раздела 2: 2 | Настоящий раздел №: 3 | Всего листов выписки: 4 |                      |  |
| 06.11.2024г.       |                                                                                                                                                                  |                           |                       |                         |                      |  |
| Кадастровый номер: |                                                                                                                                                                  |                           |                       |                         |                      |  |
| 12                 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок по земельно-сельскохозяйственного назначения: |                           |                       |                         | доказано отсутствием |  |

[illegible]

Лист 3 - Лист 4

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

Объект недвижимости: земельный участок

| Лист № 1 из листа 3                                                                | Всего листов реестра 3 / 1 | Всего листов 3    | Всего листов выписки 4 |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------|
| 06.12.2024г.                                                                       |                            |                   |                        |
| Идентификационный номер:                                                           |                            | 50:11:0150309:172 |                        |
| План (планов, планов) земельного участка                                           |                            |                   |                        |
|  |                            |                   |                        |
| Начало 1 2024                                                                      |                            | Плановый номер    |                        |
| Генеральный директор                                                               |                            | Инициалы, фамилия |                        |

Документ подписан  
 Инициалы, фамилия  
 Подпись: [подпись]  
 Должность: [должность]  
 Дата: [дата]

Российская Федерация  
 Город Москва

Шестого ноября две тысячи двадцать четвертого года

Я, [подпись], жительница города Москвы, подтверждаю, что содержание изложенного мной на [подпись] носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, принадлежит этому лицу.

Настоящий документ за бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу, и имеет такую же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/2147-и/77-2024-24-256.

Уплачено за предоставление нотариального действия: 800 руб. 00 коп.

  
 [подпись]

Ю.А.Кузнецова

Протокол, пронумеровано и скреплено печатью 4 (четыре) листа.

[подпись]

Ю.А.Кузнецова



© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 111–118

ности основных характеристик и зарекомендовавших привлек на объект исследования

Сведения об основных характеристиках области исследования

| Знание                                                                                                                                                    |                           | вход объекта недвижимости |                         | Раздел 1 Лист |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|--|
| Лист № 1 раздела 1                                                                                                                                        | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3         | Всего листов выписки: 3 |               |  |
| 06.11.2024г.                                                                                                                                              |                           |                           |                         |               |  |
| Кадастровый номер: 77:17:0150309:335                                                                                                                      |                           |                           |                         |               |  |
| Номер кадастрового квартала: <del>77:17:0150309:335</del> 77:17:0150309:335                                                                               |                           |                           |                         |               |  |
| Дата присвоения кадастрового номера: 11.10.2013                                                                                                           |                           |                           |                         |               |  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер н/г: Учетный номер 50-50-21/087/2009-125                                               |                           |                           |                         |               |  |
| Адрес: Российская Федерация, город Москва, микрор. поселение Сосновское, квартал 83, дом 24, строение 1                                                   |                           |                           |                         |               |  |
| Площадь, кв. 525,7                                                                                                                                        |                           |                           |                         |               |  |
| Назначение: Нежилое                                                                                                                                       |                           |                           |                         |               |  |
| Назначение: Жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на земельном участке 3, в том числе подлежащих 0                               |                           |                           |                         |               |  |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют                                                                                  |                           |                           |                         |               |  |
| Год завершения строительства: 2007                                                                                                                        |                           |                           |                         |               |  |
| Кадастровая стоимость, руб: 18340064,34                                                                                                                   |                           |                           |                         |               |  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 50:21:0150309:172                                       |                           |                           |                         |               |  |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют                                                      |                           |                           |                         |               |  |
| Виды разрешенного использования: данные отсутствуют                                                                                                       |                           |                           |                         |               |  |
| Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                          |                           |                           |                         |               |  |
| Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела 5: План расположения земельного участка, машино-места на участке (плана этажа), отсутствуют. |                           |                           |                         |               |  |
| Получатель выписки: <del>Иванов Иван Иванович</del> (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя Исковой) Наталья Борисовна       |                           |                           |                         |               |  |

[illegible]

Раздел 2 Лист 2

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

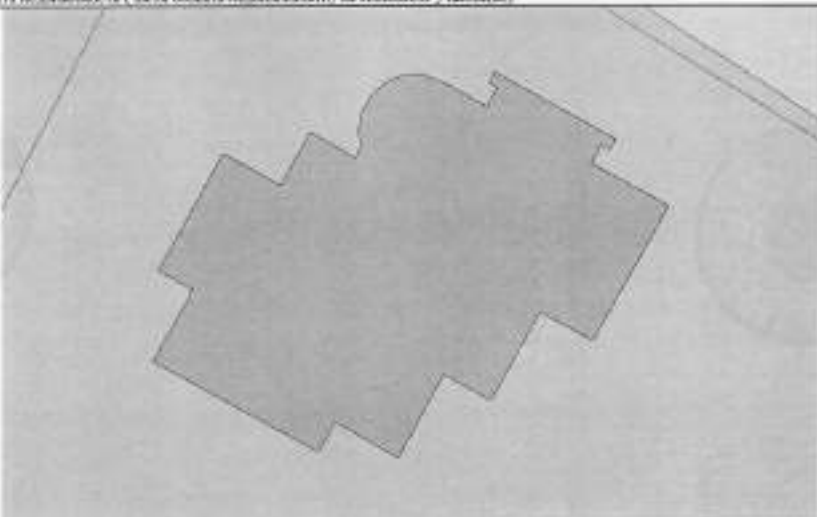
| Задание                              |                           |                   |                         |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| под объекта недвижимости             |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2                   | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |
| 06.11.2024г.                         |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер: 77:17:0150309:335 |                           |                   |                         |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |                                                                                              |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Привладелец (правообладатель):<br>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                                                                                               | 1.1                 | 14.05.1968<br>данные отсутствуют                                                             |
| 2  | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                               | 2.1                 | Собственность<br>79:17:0150309:335-79:07/2024-4<br>06.11.2024 14:27:49<br>данные отсутствуют |
| 4  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                     | 4.1                 | данные отсутствуют                                                                           |
| 5  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                      | во зарегистрировано |                                                                                              |
| 6  | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |                                                                                              |
| 7  | Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                              | данные отсутствуют  |                                                                                              |
| 8  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                                                                                                                                 | данные отсутствуют  |                                                                                              |
| 9  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |                                                                                              |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                 | данные отсутствуют  |                                                                                              |
| 11 | Грание и сведения о наличии установленных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |                                                                                              |

|                               |                                                                                                                                                                                      |                   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | документ подписан                                                                                                                                                                    | инициалы, фамилия |
|                               | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сведения: 79:17:0150309:335-79:07/2024-4<br>Выдана: 06.11.2024 14:27:49<br>РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТРА И КАДАСТРАЛИИ<br>Действителен с 07.05.2024 по 28.11.2025 |                   |

Раздел 4 Лист 3

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

|                                                                                               |                        |                     |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| Этапы                                                                                         |                        |                     |                        |
| для объекта недвижимости                                                                      |                        |                     |                        |
| Лист № 3 раздела 4                                                                            | Всего листов раздела 4 | Всего разделов 3    | Всего листов выписки 3 |
| 08.11.2024г.                                                                                  |                        |                     |                        |
| Кадастровый номер:                                                                            |                        | 77:01/003/00-333    |                        |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) |                        |                     |                        |
|             |                        |                     |                        |
| Масштаб 1:200                                                                                 | Условные обозначения:  |                     |                        |
| ВЫДАЧА НАВИГАЦИОННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ                                                             |                        | ИНВЕСТИЦИЯ, ФАКТИКИ |                        |

**ДОКУМЕНТ ПРОВЕРКИ**  
ЗАПИСИ В РЕЕСТРЕ

Генеральный директор ООО «Волан М»  
Иванов И.И. (подпись)  
Иванов И.И. (подпись)  
Датировано: 08.11.2024 г.

**Российская Федерация**  
**Город Москва**

**Шестого ноября две тысячи двадцать четвертого года**

Я, И.И. Иванов, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет такую же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/2147-и/77-2024-24-293.

Уплачено за совершение нотариального действия: 600 руб. 00 коп.

Ю.А.Кузнецова

Прочито, пронумеровано и скреплено печатью 3 (три) листа.



Ю.А.Кузнецова



Уполномоченный государственный кадастровый оценщик и кадастровый оценщик (ул. Большая Тульская, д. 15)

выполняет кадастровую оценку для государственных нужд

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:

| Значение                                                                                          |                                                                                                                                 |                   |                         | Раздел 1 Лист 1 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|--|
| вод объекта недвижимости                                                                          |                                                                                                                                 |                   |                         |                 |  |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                | Всего листов раздела 1: 1                                                                                                       | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |                 |  |
| 06.11.2024г.                                                                                      |                                                                                                                                 |                   |                         |                 |  |
| Кадастровый номер:                                                                                | 77-07-0080000-001                                                                                                               |                   |                         |                 |  |
| Номер кадастрового участка:                                                                       | 77-07-0080000-001                                                                                                               |                   |                         |                 |  |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                              | 24.06.2015                                                                                                                      |                   |                         |                 |  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                  | Учетный номер 77-77-17/045/2014-707                                                                                             |                   |                         |                 |  |
| Адрес:                                                                                            | Российская Федерация, город Москва, в/пер. поселение Сосновое, квартал 83, дом 28, строение 3                                   |                   |                         |                 |  |
| Площадь, м2:                                                                                      | 49,8                                                                                                                            |                   |                         |                 |  |
| Назначение:                                                                                       | Жилое                                                                                                                           |                   |                         |                 |  |
| Назначение:                                                                                       | дом                                                                                                                             |                   |                         |                 |  |
| Каждому участку, в том числе подземных участков:                                                  | 1, в том числе подземных 0                                                                                                      |                   |                         |                 |  |
| Дополнительно по завершении строительства:                                                        | данные отсутствуют                                                                                                              |                   |                         |                 |  |
| Год завершенного строительства:                                                                   | 2011                                                                                                                            |                   |                         |                 |  |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                                       | 2432789,26                                                                                                                      |                   |                         |                 |  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50-21-03/03/09/172                                                                                                              |                   |                         |                 |  |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:                 | данные отсутствуют                                                                                                              |                   |                         |                 |  |
| Виды разрешенного использования:                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                              |                   |                         |                 |  |
| Статус здания об объекте недвижимости:                                                            | Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные"                                                                     |                   |                         |                 |  |
| Особые отметки:                                                                                   | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют. |                   |                         |                 |  |
| Подготовитель выписки:                                                                            | Присоединитель: от имени заявителя Исковой Натальи Борисовны (представитель прокоординатора)                                    |                   |                         |                 |  |

|                        |                                                 |                        |
|------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|
| наименование документа | документ подлинный                              | наименование документа |
| наименование документа | ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТ                            | наименование документа |
| наименование документа | Сертификат КОМПЬЮТЕРНОЙ ПОДПИСИ                 | наименование документа |
| наименование документа | Выписка ИЗ ЕГРИП СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ         | наименование документа |
| наименование документа | РЕГИСТРАЦИИ ЗАПИСИ О СОЗДАНИИ ОБЪЕКТА           | наименование документа |
| наименование документа | Договор купли-продажи от 02.08.2014 № 14/01/001 | наименование документа |

Лист 2 Лист 2

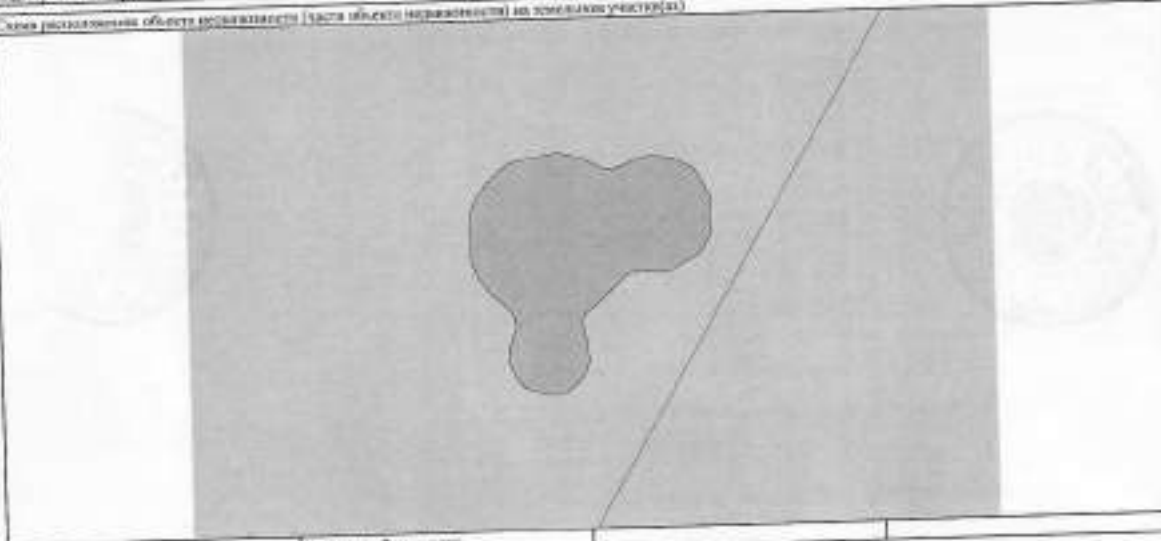
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Земле                                 |                           |                   |                         |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| зем. объекта недвижимости             |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2. 1 | Всего разделов. 3 | Всего листов выписки. 3 |
| 06.11.2024г                           |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер: 50:08/008/2024/004 |                           |                   |                         |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Праваобладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                                 | 1.1   | 14.05.1968                                                               |
|    | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                                                                                                                                          | 1.1.1 | данные отсутствуют                                                       |
| 2  | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                        | 2.1   | Собственность<br>77:17/0150309/1002-77/072/2024-4<br>06.11.2024 14:27:49 |
| 4  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                              | 4.1   | данные отсутствуют                                                       |
| 5  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                               |       | не зарегистрировано                                                      |
| 6  | Заявленное в судебно-нотариальном процессе право требования:                                                                                                                                                                                                       |       | данные отсутствуют                                                       |
| 7  | Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                       |       | данные отсутствуют                                                       |
| 8  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                                                                                                                                          |       | данные отсутствуют                                                       |
| 9  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                               |       | данные отсутствуют                                                       |
| 10 | Сведения о возможности государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                                    |       | данные отсутствуют                                                       |
| 11 | Правопреставление и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (пересказ, прекращение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, связанных с отношением объекта недвижимости: |       | отсутствуют                                                              |

|                                |                                                |                    |
|--------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|
| полное наименование должности: | ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАНО                            | ИННОВАЦИИ, ФИНАНСИ |
|                                | ОБЪЕКТ РАБОТЫ ПОДПИСАНО                        |                    |
|                                | Специальное удостоверение личности (подлинник) |                    |
|                                | Паспорт гражданина Российской Федерации        |                    |
|                                | РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА ВЕДОМСТВА                 |                    |
|                                | Действителен с 01.03.2021 по 26.03.2025        |                    |

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

|                                                                                               |  |                      |  |                           |  |                   |  |                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------|--|---------------------------|--|-------------------|--|-------------------------|--|
| Лист № 1 раздела 4                                                                            |  |                      |  | Всего листов раздела 4: 1 |  | Всего разделов: 3 |  | Всего листов выписки: 3 |  |
| 06.11.2024г.                                                                                  |  |                      |  | 77-17/01/2024/1002        |  |                   |  |                         |  |
| Кадастровый номер:                                                                            |  |                      |  |                           |  |                   |  |                         |  |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) |  |                      |  |                           |  |                   |  |                         |  |
|             |  |                      |  |                           |  |                   |  |                         |  |
| Масштаб 1:200                                                                                 |  | Условные обозначения |  |                           |  |                   |  |                         |  |
| Документ подписан                                                                             |  |                      |  | Документ подписан         |  |                   |  | Инициалы, Фамилия       |  |
| Электронная подпись                                                                           |  |                      |  | Электронная подпись       |  |                   |  |                         |  |
| Подпись: Ю.А. Кузнецова                                                                       |  |                      |  | Подпись: Ю.А. Кузнецова   |  |                   |  |                         |  |
| Инициалы, Фамилия                                                                             |  |                      |  | Инициалы, Фамилия         |  |                   |  |                         |  |

Российская Федерация

Город Москва

Шестого ноября две тысячи двадцать четвертого года

Я, Ю.А. Кузнецова, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Условиями квалифицированной электронной подписи лица, подписавшего представленный мне электронный документ, ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/2147-и/77-2024-24-294.

Уплачено за совершение нотариального действия: 800 руб. 00 коп.



*Ю.А. Кузнецова*

Ю.А. Кузнецова



Протокол, пронумеровано в секретно печатью 3 (три) листа.

*Ю.А. Кузнецова*

Ю.А. Кузнецова

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

### Рисунки и таблицы

17

Результат 2 Лист 2

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

| Данные:             |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                                                                          |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| оbject недвижимости |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                                                                          |
| Лист № 1 раздела 2  | Всего листов раздела 2.1                                                                                                                                                                                                                                          | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 3                                                  |
| 06.11.2024г.        |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                                                                          |
| Кадастровый номер:  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                                                                          |
| 77:07:0103009-336   |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                                                                          |
| 1                   | Предсобластитель (привласнитель):                                                                                                                                                                                                                                 | 1.1                 | 14.05.1968                                                               |
|                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                                                                                                                                         | 1.1.1               | данные отсутствуют                                                       |
| 2                   | Имя, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                       | 2.1                 | Собственность<br>77:07:0103009-336-77/07/2/2024-4<br>06.11.2024 14:27:49 |
| 4                   | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягощения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                              | 4.1                 | данные отсутствуют                                                       |
| 5                   | Отношение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                                | не зарегистрировано |                                                                          |
| 6                   | Заявление в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                    | данные отсутствуют  |                                                                          |
| 7                   | Сведения о подаче заявления в отказ от регистрации права:                                                                                                                                                                                                         | данные отсутствуют  |                                                                          |
| 8                   | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                                                                                                                                         | данные отсутствуют  |                                                                          |
| 9                   | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                              | данные отсутствуют  |                                                                          |
| 10                  | Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |                                                                          |
| 11                  | Права, регистрации и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отягощения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| полное наименование документа                                                                                                                                                                                                                                               | документ подписан | инициалы, фамилия |
| <div>  <p>Сторона: собственник недвижимости<br/>Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии<br/>Действительна с 02.09.2024 по 24.02.2025</p> </div> |                   |                   |

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

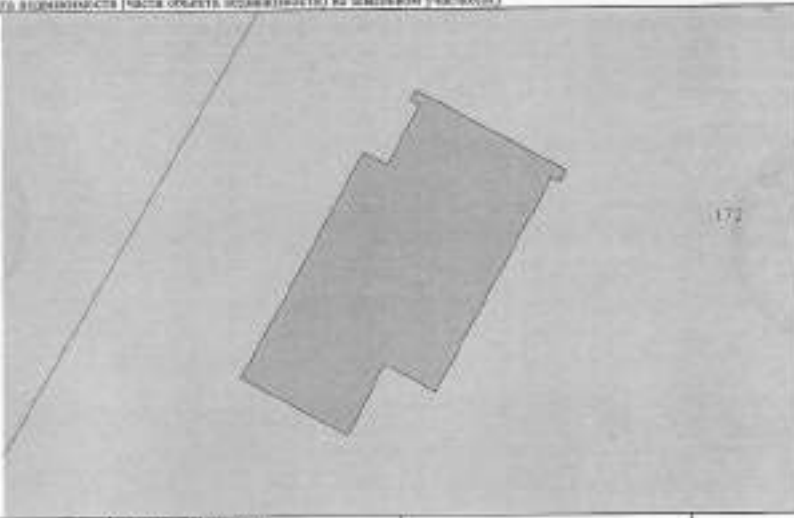
Описание местоположения объекта недвижимости

|                             |                           |                   |                         |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание                      |                           |                   |                         |
| всего объектов недвижимости |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 4          | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |

Объект недвижимости: 77:17:0110008-336

Кадастровый номер: 77:17:0110008-336

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



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

|                   |        |                        |
|-------------------|--------|------------------------|
| Земельный участок | Здание | Историческая застройка |
|-------------------|--------|------------------------|

Документ подписан  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Генеральный директор ООО «Волан М»  
Владимир Владимирович Кузнецов  
Полномочия подтверждены нотариально  
Должность: Генеральный директор  
Подпись: Владимир Владимирович Кузнецов

Российская Федерация  
Город Москва

Шестого ноября две тысячи двадцать четвертого года

Я, ~~Иванов Иван Иванович~~, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/2147-н/77-2024-24-295.

Уплачено за совершение нотариального действия: 600 руб. 00 коп.



Ю.А. Кузнецова

Ю.А. Кузнецова



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 3 (три) листа.

Ю.А. Кузнецова

Ю.А. Кузнецова



Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Фото №7



Фото №8



Фото №9



Фото №10



Фото №11



Фото №12



Фото №13



Фото №14



Фото №15



Фото №16



Фото №17

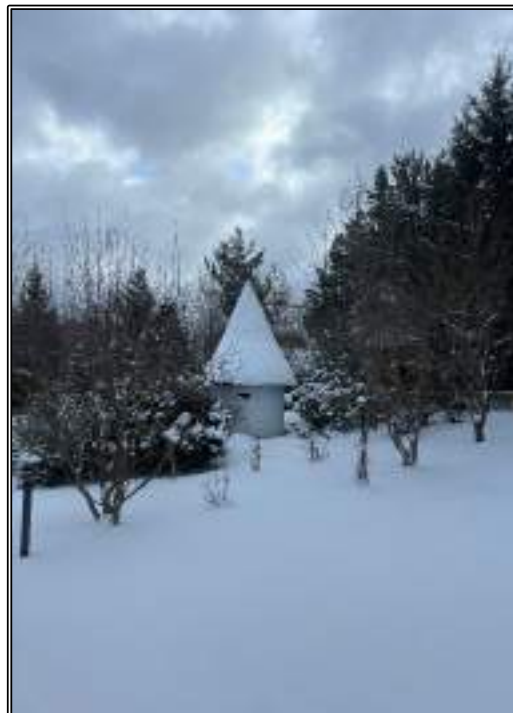


Фото №18



Фото №19



Фото №20



Фото №21



Фото №22



Фото №23



Фото №24



Фото №25



Фото №26



Фото №27



Фото №28



Фото №29



Фото №30



Фото №31



Фото №32



Фото №33



Фото №34



Фото №35



Фото №36



Фото №37



Фото №38



Фото №39



Фото №40



Фото №41



Фото №42



Фото №43

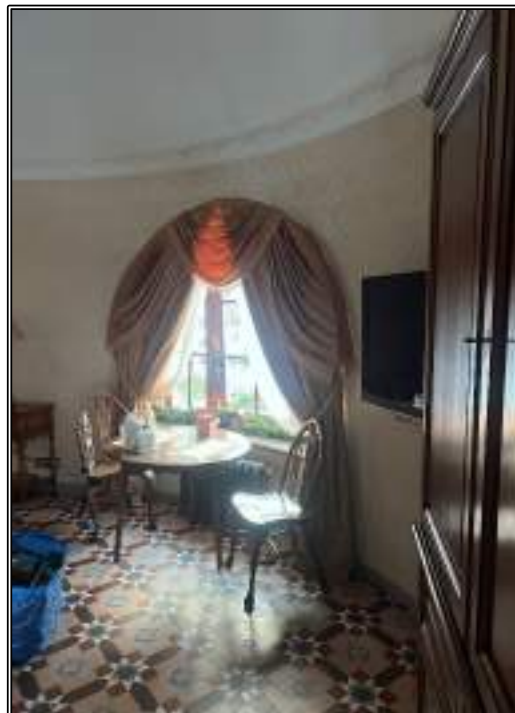


Фото №44

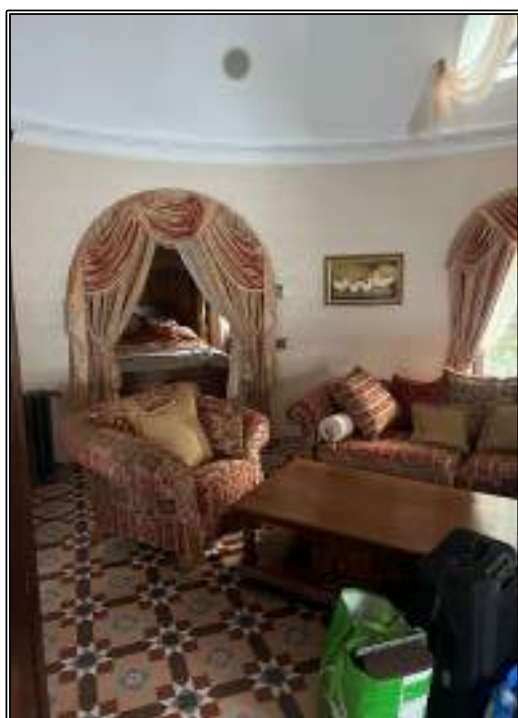


Фото №45



Фото №46



Фото №47



Фото №48



Фото №49



Фото №50



Фото №51



Фото №52



Фото №53



Фото №54



Фото №55



Фото №56



Фото №57



Фото №58



Фото №59



Фото №60



Фото №61



Фото №62



Фото №63



Фото №64



Фото №65



Фото №66



Фото №67



Фото №68



Фото №69



Фото №70



Фото №71

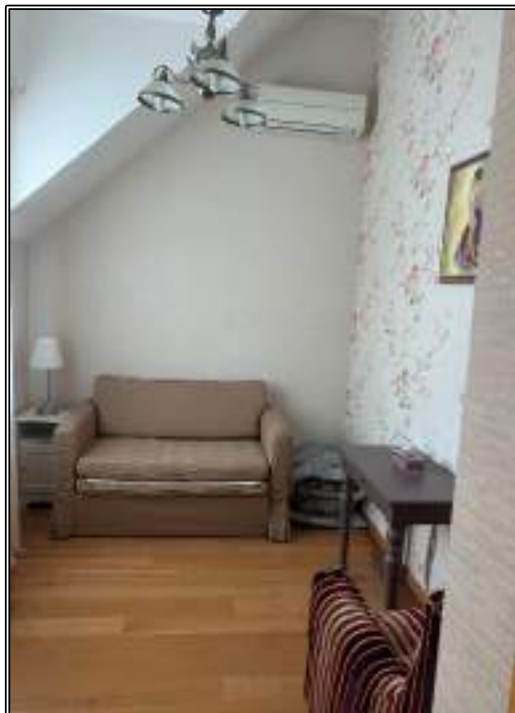


Фото №72



Фото №73



Фото №74



Фото №75



Фото №76



Фото №77



Фото №78



Фото №79



Фото №80



Фото №81



Фото №82



Фото №83



Фото №84



Фото №85



Фото №86



Фото №87



Фото №88



Фото №89



Фото №90



Фото №91



Фото №92



Фото №93



Фото №94



Фото №95



Фото №96



Фото №97



Фото №98



Фото №99



Фото №100



Фото №101



Фото №102



Фото №103



Фото №104



Фото №105



Фото №106



Фото №107



Фото №108



Фото №109



Фото №110



Фото №111



Фото №112



Фото №113



Фото №114



Фото №115



Фото №116

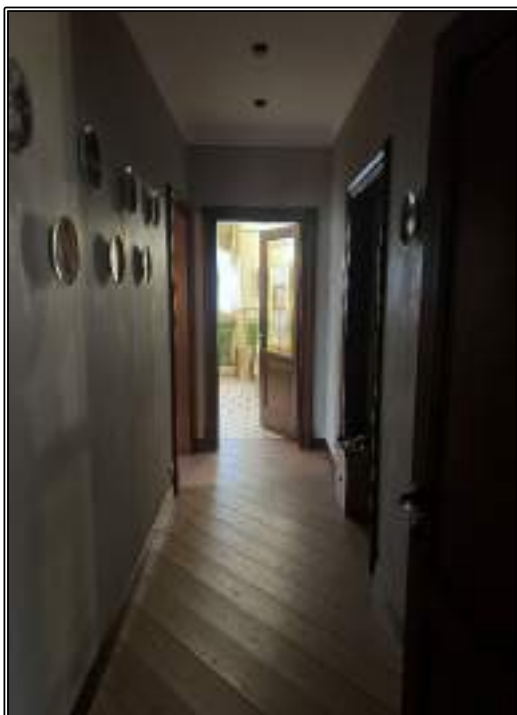


Фото №117



Фото №118



Фото №119



Фото №120



Фото №121



Фото №122



Фото №123



Фото №124



Фото №125



Фото №126



Фото №127



Фото №128



Фото №129



Фото №130



Фото №131



Фото №132



Фото №133



Фото №134



Фото №135



Фото №136



Фото №137



Фото №138



Фото №139



Фото №140



Фото №141



Фото №142



Фото №143



Фото №144



Фото №145



Фото №146



Фото №147



Фото №148



Фото №149



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**  
srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»  
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за № 0011

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

06.04.2018 г. № 2504

**Кузьмина  
Ирина Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 06.04.2018 г.  
Реестровый номер 2504

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.04.2018 г.

Исполнительный директор

М. О. Ильин

000453

Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R4638  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Страхователь                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Кузьмина Ирина Александровна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                       |
| Дата рождения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 20/03/1990                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                       |
| Место рождения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | г. Фокино Дятьковский р-н Брянская область                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                       |
| Объект страхования:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                       |
| Страховой случай:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда). |                                                                       |
| Застрахованная деятельность):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                       |
| Страховая сумма:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 300 000,00 (Триста тысяч) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                       |
| Страховая премия и порядок ее уплаты:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Период страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Страховая премия за период страхования                                |
| Первый взнос                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно) |
| Второй взнос                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно) |
| Третий взнос                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно) |
| Срок действия Полиса (Договора):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                       |
| Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                       |
| При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                       |
| Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                       |

**Особые условия страхования:**

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, упомянутым в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».

СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

ИНН 7710026574

КПП 997950001

Р./сч. 40701810600020001241

Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва

БИК 044525225

ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220

Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

А.Н. Мочалова

М.П.

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи/заключения: 31.05.2023

**ПОЛИС**

**к договору страхования гражданской ответственности организации,**

**заключающей договоры на проведение оценки № 922/2588086164**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7716043520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса « 19 » апреля 2024 г. Валюта страхования: Российские рубли

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Страхователь:</b>                       | Общество с ограниченной ответственностью «ВОЛЯН М»<br>Юридический адрес: 125239, г. Москва, ул. Митяковская, д. 17, кв. 68<br>ОГРН 1097746637625 ИНН 7743752587<br>E-mail: info@volan-ml.ru, volanm@mail.ru тел.: +7 (495) 942-31-11<br>р/с 407028105380040023396 банк ПАО Сбербанк России БИК 044525225                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>1. Срок действия полиса:</b>            | С 00 часов 00 минут 22.04.2024 г. по 24 часа 00 минут 21.04.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2. Объект страхования:</b>              | 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.04.2024 года. |
| <b>3. Страховой случай:</b>                | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), являющихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.                                                                                             |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                 | 30.000.000 (тридцать миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>5. Франшиза:</b>                        | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>6. Страховая премия:</b>                | 21.586,50 (двадцать одна тысяча пятьсот восемьдесят шесть) рублей и 50 копеек                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b> | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>           | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности №922/2588086164 от 17.04.2024 г.<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Представитель страховщика:</b>          | Ладыгина Нина Леонидовна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Страхователь:</b>                       | М.П.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Код 16444355</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Отчет об оценке жилого дома — это официальный документ, содержащий расчет рыночной стоимости объекта недвижимости. Он часто используется для оформления залога, участия в сделках купли-продажи, управления активами предприятия или предоставления в банк. Ниже

представлен краткий образец с пояснениями о том, что включает в себя типичный отчет и как его подготовить.

Что содержит отчет об оценке недвижимого имущества - жилого дома

Типовой отчет должен включать:

- сведения о заказчике и исполнителе;
- описание объекта оценки с указанием количества помещений и комнат;
- цель оценки (чаще всего — предоставление в банк);
- дату составления и данные осмотра объекта;
- список использованных документов (паспорт БТИ, свидетельство о праве собственности, выписка из ЕГРН);
- описание подходов (затратный, сравнительный) и методик;
- итоговая стоимость объекта с учетом доли в праве и особенностей недвижимости.

Примеры приложений к отчету

- кадастровый паспорт;
- экспликация;
- поэтажный план;
- фотоматериалы;
- информация о регистрации и праве собственности;
- сведения о принадлежности к жилому или нежилому фонду (в случае комплекса).

Когда требуется отчет

- для регистрации залога;
- при решении имущественных споров;
- в рамках покупки доли;
- при оспаривании кадастровой стоимости;
- при расчете ущерба в случае пожара или другого ЧП;
- при передаче объекта в арендное управление или для оценки арендной ставки.

Особенности услуги оценки жилого дома. Объект часто рассматривается как единый имущественный комплекс. Оценщик учитывает состояние офисных и производственных

помещений, наличие встроенных блоков, нематериальных активов и других характеристик, которые влияют на итоговую стоимость.

Как выбрать оценщика в течении 1 дня. Важно обратить внимание:

- где находится офис оценочной компании;
- есть ли у нее контакты на главной странице;
- соответствует ли деятельность политикой конфиденциальности;
- предоставляет ли компания ответ в формате info по итогам оценки;
- есть ли лицензия и примеры работ.

Форма представления: Клиенты получают отчет, который оформляется на бумажном и электронном носителе с указанием всех расчетов и условий. Часто добавляются таблицы, в которых видно, как формировались ставки, откуда взяты данные, какие коэффициенты использовались.