

Перитас»

902 955 551

info@perytas.com

Компания зарегистрирована в Торговом реестре Гранады в соответствии со статьёй 18-2 Торгового кодекса и статьёй 6 Положения о Торговом реестре, запись 1, том 1120, лист 185, страница gr-25545 Книги обществ. Идентификационный код налогоплательщика В-1870011211

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ**ОДНОСЕМЕЙНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Дело № 000970-23-01-00 Z-0

Местоположение

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «МОНТЕ-АЛЬТО», КВАРТАЛ В13, КАЛЬЕ-ДЕЛЬ-МОНТЕ, № 2, блок 83

Муниципальный округ

29649 – МИХАС

Провинция: Малага

Номер дела: 000970-23-01-00

Страница 1**СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ ОЦЕНКЕ**

Господин ХОСЕ ХУАН РОДРИГЕС КАСТРО, АРХИТЕКТОР свидетельствует, что составил отчёт об оценке по заявке КРИСТИНЫ КАПЕАН ГАРСИИ номер 00970-23-01-00 и что содержание этого отчёта соответствует нормам, регулирующим оценку недвижимого имущества согласно Приказу ЕСО/805/2003 от 27 марта о стандартах оценки недвижимого имущества и об определённых правах, используемых в некоторых финансовых целях, опубликованному в Официальном государственном бюллетене от 9 апреля 2003 года, пересмотренному по Приказу ЕНА/3011/2007 от 4 октября, опубликованному в Официальном государственном бюллетене от 17 октября 2007 года, и Приказу ЕНА/564/2008 от 28 февраля, опубликованному в Официальном государственном бюллетене от 5 марта 2008 года, и получил оценочную стоимость в результате применения метода сравнения, установленного вышеупомянутыми нормами, с целью, предусмотренной как Оценка имущества в виде односемейного жилого дома блокированной застройки в жилом комплексе «Монте-Альто», квартал В13, Калье-дель-Монте, № 2, блок 83, город Михас, провинция Малага, почтовая зона Калаонда – Чапarrаль-Кала, регистрационные данные которого, полученные из Бюро регистрации недвижимого имущества № 2 города Михас, приведены ниже.

Реестр/Раздел	Книга	Том	Лист	Объект недвижимости	Запись
МИХАС 2	1356	2152	21	93419	2

НАИМЕНОВАНИЕ

Жилой блокированный дом
Блок № 83

ЕДИНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР

5251101/UF4455S/0011/BQ

Объект недвижимости, посещение которого состоялось 12 января 2024 года, в настоящее время не используется и по состоянию на сегодняшний день имеет **ОЦЕНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ**, составляющую:

414 141,32 (ЧЕТЫРЕСТА ЧЕТЫРНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ СТО СОРОК ОДИН ЕВРО ТРИДЦАТЬ ДВА ЦЕНТА)

ОБЗОР СТОИМОСТИ И МЕТОДОВ (ЕВРО)

Объект недвижимости	Рассматриваемое использование	Сумма оценки	Сравнение	Земельный участок	Страхование
93419	Жилой блокированный дом Блок № 83	339 968,77	414 141,32	85 287,49	328 853,83

Объект недвижимости	Наименование	Полезная площадь	Принятая площадь	Стоимость
93419	Жилой блокированный дом Блок № 83	175,5 кв. м	210,55 кв. м	414 141,32 евро
			ИТОГО:	414 141,32 евро

Номер дела: 000970-23-01-00

Страница 2

Минимальная стоимость, покрываемая страхованием ... 328 853,83 евро

Зарегистрированный собственник: документ, удостоверяющий личность: Y2580932R

Собственник: ЮРИЙ КИРИЛЛОВ

Процент в праве собственности: 50,00

Документ, удостоверяющий личность: Y2581015S

Собственник: НАТАЛЬЯ КИРИЛЛОВА

Процент в праве собственности: 50,00

Ограничения владения: указаны в рассмотренной регистрационной документации (копия прилагается)

в соответствии с представленной регистрационной документацией. Сумма не вычтена из стоимости ..

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Состояние очевидной сохранности.

Подтверждение того, что оцениваемый объект свободен от арендаторов и жильцов.

Обязательным условием является посещение объекта недвижимости.

ОБЩИЕ УВЕДОМЛЕНИЯ

Другие уведомления. Настоящая оценка производится в соответствии с Приказом ЕСО/805/2003 от 27 марта с изменениями, внесёнными Приказом ЕНА/3011/2007 от 4 октября и Приказом ЕНА/564/2008 от 28 февраля, хотя речь идёт о цели, не включённой в качестве обязательной в сферу применения. Тем не менее при проведении настоящей оценки были применены принципы, подтверждения, методы, процедуры и прочие

положения, предусмотренные вышеупомянутым приказом и подлежащие применению в силу природы имущества, являющегося предметом оценки.

Сообщается, что оценочная стоимость установлена с учётом того, что недвижимое имущество свободно от обременений, арендаторов и договоров аренды.

ПРИМЕЧАНИЯ

Дата предоставления простого сообщения о регистрации: 15.10.2021.

Это свидетельство состоит из двух страниц, пронумерованных от 1 до 2, и не имеет силы, если в нём отсутствует подпись и печать дипломированного техника.

Дата окончания срока действия: 30 июля 2024 года

МАЛАГА, 30 января 2024 года

ДИПЛОМИРОВАННЫЙ ОЦЕНЩИК

(подпись)

ХОСЕ ХУАН РОДРИГЕС КАСТРО, АРХИТЕКТОР

(подпись)

ТЕХНИК-УДОСТОВЕРИТЕЛЬ

Скреплено электронной подписью организации «Перитакес и Тасасьонес Худисиалес СЛ», идентификационный код налогоплательщика: В18700122. Имя: Родригес Кобо Франсиско Хосе, идентификационный номер налогоплательщика: 74664208К. Идентификатор пользователя (*набор букв и цифр*). Организация «Перитакес и Тасасьонес Худисиалес СЛ», ИКН: В18700122. Имя: Родригес Кобо Франсиско Хосе, ИНН: 74664208К.

КОМПАНИЯ

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ И/ИЛИ ИХ ЭЛЕМЕНТОВ ОДНОСЕМЕЙНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

Номер дела: 000970-23-01-00

Ссылочный номер:

1. ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ И ЦЕЛЬ ЕЁ ПРОВЕДЕНИЯ

ЗАКАЗЧИК

КРИСТИНА КАПЕАН ГАРСИЯ

ЦЕЛЬ

Оценка имущества

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Приказа ЕСО/805/2003 от 27 марта о стандартах оценки недвижимого имущества и об определённых правах, используемых в некоторых финансовых целях, опубликованному в Официальном государственном бюллетене от 9 апреля 2003 года, пересмотренному по Приказу ЕНА/3011/2007 от 4 октября, опубликованному в Официальном государственном бюллетене от 17 октября 2007 года, и Приказу ЕНА/564/2008 от 28 февраля, опубликованному в Официальном государственном бюллетене от 5 марта 2008 года.

2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ОДНОСЕМЕЙНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

СОСТОЯНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Объект закончен строительством

АДРЕС

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «МОНТЕ-АЛЬТО», КВАРТАЛ В13, КАЛЬЕ-ДЕЛЬ-МОНТЕ, № 2, блок 83

При составлении настоящего отчёта доступ внутрь оцениваемого объекта недвижимости осуществлён не был.

Оценочная стоимость определена на основе регистрационного и кадастрового описания оцениваемого объекта, его внешнего визуального осмотра и действующих норм городского планирования.

РЕГИСТРАЦИОННОЕ ОПИСАНИЕ:

НОМЕР ОДИННАДЦАТЬ. ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ОДНОСЕМЕЙНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ НОМЕР ВОСЕМЬДЕСЯТ ТРИ типа «В», расположен в группе J, состоит из подвального этажа, двух этажей и мансарды, входит в жилой комплекс под названием «МОНТЕ-АЛЬТО КВАРТАЛ В13», включённый в Сектор В.13 Сектора планирования SUP R-15 Ла-Кала-Гольф, Ла-Кала-де-Михас, муниципальный округ Михас.

КАДАСТРОВое ОПИСАНИЕ:

Кадастровый номер: 5251101UF4455S0011BQ – КАЛЬЕ-МОНТЕ-ДЕЛЬ – ЛА-КАЛА-ГОЛЬФ 2 Es:J PL:BJ Pt:83 КОМПЛЕКС «МОНТЕ-АЛЬТО», 29649 МИХАС (МАЛАГА)

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ГРАНИЦЫ:

- Спереди граничит с общей зоной зелёных насаждений района.
- Справа от входа - с жилым домом номер восемьдесят четыре.
- Слева - с жилым домом номер восемьдесят два.
- В глубине – с зоной пешеходного доступа в общие зоны района.

Ссылочный номер: 000970-23-01-00

Страница 2

Осуществить подтверждение границ не удалось.

ИДЕНТИФИКАЦИЯ

В реестре указан кадастровый номер земельного участка.

Несмотря на регистрационное указание кадастрового номера, отсутствует как распространение действия принципа легитимации на физическое описание и расположение объекта недвижимости, так и презумпция его соответствия географическому разграничению кадастрового земельного участка.

МУНИЦИПАЛИТЕТ
26649 МИХАС

ПРОВИНЦИЯ Малага

РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДАННЫЕ

Бюро регистрации недвижимого имущества № 2 МИХАСА

Единица	Зарегистрированный объект недвижимости	Книга	Том	Лист	Запись
Жилой блокированный дом					
Блок № 83	93419	1356	2152	21	2

ЕДИНАЯ КАДАСТРОВАЯ ИДЕНТИФИКАЦИЯ

Идентификация	Кадастровый номер
Жилой блокированный дом Блок № 83	5251101-UF4455S-0011-BQ

К этому отчёту прилагается копия Простого информационного сообщения и Кадастровая информация (см. приложение).

3. ПОДТВЕРЖДЕНИЯ И ДОКУМЕНТАЦИЯ

ОСУЩЕСТВЛЁННЫЕ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ

Соответствие зарегистрированному объекту недвижимости

Режим государственной защиты

Видимые сервитуты

Не существует процедуры экспроприации

Не существует плана или проекта экспроприации

Не существует административного решения, которое может послужить основанием для экспроприации

Не имеется возбуждённого дела, которое может послужить основанием для экспроприации

Подтверждение городского планирования

Соответствие зарегистрированному объекту недвижимости

Режим защиты архитектурного наследия

ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Регистрационное свидетельство
План расположения
Градостроительный план
Схема объекта недвижимости
Простое сообщение о регистрации
Действующие нормы городского планирования
Фоторепортаж
Кадастровая информация

Ссылочный номер: 000970-23-01-00

Страница 3

4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОКРУЖЕНИЕ

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

ТИП НАСЕЛЁННОГО ПУНКТА

Тип населённого пункта: Михас – автономный муниципалитет в провинции Малага, расположенный в регионе Коста-дель-Соль в 30 км от столицы. Омываемый водами Средиземного моря, граничит с населёнными пунктами Фуэнхирола, Бенальмадена, Алаурин-де-ла-Торре, Алаурин-эль-Гранде, Марбелья, Охен и Коин. Город находится в очень живописном месте, а его центральная часть (Михас-Пуэбло) расположена на горной цепи высотой свыше 400 м. Кроме того, имеется собственная береговая линия длиной 12 км. Михас разделён на три городских района: Михас-Пуэбло, Лас-Лагунас и Ла-Кала. Основной вид деятельности: Преобладающим видом деятельности является туризм и связанные с ним услуги.

ТРУДОВАЯ ЗАНЯТОСТЬ И УРОВЕНЬ ДОХОДОВ

Трудовая занятость: Население занимается в основном работой, связанной с деятельностью данного населённого пункта.

Уровень доходов: Уровень доходов жителей этой местности можно рассматривать как средний.

НАСЕЛЕНИЕ

НАСЕЛЕНИЕ: Согласно переписи населения, проведённой в 2020 году Национальным институтом статистики: 85 397 человек, проживающих на законном основании.

ЭВОЛЮЦИЯ И ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ

Эволюция населения: За последнее десятилетие число жителей муниципалитета выросло на 27,18%.

Плотность населения: 522,64 жителя/км².

ОКРУЖЕНИЕ

РАЗГРАНИЧЕНИЕ И ГОРОДСКИЕ ОСОБЕННОСТИ

РАЗГРАНИЧЕНИЕ ОКРУЖЕНИЯ: Пригородное окружение.

СТЕПЕНЬ КОНСОЛИДАЦИИ: Средняя-Высокая, от 50% до 75%.

ПРЕОБЛАДАЮЩИЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: Строения, используемые для проживания и торговли.

ПЛАНИРОВКА: Смесь многоэтажных и односемейных зданий.

УРОВЕНЬ РАЗВИТИЯ: Уровень развития строительства средний. Строительная деятельность в соответствии с имеющимся спросом.

ХАРАКТЕРНЫЙ ВОЗРАСТ: Средний возраст соседних зданий составляет от 10 до 25 лет.

ОБНОВЛЕНИЕ: Зона обновления средняя из-за возраста имеющегося жилого фонда.

СОХРАННОСТЬ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ДОРОЖНОЕ ПОКРЫТИЕ: Асфальтированные дороги и мощёные тротуары.
САНИТАРНОЕ ОБУСТРОЙСТВО: Имеется общая канализационная система.
УЛИЧНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ: Имеется уличное освещение.
ВОДОСНАБЖЕНИЕ: Подача воды по общей системе водоснабжения.
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ: Электроснабжение через компанию.
КАЧЕСТВО ИНФРАСТРУКТУРЫ: Качество инфраструктуры среднее.
СТЕПЕНЬ СОХРАННОСТИ: Степень сохранности элементов инфраструктуры для общественного доступа к недвижимому имуществу средняя.

Ссылочный номер: 000970-23-01-00

Страница 4

ОСНАЩЕНИЕ

СОЦИАЛЬНОЕ: Достаточное социальное оснащение.
КОММЕРЧЕСКОЕ: Достаточное коммерческое оснащение на прилегающей территории.
СПОРТИВНОЕ: Достаточное спортивное оснащение на прилегающей территории.
РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЕ: Достаточное развлекательное оснащение.
ШКОЛЬНОЕ/ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ: Учебные заведения начального и среднего образования поблизости.
ЗЕЛЁНЫЕ НАСАЖДЕНИЯ: Достаточное зелёных насаждений на прилегающей территории.

КОММУНИКАЦИИ

МЕЖДУГОРОДНИЕ КОММУНИКАЦИИ: Хорошие.
ДОРОЖНАЯ СЕТЬ: Национальная сеть автомобильных шоссе и магистралей.
АЭРОПОРТ: В муниципалитете нет, но есть в провинции.
ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ СТАНЦИЯ: Железнодорожной станции нет ни в этом, ни в соседних муниципалитетах.
МЕЖДУГОРОДНИЕ АВТОБУСЫ: Поблизости имеется автобусная станция.
МЕТРО: В муниципалитете нет сети метро.
НАЗЕМНЫЕ ПАРКОВКИ: Достаточное места для наземной парковки.

5. ОПИСАНИЕ И ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ УЧАСТКИ (НА УРОВНЕ ОЦЕНКИ)

Наименование	Площадь	Зарегистрированная	Кадастровая	Проектная	Принятая
Объект 1	---	170,3	---	---	170,3

ЦЕННЫЙ УЧАСТОК

Наименование	Тип принятой площади	Принятая площадь	Превышение площади	Процент превышения
Ценный участок	Зарегистрированная	170,3		---

Наименование	Квалификация	Участок под зданием на снос	Количество этажей	Занимаемый этаж	Занимаемый верхний этаж
Ценный участок		---	0	---	---

ОПИСАНИЕ

МОРФОЛОГИЯ: Обычная.
ТОПОГРАФИЯ: Наклонная.

ГРАНИЦЫ. Зарегистрированные Границы:

- Спереди граничит с общей зоной зелёных насаждений района.

- Справа от входа - с жилым домом номер восемьдесят четыре.
- Слева - с жилым домом номер восемьдесят два.
- В глубине – с зоной пешеходного доступа в общие зоны района.

ВНЕШНЯЯ ИНФРАСТРУКТУРА

ИМЕЮЩАЯСЯ ИНФРАСТРУКТУРА: Речь идёт о застроенном участке без несозданных пока ещё элементов инфраструктуры.

6. ДАННЫЕ СТРОЕНИЯ

Ссылочный номер: 000970-23-01-00

Страница 5

АДРЕС СТРОЕНИЯ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «МОНТЕ-АЛЬТО», КВАРТАЛ В13, КАЛЬЕ-ДЕЛЬ-МОНТЕ, № 2, блок 83

При составлении настоящего отчёта доступ внутрь оцениваемого объекта недвижимости осуществлён не был.

Оценочная стоимость определена на основе регистрационного и кадастрового описания оцениваемого объекта, его внешнего визуального осмотра и действующих норм городского планирования.

РЕГИСТРАЦИОННОЕ ОПИСАНИЕ:

НОМЕР ОДИННАДЦАТЬ. ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ОДНОСЕМЕЙНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ НОМЕР ВОСЕМЬДЕСЯТ ТРИ типа «В», расположен в группе J, состоит из подвального этажа, двух этажей и мансарды, входит в жилой комплекс под названием «МОНТЕ-АЛЬТО КВАРТАЛ В13», включённый в Сектор В.13 Сектора планирования SUP R-15 Ла-Кала-Гольф, Ла-Кала-де-Михас, муниципальный округ Михас.

КАДАСТРОВОЕ ОПИСАНИЕ:

Кадастровый номер: 5251101UF4455S0011BQ – КАЛЬЕ-МОНТЕ-ДЕЛЬ – ЛА-КАЛА-ГОЛЬФ 2 Es:J PL:VJ Pt:83 КОМПЛЕКС «МОНТЕ-АЛЬТО», 29649 МИХАС (МАЛАГА)

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ГРАНИЦЫ:

- Спереди граничит с общей зоной зелёных насаждений района.
- Справа от входа - с жилым домом номер восемьдесят четыре.
- Слева - с жилым домом номер восемьдесят два.
- В глубине – с зоной пешеходного доступа в общие зоны района.

Осуществить подтверждение границ не удалось.

29649 – МИХАС

МАЛАГА

ХАРАКТЕРИСТИКИ СТРОЕНИЯ

Фактическое состояние	Категория улицы	Качество строения	Помещение консьержа
Исходное	Вторичная	Среднее	Нет
Общие зоны	Год постройки	Год реконструкции	Этаж ниже нулевой проектной отметки
Да	2008	0	1
Возраст	Лифты	Координаты (универсальная поперечная проекция Меркатора)	Этажи выше нулевой проектной отметки

7. ОПИСАНИЕ И ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ**КОМПЛЕКС****ОПИСАНИЕ КОМПЛЕКСА ИЛИ СТРОЕНИЯ**

Односемейный жилой дом блокированной застройки в составе жилого комплекса на огороженной территории.

Общее качество строительства: Хорошее и достаточное с учётом окружающих дом строений.

Количество этажей ниже нулевой проектной отметки: Один.

Количество этажей выше нулевой проектной отметки: Нижний этаж + 2.

Имущество в общем пользовании жителей комплекса: Бассейн и благоустроенные озеленённые зоны.

Ссылочный номер: 000970-23-01-00

Страница 6

ОПИСАНИЕ ЭЛЕМЕНТА

РЕГИСТРАЦИОННОЕ ОПИСАНИЕ: НОМЕР ОДИННАДЦАТЬ. ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ОДНОСЕМЕЙНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ НОМЕР ВОСЕМЬДЕСЯТ ТРИ типа «В», расположен в группе J, состоит из подвального этажа, двух этажей и мансарды, входит в жилой комплекс под названием «МОНТЕ-АЛЬТО КВАРТАЛ В13», включённый в Сектор В.13 Сектора планирования SUP R-15 Ла-Кала-Гольф, Ла-Кала-де-Михас, муниципальный округ Михас.

КАДАСТРОВОЕ ОПИСАНИЕ: Кадастровый номер: 5251101UF4455S0011BQ – КАЛЬЕ-МОНТЕ-ДЕЛЬ – ЛА-КАЛА-ГОЛЬФ 2 Es:J PL:BJ Pt:83 КОМПЛЕКС «МОНТЕ-АЛЬТО», 29649 МИХАС (МАЛАГА).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ**Общее описание**

Как распределены помещения, не известно, поскольку не было возможности проникнуть внутрь объекта недвижимости.

В соответствии с реестром объект имеет в своём составе:

- Подвальный этаж, в котором имеется зона гаража и зону вестибюля, а также лестница.
- Нижний этаж, в котором имеется входной холл с лестницей на верхний этаж, гостиная-столовая, кухня и туалет.
- Верхний этаж с двумя спальнями и двумя ванными комнатами.
- Крытый мансардный этаж с одной спальней, одной ванной и одной гардеробной комнатой.

ПЛОЩАДЬ (кв. м)

Рассматриваемое использование	Участка зарегистрированная	Застройки зарегистрированная	Полезная подтверждённая	Застройки подтверждённая	ССС подтверждённая	R подтверждённая	Застройки кадастровая	ССС кадастровая
Жилой блокированный дом Блок № 83	170,30	210,55	175,50	210,55	210,55	1,20	214,00	250,00
Рассматриваемое использование	Принятая							
Жилой блокированный дом Блок № 83	210,55							

Доступ внутрь объекта недвижимости осуществлён не был.

- Зарегистрированная площадь застройки
Закрытая площадь застройки подвального этажа: 44,93 м².
Закрытая площадь застройки нижнего этажа: 58,39 м².
Закрытая площадь застройки верхнего этажа: 64,12 м².
Закрытая площадь застройки мансардного этажа: 34,57 м².
Площадь застройки веранд: 17,08 м².
Площадь застройки террас: 20,78 м².
Общая площадь застройки: 239,87 м².

- Площадь застройки, указанная в кадастре
Площадь застройки подвального этажа: 45,00 м².
Площадь застройки нижнего этажа: 72,00 м².
Площадь застройки первого этажа: 62,00 м².
Площадь застройки второго этажа: 35,00 м².
Площадь застройки общих элементов: 36,00 м².
Общая площадь застройки: 250,00 м².

Ссылочный номер: 000970-23-01-00

Страница 7

Для целей оценки принята зарегистрированная площадь застройки, которая меньше площади, указанной в кадастре, а веранды учитываются на 50% своей площади.

**КОНСТРУКТИВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ СТРОЕНИЯ**
Фундамент: Предположительно железобетонные опоры.
Структура: Железобетон.
Кровля: Черепица.
Остекление: Неизвестно.
Отделка фасада: Фасадная краска.
Внешнее ограждение: Каменная кладка.

ОТДЕЛКА

Наименование	Полы	Стены	Потолки
Общая			
Распределение	Неизвестно	Неизвестно	Неизвестно

Данных об отделке и качестве интерьера нет, поскольку не удалось осуществить доступ внутрь объекта недвижимости.

ВНЕШНИЕ СТОЛЯРНЫЕ ИЗДЕЛИЯ
Неизвестно.

ВНУТРЕННИЕ СТОЛЯРНЫЕ ИЗДЕЛИЯ
Неизвестно.

СПЕЦИФИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА
ВНУТРЕННИЕ УСТРОЙСТВА. Данных о внутренних устройствах нет, поскольку не удалось осуществить доступ внутрь объекта недвижимости.

ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ
ПОЛОЖЕНИЕ НА ДАННЫЙ МОМЕНТ

Состояние недвижимого имущества: Объект закончен строительством.
Положение на данный момент: Осуществить доступ внутрь объекта недвижимости не удалось. Степень внутренней сохранности неизвестна, хотя внешне всё хорошо.

Примечания: Подтверждение состояния недвижимого имущества свелось к визуальному осмотру без проведения специальных испытаний, целью которых является исследование состояния конструкции или скрытых дефектов.

ВОЗРАСТ

Рассматриваемое использование	Год постройки	Год реконструкции	Целевое использование / срок эксплуатации
Жилой блокированный дом Блок № 83	2008	---	Для проживания/100

Возраст недвижимого имущества указан в прилагаемой кадастровой документации.

Ссылочный номер: 000970-23-01-00

Страница 8

8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОПИСАНИЕ

ДЕЙСТВУЮЩЕЕ ПЛАНИРОВАНИЕ. ОБЩЕЕ ПЛАНИРОВАНИЕ:

- Генеральный план развития города Михас, окончательно утверждённый Провинциальной комиссией по развитию территории и градостроительству от 16 декабря 1999 года и опубликованный в Официальном бюллетене провинции Малага 31 января 2000 года.
- Решение о частичном приведении Генерального плана развития города в соответствие с Законом о градостроительном развитии Андалусии, окончательно утверждённое Пленумом Мэрии 26 марта 2010 года и опубликованное в Официальном бюллетене провинции Малага 27 января 2011 года.
- Переработанный текст Генерального плана развития города Михас, утверждённый Пленумом Мэрии 28 ноября 2013 года и опубликованный в Официальном бюллетене провинции Малага 15 мая 2014 года.

ПЛАНИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ:

- 4 октября 10 февраля [так в тексте – прим пер.] 1995 года Провинциальная комиссия по развитию территории и градостроительству Малаги окончательно утвердила Частичный план Сектора SUP.R-15 Ла-Кала-Гольф, опубликованный в Официальном бюллетене провинции Малага 29 января 1996 года.
- Переработанный текст Дела о приведении в соответствие с Генеральным планом развития города/99 Частичного плана Сектора SUP.R-15 (RT) Ла-Кала-Гольф, окончательно утверждённого Пленумом Мэрии 10 мая 2002 года и опубликованного в Официальном бюллетене провинции Малага 16 июня 2002 года.
- Решение об изменении элементов Генерального плана развития города Михас в свете Частичного плана Сектора SUP.R-15 (RT) Ла-Кала-Гольф, окончательно утверждённое Решением-Декретом от 27 сентября 2011 года и опубликованное в Официальном бюллетене Собрания Андалусии 30 января 2012 года.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ. Пригодный для застройки упорядоченный земельный участок в процессе исполнения.

Действующий Генеральный план развития города квалифицирует земельный участок как пригодный для застройки, планируемый в переходном режиме.

Решение о частичном приведении Генерального плана развития города в соответствие с Законом о градостроительном развитии Андалусии квалифицирует земельный участок как пригодный для застройки упорядоченный в процессе исполнения.

Генеральный план развития города определяет земельный участок, пригодный для застройки, планируемый в переходном режиме как предусмотренный утверждённым и действующим Частичным планом развития участок, который находится либо в состоянии

материального и физического исполнения касающихся его определений, либо в начале процесса исполнения, с соблюдением – в любом случае – сроков, предусмотренных соответствующим Поэтапным планом, при том, что его упорядочение и планирование должны отвечать территориальной структуре и модели, принятым согласно этому Плану.

Решение о частичном приведении Генерального плана развития города в соответствие с Законом о градостроительном развитии Андалусии указывает на то, что пригодный для застройки упорядоченный земельный участок в процессе исполнения состоит из секторов, которые, принимая во внимание детальное регулирование, действовавшее в период до 20 января 2007 года, располагают соответствующими окончательно утверждёнными инструментами управления и/или исполнения, но на момент разработки настоящего Решения о частичном приведении в соответствие не достигли степени исполнения, достаточной для включения их в категорию городских земель. Установление этого типа или подкатегории оправдано целесообразностью того, что они могут продолжать развиваться в юридических и градостроительных рамках, в которых началось их развитие.

УПРАВЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВОМ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВОМ
СУБЪЕКТ: Частный

6.2

УПРАВЛЕНИЕ

СИСТЕМА ДЕЙСТВИЯ: Компенсация.

ЭЛЕМЕНТЫ И ФОРМАЛЬНОСТИ, ЦЕЛЕВОЙ УЧАСТОК: Проект компенсации для Сектора SUP.R-15 (RT) Ла-Кала-Гольф, утверждённый Пленумом Мэрии 30 января 1998 года.

Ссылочный номер: 000970-23-01-00

Страница 9

Градостроительный проект, окончательно утверждённый 25 октября 1996 года. Изменение Частичного плана Сектора SUP.R-15 (RT) Ла-Кала-Гольф требует изменения Градостроительного проекта и изменение Проекта повторного отвода земельных участков.

В отчёте технического отдела Мэрии Михаса от 11 февраля 2013 года о деле изменения Проекта повторного отвода земельных участков говорится следующее:

«Представленный проект корректируется с учётом изменений элементов утверждённого Генерального плана развития города и, таким образом, приводится в соответствие с новым порядком, установленным планированием. Однако изменения и несоответствия, имеющиеся между зонированием утверждённой планировки и осуществляемым градостроительством, по мнению нижеподписавшегося техника, должны быть отражены в изменениях проекта градостроительства, которые необходимо внести, чтобы привести его в соответствие с утверждённым порядком. Также требуется приспособить к данному порядку существующую сеть дорог до приёмки градостроительных работ, устранив таким образом несогласованность, имеющуюся в настоящее время между существующей физической реальностью и утверждённой планировкой, исходя при этом из требуемых изменений».

Изменение Проекта повторного отвода земельных участков в Секторе SUP.R-15 (RT) Ла-Кала-Гольф, окончательно утверждённое Решением-Декретом от 19 сентября 2013 года и опубликованное в Официальном бюллетене провинции Малага 4 декабря 2013 года.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ И УСТУПКИ: Изменение Проекта повторного отвода земельных участков Проект повторного отвода земельных участков [так в тексте – прим пер.] ссылается на неоплаченный счёт на условное погашение 2801699,18 евро, отмечая, что компания «Ранчос Реунидос С.А.», как было указано в

Частичном плане, Градостроительном проекте, Уставе Совета по компенсации, а позже и в нотариальном акте об учреждении Совета по компенсации и утверждении Проекта компенсации, взяла на себя все расходы, связанные с управлением, оформлением и застройкой сектора, освободив всех остальных собственников от обязанности по внесению вкладов.

В отчёте технического отдела Мэрии Михаса, составленном по поводу утверждения дела об изменении Проекта повторного отвода земельных участков, говорится следующее:

«В счёте на условное погашение отражена вся совокупность градостроительных обременений на сумму 2 174 699,18 евро с указанием на то, что 100% упомянутых обременений лежит на объекте недвижимости В-5, принадлежащем компании «Ранчос Реунидос С.А.». Однако свидетельство о регистрации права собственности и обременений в отношении объекта недвижимости В-5 отсутствует.

В том, что касается возложения обременений лишь на одного из объектов недвижимости, мы должны иметь в виду статью 126.1 Королевского декрета 3288/1978 от 25 августа об утверждении Положения об управлении градостроительством в связи с разработкой и применением Закона о режиме земель и развитии города, устанавливающую, что за возникшие объекты недвижимости должен быть в реальной форме погашен остаток счёта на оплату утверждённого проекта повторного отвода земельных участков, причём в сумме, которая будет назначена для каждого из них, а также статью 19 Королевского декрета 1093/1997 от 4 июля об утверждении дополнительных норм Положения об исполнении Закона об ипотеке, касающихся регистрации в Реестре недвижимого имущества актов градостроительного характера, устанавливающую, что исполнение обязанности по застройке и прочих обязанностей, вытекающих из проекта законодательства о градостроительстве возлагается на всех обладателей права собственности и других вещных прав на объекты недвижимости, возникающие в результате равного распределения, включая тех, чьи права были зарегистрированы в Реестре до утверждения Проекта, за исключением государства, в отношении непогашенных кредитов с истёкшим сроком погашения, на которые ссылается статья 73 Общего закона о налогообложении и остальные статьи этого характера и которые были внесены в Реестр недвижимого имущества до введения данной практики.

Ссылочный номер: 000970-23-01-00

Страница 10

Следовательно, за объекты недвижимости, возникшие с момента утверждения проекта повторного отвода земельных участков, *opere legis* [в силу закона] должны быть оплачены расходы на застройку в соответствующей индивидуальной пропорции (статьи 126.1 и 178.1 Положения об управлении градостроительством)».

Для проведения оценки примем критерий, указанный в пункте 7.4 «Счёт на условное погашение» Изменения Проекта повторного отвода земельных участков Проекта повторного отвода земельных участков [так в тексте – прим пер.], согласно которому компания «Ранчос Реунидос С.А.» берёт на себя все издержки.

ХАРАКТЕРНОЕ ЗОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КВАЛИФИКАЦИЯ

На земельный участок распространяется действие Ордонансов о домах блокированной застройки 1-й категории (ADS-1).

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОРДОНАНСЫ О ЗОНЕ ADS-1

Определение и разграничение.

Эта зона соответствует предусмотренным Генеральным планом/87 типологиям жилых домов, сгруппированных по двое, в ряд или уступообразно (применительно к варианту односемейного жилища). Односемейные жилые дома, блокированные или смежные, с

отступом или без отступа от линии дороги, стоящие обычно на маленьких индивидуальных участках, не представляют собой, конечно же, новую типологию, поскольку они появились ещё в XIX веке в рабочих кварталах англосаксонских и центрально-европейских стран, а ближе к нашему времени и нашей географии – в районах малагской столицы, застраиваемых после войны Профсоюзной жилищной организацией домами типа «каса-мата». Несмотря на то, что в восьмидесятые годы эта типология появилась снова как массовый продукт, предлагаемый рынком недвижимости, сейчас она достигла уровня социологического феномена. В сравнении с высотным многосемейным домом, чьи излишне объёмные размеры портят пейзаж и туристический образ во многих зонах на побережье, и отдельно стоящим односемейным домом, требующим повышенных затрат, дом блокированной застройки предлагает коммерчески реализуемую альтернативу как туристический продукт и как первое или второе жильё для местного среднего класса, при этом широко рекламируется приватность (поскольку это односемейный дом) и подразумеваемое качество экологии, обусловленное его низкой высотой и плотностью размещения. Полученный за эти годы опыт показывает, что реклама не всегда достигала своих целей из-за ослабления требований к продвижению продукта и проектированию, что привело к неоднократному злоупотреблению единственным модулем жилых домов, возводимых рядами, концептуально ограниченными, прерываемыми слепыми фронтонами до окончания соответствующего участка улицы, с однообразной плотной застройкой, портящей пейзаж так, как это делали многосемейные слишком высокие здания на предыдущих этапах развития прибрежной территории. В этой типологии, как и во всех, регулирующая способность ордонанса не может заменить индивидуальное качество проекта, за которое в конечном итоге отвечает проектировщик. Но неизбежно, что Нормы принудительно делают ударение на тех параметрах, которые в наибольшей степени определяют типологию и нарушение которых, следовательно, может самым явным образом исказить результаты их внедрения на территории. В настоящем случае, принимая во внимание небольшую высоту, объёмность и плотность как параметры, характерные для этой типологии, фактор искажения является излишним повторением единственной модели, при том, что именно в этом аспекте ордонанс предусматривает новые меры контроля.

Данная зона сродни типологии жилища «Отдельно стоящие односемейные жилые дома» (AIS) по Генеральному плану/87. Она включает области традиционного городского сюжета или жилых комплексов, которые развивались с обособленным строительством односемейных домов и пространство которых, свободное от озеленённых участков, является элементом, определяющим их морфологию. Настоящий Генеральный план распространяет использование этой типологии на односемейные дома, которые с учётом своей специфики могут возводиться в сельской местности и на землях, не подлежащих городской застройке, классифицируемых как «вкрапления».

Ссылочный номер: 000970-23-01-00

Страница 11

Условия использования:

Допускаются лишь следующие виды использования:

- Преобладающий вид использования: Односемейный жилой дом блокированный и отдельно стоящий.

- Дополнительные совместимые виды использования: Определённые в статье 269 «Виды использования» главы 1, Титула II этих Норм, а именно в пунктах 2, 3 (исключительно пристройка к жилому дому или открытому пространству), 4 (исключительно конторы, предназначенные для оказания профессиональных услуг, пристроенные к жилому дому), 5 (торговля предметами первой необходимости), 7, 8 (за исключением банкетных залов, дискотек и тому подобного), 9, 11, 12, 13, 14, 15 и 16.

На застраиваемых земельных участках должны соблюдаться ограничения на использование планов развития, разработанных до вступления в силу настоящего Генерального плана.

Условия строительства:

- Коэффициент застройки: 0,40 м²/м²S.
- Минимальная площадь застраиваемого участка: 100,00 м².
- Занятие этажа: 80%.
- Максимальная высота: нижний этаж + (7,00 м).
- Расстояние до границ с общей территорией: 3,00 м.

9. РЕЖИМ ЗАЩИТЫ, ВЛАДЕНИЯ И ПРОЖИВАНИЯ

ВЛАДЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Собственник (полное право собственности):

ЮРИЙ КИРИЛЛОВ, идентификационный номер налогоплательщика: Y2580932R, 50% в праве собственности.

НАТАЛЬЯ КИРИЛЛОВА, идентификационный номер налогоплательщика: Y2581015S, 50% в праве собственности

Проживание:

Неизвестно

Предусмотренное назначение:

Другое:

Обременения	Сумма	Идентификационный номер налогоплательщика
указаны в рассмотренной регистрационной документации (копия прилагается)	---	
в соответствии с представленной регистрационной документацией. Сумма не вычтена из стоимости	---	

10. АНАЛИЗ РЫНКА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Анализ предложения: Предложение жилья имеется как на первичном, так и на вторичном рынке.

Предлагаемая стоимость: Предлагаемая стоимость колеблется в зависимости как от площади, местоположения, возраста, состояния сохранности и конструктивных качеств каждого объекта недвижимости.

СПРОС

Принимая во внимание основные рыночные показатели, можно предположить, что в этом году восстановление рынка продолжится. В среднесрочной перспективе не наблюдается и не предвидится ухудшение рыночной конъюнктуры в силу социологических причин или внешних для недвижимого имущества обстоятельств, которые могли бы отразиться на оценочной стоимости, принятой в данном отчете.

Ссылочный номер: 000970-23-01-00

Страница 12

ИНТЕРВАЛЫ КОЛЕБАНИЯ ФАКТИЧЕСКИХ ЦЕН ПРОДАЖИ И АРЕНДЫ

Существует серьезный разброс удельных продажных стоимостей в зоне в зависимости даже от почтового индекса или района. Удельные стоимости объектов недвижимости с характеристиками, аналогичными характеристикам оцениваемого объекта, в зависимости от конфигурации, конструктивных качеств, близости к полю для гольфа, к пляжу и так далее, колеблются от 1 700 евро/м² до 2 300 евро/м².

ОЖИДАНИЯ В ПЛАНЕ СПРОСА-ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ПЕРЕОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

На ближайшие месяцы можно предвидеть сохранение средней продажной цены объектов недвижимости с аналогичными характеристиками.

11. ДАННЫЕ И РАСЧЁТ ТЕХНИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

РАСЧЁТ ВЛИЯНИЯ (евро/м²)

РАСЧЁТ ПОКАЗАТЕЛЯ ВЛИЯНИЯ ЦЕН НА ЗЕМЛЮ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ НОРМАТИВНОГО СОКРАЩЁННОГО ОСТАТОЧНОГО СТАТИЧЕСКОГО МЕТОДА

Рассматриваемое использование	Рыночная стоимость	Строительные издержки	Необходимые расходы	Финансовые расходы	Рекламные расходы	Прибыль девелопера	Влияние
Жилой блокированный дом Блок № 83	2 360,34	1 200,00	240,00	43,20	47,21	18	405,07

РАСЧЁТ VR (ОСТАТОЧНОЙ СТОИМОСТИ?) (евро/м²)

МЕТОД УЧЁТА ПО СТОИМОСТИ

Рассматриваемое использование	Влияние (1)	Строительные издержки	Необходимые расходы	Е. влияния	%Df+fu%D	ER	VRBf/VRN
Жилой блокированный дом Блок № 83	405,07	1 200,00	240,00	---	16,0	---	1 614,67

(1) Показатель влияния цен на землю, полученный с использованием нормативного сокращённого остаточного статического метода.

Для определения строительных издержек по договору во внимание принимается шкала затрат на материальное исполнение, обусловленных средней расчётной стоимостью строительных работ на 2024 год, изданная Официальной коллегией архитекторов Малаги. Указанная шкала содержит ориентировочные средние величины, соответствующие строительным работам среднего качества, с указанием на то, что в отношении базового качества (предусмотренного для жилья под официальной защитой и муниципального охраняемого жилья) и высокого качества колебания этих средних величин предположительно могут достигать -20% и +50% соответственно.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ

СОПОСТАВИМЫЕ ОБЪЕКТЫ (евро/м²)

Ссылочный номер	Адрес	Почтовый индекс	Типология	О/Т	кв. м	Продажная стоимость	Коэффициент
T01 0160124400013	Лаго-дель-Гольф В-12-Ла, № б/н, Михас	29649	Блокированный дом	О	181	2 099,42	0,920
T02 0160124400014	Лаго-дель-Гольф В-12-Ла, № б/н, Михас	29649	Блокированный дом	О	219	2 294,75	0,970
T03 0160124400015	Барриентос В-6-Ла-Кала, № б/н, Михас	29649	Блокированный дом	О	246	1 930,89	0,980

Ссылочный номер: 000970-23-01-00

Страница 13

Ссылочный номер	Адрес	Почтовый индекс	Типология	О/Т	кв. м	Продажная стоимость	Коэффициент
T04 0160124400016	Лаго-дель-Гольф В-12-Ла, № б/н, Михас	29649	Блокированный дом	О	175	2 280,00	0,910
T05 0160124400017	Каминно-дель-Оливо В-1-Л, № б/н, Михас	29649	Блокированный дом	О	198	1 703,28	0,990
T06 0160124400018	Барриентос В-6-Ла-Кала, № б/н, Михас	29649	Блокированный дом	О	248	2 011,09	0,990

1 966,95 евро

Усреднённая цена за кв. м, жилой дом блокированной застройки...

КРИТЕРИИ УСРЕДНЕНИЯ

Параметр	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Программа	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь	0,94	1,00	1,08	0,92	1,00	1,09
Местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Качества объекта недвижимости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Возраст объекта недвижимости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Сохранность объекта недвижимости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Другое	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь земельного участка	0,98	0,97	0,90	0,99	0,99	0,90

УСРЕДНЕНИЕ ОБРАЗЦОВ

У всех образцов есть подвальный этаж, площадь которого аналогична площади объекта недвижимости, являющегося предметом оценки.

Они имеют следующую площадь, установленную на основе кадастровых данных:

Образец 1: 47,00 м²t

Образец 2: 45,00 м²t

Образец 3: 48,00 м²t

Образец 4: 45,00 м²t

Образец 5: 47,00 м²t

Образец 6: 48,00 м²t

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, УСТАНОВЛЕННАЯ ПУТЁМ СРАВНЕНИЯ (евро/м²)

Рассматриваемое использование	Усреднённая стоимость	Реальные D.	E. окупаемости	D. функц.	K	Рыночная стоимость
Жилой блокированный дом Блок № 83	1 966,95	---	---	---	1,218	1 966,95

РЕЗЮМЕ СТОИМОСТЕЙ И МЕТОДОВ (евро)

Объект недвижимости	Рассматриваемое использование	Издержки	Сравнение	Земля	Страхование
93419	Жилой блокированный дом Блок № 83	339 968,77	414 141,32	85 287,49	328 853,83

12. ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

Ссылочный номер: 000970-23-01-00

Страница 14

Рассматриваемое использование	M	Площадь (м ²)	Принятая стоимость (евро/м ²)	Стоимость единицы (евро)	Стоимость группы (евро)
Жилой блокированный дом Блок № 83	M	210,55	1 966,95	414 141,32	414 141,32
ИТОГО					414 141,32

Оценочная стоимость составляет указанную сумму в размере **ЧЕТЫРЕСТА ЧЕТЫРНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ СТО СОРОК ОДИН ЕВРО ТРИДЦАТЬ ДВА ЦЕНТА**

Минимальная стоимость, покрываемая страхованием ... 328 853,83 евро

13. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Состояние очевидной сохранности.

Подтверждение того, что оцениваемый объект свободен от арендаторов и жильцов.

Обязательным условием является посещение объекта недвижимости.

ОБЩИЕ УВЕДОМЛЕНИЯ

Другие уведомления. Настоящая оценка производится в соответствии с Приказом ЕСО/805/2003 от 27 марта с изменениями, внесёнными Приказом ЕНА/3011/2007 от 4 октября и Приказом ЕНА/564/2008 от 28 февраля, хотя речь идёт о цели, не включённой в качестве обязательной в сферу применения. Тем не менее при проведении настоящей оценки были применены принципы, подтверждения, методы, процедуры и прочие положения, предусмотренные вышеупомянутым приказом и подлежащие применению в силу природы имущества, являющегося предметом оценки.

Сообщается, что оценочная стоимость установлена с учётом того, что недвижимое имущество свободно от обременений, арендаторов и договоров аренды.

14. ПРИМЕЧАНИЯ

ПРИМЕЧАНИЯ

Дата предоставления простого сообщения о регистрации: 15.10.2021.

Ссылочный номер: 000970-23-01-00

Страница 15

15. ДАТА ВЫПУСКА И СРОК ДЕЙСТВИЯ ОТЧЁТА, ПОДПИСИ

Настоящий отчёт состоит из 15 страниц.

Дата окончания срока действия: 30 июля 2024 года.

Посещение объекта недвижимости состоялось последний раз 12.01.2024.

ДИПЛОМИРОВАННЫЙ ОЦЕНЩИК

(подпись)

ХОСЕ ХУАН РОДРИГЕС КАСТРО, АРХИТЕКТОР

МАЛАГА, 30.01.2024

16. ДОКУМЕНТАЦИЯ, ПРИЛАГАЕМАЯ К ОТЧЁТУ

См. приложения с документацией.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

План расположения	1 страница
Градостроительный план	1 страница
Схема объекта недвижимости	1 страница
Простое сообщение о регистрации	1 страница
Действующие нормы городского планирования	1 страница
Фоторепортаж	1 страница
Кадастровая информация	1 страница

ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Местоположение и размещение

(Географические карты)

ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Местоположение и размещение

(Планы местности)

ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Местоположение и размещение

(Аэрофотоснимки)

ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

(Далее следует Простое сообщение о регистрации (регистрационная информация) с переводом на русский язык и нотариальным заверением подписи переводчика)

ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Размещение на Генеральном плане развития города

ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Размещение на Генеральном плане развития города

(Схема)

Проект. Переработанный текст изменения Проекта повторного отвода земельных участков в секторе планирования SUP.R-15(RT) «Ла-Кала-Гольф» по Генеральному плану развития города Михас.

ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Размещение на Генеральном плане развития города

(Схема)

Односемейный жилой дом блокированной застройки ADS

ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Мэрия города Михас

Нормативные акты

Градостроительство,
планирование и управление

ПЕРЕРАБОТАННЫЙ ТЕКСТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА РАЗВИТИЯ ГОРОДА МИХАС

ГЛАВА 6. ЗОНА ОДНОСЕМЕЙНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ADS)

Статья 269. Определение и цели.

Эта зона соответствует предусмотренным Генеральным планом/87 типологиям жилых домов, сгруппированных по двое, в ряд или уступообразно (применительно к варианту односемейного жилища). Односемейные жилые дома, блокированные или смежные, с отступом или без отступа от линии дороги, стоящие обычно на маленьких индивидуальных участках, не представляют собой, конечно же, новую типологию, поскольку они появились ещё в XIX веке в рабочих кварталах англосаксонских и центрально-европейских стран, а ближе к нашему времени и нашей географии – в районах малагской столицы, застраиваемых после войны Профсоюзной жилищной организацией домами типа «каса-мата».

Несмотря на то, что в восьмидесятые годы эта типология появилась снова как массовый продукт, предлагаемый рынком недвижимости, сейчас она достигла уровня социологического феномена. В сравнении с высотным многосемейным домом, чьи излишне объёмные размеры портят пейзаж и туристический образ во многих зонах на побережье, и отдельно стоящим односемейным домом, требующим повышенных затрат, дом блокированной застройки предлагает коммерчески реализуемую альтернативу как туристический продукт и как первое или второе жильё для местного среднего класса, при этом широко рекламируется приватность (поскольку это односемейный дом) и подразумеваемое качество экологии, обусловленное его низкой высотой и плотностью размещения.

Полученный за эти годы опыт показывает, что реклама не всегда достигала своих целей из-за ослабления требований к продвижению продукта и проектированию, что привело к неоднократному злоупотреблению единственным модулем жилых домов, возводимых рядами, концептуально ограниченными, прерываемыми слепыми фронтонами до окончания соответствующего участка улицы, с однообразной плотной застройкой, портящей пейзаж так, как это делали многосемейные слишком высокие здания на предыдущих этапах развития прибрежной территории.

В этой типологии, как и во всех, регулирующая способность ординаса не может заменить индивидуальное качество проекта, за которое в конечном итоге отвечает проектировщик. Но неизбежно, что Нормы принудительно делают ударение на тех параметрах, которые в наибольшей степени определяют типологию и нарушение которых, следственно, может самым явным образом исказить результаты их внедрения на территории.

В настоящем случае, принимая во внимание небольшую высоту, объёмность и плотность как параметры, характерные для этой типологии, фактор искажения является излишним повторением единственной модели, при том, что именно в этом аспекте ординас предусматривает новые меры контроля.

Статья 270. Определение подзон.

Устанавливаются четыре подзоны: ADS-1, ADS-2, ADS-3 И ADS-4, различающиеся по своим характеристикам интенсивности, строительства и использования.

Как особый случай, чтобы собрать воедино действующие ордонансы, консолидированные более чем на 90%, и чтобы не нарушать применения ордонансов, устанавливается особый тип ADS-0, параметры которого отвечают критерию соблюдения ордонансов, в соответствии с которыми было осуществлено строительство.

Подзона ADS-1 включает районы, которые в границах этой зоны односемейных жилых домов блокированной застройки характеризуются большой концентрацией и разбивкой земли на самые мелкие участки.

Подзоны ADS-2, ADS-3 и ADS-4 включает районы, которые в границах этой зоны односемейных жилых домов блокированной застройки характеризуются самой низкой степенью концентрации и разбивкой земли на участки большой единичной площади.

Статья 271. Условия упорядочения.

1. Наименьший участок земли.

а) Минимально допустимая площадь участка:

Подзона	Наименьший участок (м ²)
ADS-0	100
ADS-1	100
ADS-2	150
ADS-3	200
ADS-4	300

б) Минимально допустимый фасад участка:

Подзона	Наименьший фасад (м)
ADS-0	5,00
ADS-1	5,00
ADS-2	7,00
ADS-3	10,00
ADS-4	10,00

2. Максимальная степень занятия земельного участка.

Максимальный процент занятия участка установлен для каждой подзоны:

Подзона	Максимальная степень занятия
ADS-0	95%
ADS-1	80%
ADS-2	60%
ADS-3	50%
ADS-4	40%

3. Чистый коэффициент застройки

Подзона	Коэффициент застройки (m^2/m^2s)
ADS-0	1,90
ADS-1	1,20
ADS-2	0,85
ADS-3	0,70
ADS-4	0,50

4. Максимальная степень группирования.

Во всех подзонах как в группах, выстроенных вдоль дороги, так и в группах свободного размещения, в соответствии с разделом «Совместная застройка земельных участков» этой главы, создаваемые группы не могут превышать в длину 60 метров, а расстояние между ними не должно быть меньше 7 метров.

5. Для каждой из этих групп максимальной длины, упомянутых в предыдущем пункте, может использоваться единая модель жилого дома или несколько моделей, причём рекомендуется последний вариант. Однако, если используется единая модель, фасады домов должны быть снабжены достаточным количеством элементов композиционного, архитектурного, орнаментального, цветового и иного разнообразия, чтобы весь комплекс не выглядел одинаково.

Исключением из этого предписания являются случаи, когда из-за топографических особенностей, необходимости архитектурной перекомпоновки остаточных или повреждённых секций фасада или наличия иных особых обстоятельств, по мнению муниципальных технических служб, напротив, была бы целесообразно оформление, определяющее однородность фасада.

6. Ни в коем случае не допускаются слепые фасады наподобие фронтонов, имеющих вид общей стены, в жилых домах, расположенных по краям каждой группы; их фасады должны иметь такой же характер, конфигурацию и декор, как и другие смежные фасады городских домов.

Статья 272. Условия строительства.

1. Регламентация обустройства ограждения.

Обустройство внешнего ограждения земельного участка регулируется положениями статьи «Условия ограждения участков» главы 2 этого титула.

На общих границах разница между нулевыми отметками высоты двух соседних участков не должна превышать 1,50 м, при этом можно построить смежную ограду из твёрдых непрозрачных материалов высотой не более 2,00 м от большей нулевой отметки обоих соседних участков. Превышение указанных нулевой отметки высоты и высоты ограды не допускается ни в какой точке участка, при этом ограду необходимо строить ступенями и приспособлять к топографии участка.

Расположение ограды на одной линии с фасадом участка в любом случае должно совпадать с линией дороги и разграничивать зоны общественного и частного владения.

2. Отступ фасада.

а) В свете применения этих Норм о зоне главным фасадом считается тот, который выходит на дорогу. Если участок находится на углу, у него имеется столько главных фасадов, сколько фасадов участка выходит на дорогу.

б) В подзонах ADS-1 и ADS-2 главный фасад может располагаться на одной линии с дорогой, но если они отделены друг от друга, расстояние между ними должно быть не менее 3 метров. В других случаях линия главного фасада должна быть отделена от линии улицы на следующее расстояние, установленное для каждой подзоны, причём это расстояние необходимо сохранять по всей длине разных отрезков улицы:

ADS-3:	5 м
ADS-4:	5 м

Такое отделение участка от улицы является обязательным в отношении крайних участков на каждом отрезке улицы, а также участков, граничащих с общественными зонами зелёных насаждений.

Поверхность участка, образовавшегося в результате такого отступа, подлежит тщательному уходу в плане благоустройства, а любое другое использование данного пространства запрещается.

с) На земельных участках с явным уклоном зданиями, проектируемыми на основании Ордонанса о ADS, можно распоряжаться в соответствии с условиями проектирования, установленными в главе 3 титула IV «Определения, касающиеся покатых участков» настоящих Норм, с необходимостью проведения предварительного исследования, охватывающего полные отрезки улицы.

3. Максимальная глубина застройки.

Максимальная глубина застройки, измеряемая от линии ограды до дороги, установлена для каждой подзоны:

Подзона	Максимальная глубина (м)
ADS-0	15,00
ADS-1	15,00
ADS-2	20,00
ADS-3	20,00
ADS-4	25,00

4. Отделение от границы в глубине участка.

Линия фасада в задней части строения должна быть отделена от общей границы в глубине участка на следующее минимальное расстояние, установленное для каждой подзоны:

Подзона	Минимальное расстояние отделения (м)
ADS-0	3,00
ADS-1	3,00
ADS-2	4,00
ADS-3	5,00
ADS-4	5,00

5. Максимальная высота и количество этажей.

Для всех подзон максимально разрешённая высота составляет из расчёта нижний этаж + 1 в общей сложности 7 метров, отмеряемых в соответствии с критериями, установленными в статьях «Критерии определения возможных высот строения» и «Критерии измерения возможной высоты строения» главы 2 этого титула, при этом разрешается использовать кровлю согласно определениям статьи «Использование кровли», также входящей в главу 2 этого титула.

6. Свободная высота этажей.

Для всех подзон свободная высота верхних и нижних этажей (высота в свету) не должна быть меньше 2,50 метра.

7. Подвал

Во всех подзонах допускается обустройство подвального этажа для использования в качестве гаража и подсобных помещений с исключительной необходимостью соблюдения технических условий, содержащихся в статье «Подвальные этажи» главы 2 этого титула.

В отношении земельных участков с уклоном не менее 20% требуется соблюдать положения статьи «Критерии определения возможных высот строения» главы 2 этого титула, а также, в качестве общего правила, положения, предусмотренные для участков с уклоном не менее 30% в главе 3 титула IV «Определения, касающиеся покатых участков».

8. Автомобильные стоянки

Количество автостоянок регулируется положениями статьи «Обеспечение наличия автостоянок на застраиваемых участках» главы 5 титула II.

При наличии более четырёх жилых домов автостоянки создаются совместным образом, при этом они должны иметь не более трёх соединений с дорогой общего пользования.

Статья 273. Совместная застройка земельных участков.

1. Применительно ко всем подзонам в комплексах застраиваемых смежных участков, общая площадь которых превышает 3 000 кв. м, которые можно вписать в круг диаметром 40 м и которые предназначены для сооружения комплекса нового предприятия, устанавливаются следующие исключительные условия упорядочения, которые могут применяться альтернативным образом к условиям, определённым выше в этой главе:

а) Процесс оформления включает проведение предварительного исследования, предусматривающего определение объёмов строительства, а также при необходимости разбивку всей деятельности на этапы, которым должны соответствовать проект строительства и единая лицензия на выполнение строительных работ.

б) Количество жилых домов ни в коем случае не должно превышать величину, полученную в результате применения условий, определяющих минимальную площадь земельного участка для каждой подзоны.

с) комплекс должен отстоять от границ частных участков как минимум на 4 м. Условия отделения от границ общественных зон или выравнивания по отношению к ним устанавливаются в предварительном исследовании.

д) Величины параметров «чистый коэффициент застройки» и «максимальная степень застройки» не устанавливаются для каждого участка, входящего в состав комплекса. Однако общий показатель коэффициента застройки и степени застройки участка, полученный в результате комплексного упорядочения, не может превышать величин, сумма которых стала бы результатом применения к каждому застраиваемому участку его соответствующих показателей. Максимальная глубина застройки не устанавливается.

е) Подлежат применению все остальные параметры и условия упорядочения и строительства, урегулированные в приведённых выше статьях этой главы, которые не были в прямой форме исключены из действия этой статьи.

ф) Свободным от застройки пространствам, возникшим в результате упорядочения комплекса, должен быть полностью или частично присвоен статус объединённых, который должен быть закреплён в нотариальном акте, зарегистрированном в Реестре недвижимого имущества.

г) Доступ к дороге общего пользования ограничивается для комплекса въездом и выездом.

2. В том случае, когда дело касается исключительно упорядочения земельных участков, требуется оформление проекта отвода участков, отвечающего всем «Условиям упорядочения», содержащимся в соответствующей статье этой главы.

Статья 274. Условия пользования.

- Преобладающий вид использования: Односемейный жилой дом блокированный и отдельно стоящий.

- Дополнительные совместимые виды использования: Определённые в статье 269 «Виды использования» главы 1 Титула II этих Норм, а именно в пунктах 2, 4 (исключительно конторы, предназначенные для оказания профессиональных услуг, пристроенные к жилому дому), 5 (торговля предметами первой необходимости), 7, 8 (за исключением банкетных залов, дискотек и тому подобного), 9, 11, 12, 13, 14, 15 и 16.

На застраиваемых земельных участках должны соблюдаться ограничения на использование планов развития, разработанных до вступления в силу настоящего Генерального плана.

ГЛАВА 2. ЗЕМЛИ, ПРИГОДНЫЕ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ

Согласно требованиям Закона о градостроительном развитии Андалусии Генеральный план должен классифицировать земельные участки как земли, пригодные для застройки, в объёме, достаточном для нужд потребления застроенных земель, предусмотренных в исследованиях развития самого Плана.

Земельных участков, классифицированных Генеральным планом градостроительного развития города Михас как пригодные для застройки, достаточно для удовлетворения нужд роста в среднесрочном плане и их территориальное расположение отвечает критерию, установленному в статье 9.A.d) Закона о градостроительном развитии

Андалусии, в смысле размещения этих участков на границах или вокруг консолидируемого города, что, таким образом, позволяет избежать ненужного разброса.

Именно поэтому в Решении о частичном приведении в соответствие никоим образом не были поставлены под вопрос размер и местоположение этих участков, и внимание было уделено исключительно уровню развития, достигнутому каждой из разграниченных территорий, в своём случае, в соответствии с действующим генеральным планированием, чтобы им можно было установить тот из предусмотренных Законом о градостроительном развитии Андалусии юридическо-градостроительный режим, который больше всего подходит для каждой из них.

2.1. ЗЕМЛИ, ПРИГОДНЫЕ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ, УПОРЯДОЧЕННЫЕ, ПОДЕЛЁННЫЕ И НЕ ПОДЕЛЁННЫЕ НА СЕКТОРА. КРИТЕРИИ РАЗГРАНИЧЕНИЯ И ОТНЕСЕНИЯ К КАЖДОЙ ОТДЕЛЬНОЙ КАТЕГОРИИ.

В отношении этой категории земель статья 47 Закона о градостроительном развитии Андалусии устанавливает следующие определения:

Упорядоченные земли, пригодные для застройки, состоящие из участков, образующих один или несколько секторов, для которых План прямо устанавливает детальное упорядочивание, узаконивающее деятельность по муниципальному градостроительному развитию.

Упорядоченные земли, поделённые на сектора, состоящие из участков, достаточных и наиболее пригодных для удовлетворения потребностей роста, предусматриваемых в соответствии с критериями, установленными Генеральным планом градостроительного упорядочения.

Упорядоченные земли, не поделённые на сектора, состоящие из оставшихся участков, отнесённых к этой категории земель. В отношении данной категории необходимо принимать во внимание природные и структурные характеристики муниципалитета, а также способность интегрировать различные виды использования земли и требования её рационального, пропорционального и устойчивого развития.

Статья 4.2 Декрета 11/2008 от 22 января, со своей стороны, устанавливает критерии корректировки, которым в целях классификации и категоризации пригодных для застройки земель должен следовать документ о частичном приведении в соответствие:

а) Под упорядоченными землями, пригодными для застройки, понимаются земли, классифицированные как пригодные для застройки или могущие быть застроенными на основании действующего документа о генеральном планировании, в отношении которых предусмотрено детальное упорядочение, то есть был составлен и окончательно утверждён соответствующий Частичный план упорядочения.

б) Под пригодными для застройки землями, поделёнными на сектора, понимаются земли, пригодные для застройки или могущие быть застроенными, которые входят в состав пригодного для застройки сектора или района, уже разграниченного согласно действующим планам. В любом случае получившие своё обозначение пригодные для застройки земли, указанные в действующих Генеральных планах градостроительного упорядочения, рассматриваются как пригодные для застройки земли, поделённые на сектора.

с) Остальные земли, пригодные для застройки или могущие быть застроенными, включая незапланированные земли, пригодные для застройки, рассматриваются как пригодные для застройки земли, не поделённые на сектора.

Генеральный план развития города Михас установил в рамках упорядочения пригодных для застройки земель, помимо двух традиционных категорий запланированных и незапланированных земель, третью категорию, именуемую «переходные земли, пригодные для застройки», в которую были включены те территории, подробно упорядоченные при разработке предыдущего Генерального плана, которые было признано целесообразным сохранить если и не в их собственных границах, то на очень похожих условиях.

Первое приближение к категоризации пригодных для застройки земель, которое должно было быть осуществлено по Решению о приведении в соответствие Генерального плана развития города Михас, основывалось на проведении различия между землями с разграничением секторов и территориями, которые подлежали бы отнесению к пригодным для застройки землям, не поделённым на сектора.

Таким образом, Решение о частичном приведении в соответствие определило сектора, которые согласно Генеральному плану было предложено именовать «переходные земли, пригодные для застройки» и «запланированные земли, пригодные для застройки», как сектора пригодных для застройки земель с разграничением секторов и в силу положений статьи 47 Закона о градостроительном развитии Андалусии, критериев категоризации, установленных Декретом 11/2008 от 22 января, и уровня развития, достигнутого этими территориями, провело различие между этими двумя категориями и подкатегориями, установленными для упорядоченных земель, пригодных для застройки, и пригодных для застройки земель, поделённых на сектора. При этом участки, квалифицированные согласно Плану как незапланированные земли, пригодные для застройки будут автоматически рассматриваться как пригодные для застройки земли, не поделённые на сектора.

2.2. УПОРЯДОЧЕННЫЕ ЗЕМЛИ, ПРИГОДНЫЕ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ

Генеральный план развития города-99 разделяет пригодные для застройки земли на три категории, а именно: пригодные для застройки земли в переходном режиме, запланированные земли, пригодные для застройки, и незапланированные земли, пригодные для застройки.

В пункте 3.2.2 Меморандума о частичном приведении в соответствие указана степень развития и исполнения, достигнутая всеми и каждым из разграниченных секторов данных категорий.

Следует, однако, подчеркнуть своеобразие пригодных для застройки земель, включённых согласно Генеральному плану в категорию переходного режима, так как такие земли по своему определению - а это участки, предусмотренные утверждённым и действующим Частичным планом упорядочения ..., причём их упорядочение и планирование согласуется с территориальной структурой и моделью, принятыми этим Планом, - сопряжены с детальным упорядочением, поэтому, за исключением тех секторов из этой категории, которые стали рассматриваться как городские земли в результате исполнения планов, представляется, что в рамках частичного приведения в соответствие они должны были бы быть просто отнесены к категории упорядоченных земель, пригодных для застройки.

Однако необходимо указать на то, что этот с иным оттенком вариант рассмотрения предыдущего развития конкретизируется в Генеральном плане на втором уровне разъединения для рассмотрения этих территорий, уровне, на котором выделяются две разные ситуации:

- территории, для которых Генеральный план оставлял без изменений существовавшее ранее детальное упорядочение;

- и вторая группа, подробное упорядочение которой оказывалось изменённым самим Генеральным планом, в связи с чем требовалось составить документ о планировании развития, который привёл бы предыдущее упорядочение в соответствие с положениями нового Плана, и для этого процесса устанавливался определённый срок, по истечении которого без реализации данного процесса соответствующие территории начинали рассматриваться во всех отношениях как запланированные земли, пригодные для застройки.

В дополнение к этим различиям, установленным в порядке планирования, Решение о частичном приведении в соответствие выделило те другие ситуации, для которых законодатель счёт целесообразным уточнить общий юридико-градостроительный режим, такие, как детализированные уровни развития, достигнутые каждой территорией, включая дату утверждения документа о планировании, установившего детальное упорядочение территорий.

Решение о частичном приведении в соответствие не оставило без внимания такие различия, тем более ввиду того, что законодательство, в соответствии с которыми был приведён Генеральный план, признало их существование и даже предусмотрело для их регулирования иной юридико-градостроительный режим.

В результате Решение о частичном приведении в соответствие установило в рамках категории упорядоченных земель, пригодных для застройки, два подкатегории:

а. Упорядоченные земли, пригодные для застройки, в процессе исполнения (ОЕ).

К этой подкатегории относятся те сектора, которые, будучи обеспечены подробным упорядочением, действовавшим до 20 января 2007 года, обеспечены также соответствующими окончательно утверждёнными документами об управлении и/или исполнении, но которые на момент разработки Решения о частичном приведении в соответствие не достигли степени исполнения, достаточной для включения их в категорию городских земель.

Установление этого типа или подкатегории обосновывается целесообразностью того, что данные сектора могли бы продолжать развиваться в тех правовых и градостроительных рамках, в которых началось их развитие. Эта подкатегория включает следующие территории:

SUP-C16RT АРЭПОЛЬ-ЧАПАРАЛЬ;
SUP-R05RT СЕРРО-ДЕЛЬ-МАХАНО;
SUP-R10RF ЛАС-ЛОМАС-ДЕЛЬ-ФЛАМЕНКО;
SUP-R14 ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗОНА «ЛА-ТОРРЕ»;
SUP-R15RT КАЛАГОЛЬФ;
SUP-S04В СЪЕЛО-МИХАС²;
SUP-521RT АЛЬТА-ВИСТА;
SUNP-C02 АРРОЙО-ДЕ-ЛА-КАЛА.

в. Переходные упорядоченные земли, пригодные для застройки (ОТ)

К этой подкатегории относятся те сектора, которые, будучи обеспечены подробным упорядочением, действовавшим до 20 января 2007 года, на момент разработки Решения о частичном приведении в соответствие не были обеспечены необходимыми документами об управлении и/или исполнении, в связи с чем их уровень развития является нулевым или очень низким, причём независимо от категории, в которую они включены согласно действующим общим планам. Этот режим распространяется на следующие территории:

SUP-C02A ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «МИХАС I»³;
SUP-C06C КАЛАСОЛЬ⁴;
SUP-C11RT ФУЭНТЕ-ЛЕАЛЬДЕ-ЛА-БУТИБАМБА;
SUP-C12RT КОЛИНАС-ДЕЛЬ-ЧАПАРРАЛЬ;
SUP-L03 АВЕНИДА-ДЕ-МИХАС I;
SUP-S02RT ЭЛЬ-КОРТИХУЭЛО;
SUP-506RT ПЕНЬЯБЛАНКИЛЬЯ;
SUP-510RT ТОРРЕБЛАНКА-ДЕЛЬ-СОЛЬ;
SUP-S11RT БУЭНАВИСТА;
SUP-512RT ЛА-КАТРИА;
SUP-520RT АЛЬТА-ВЕРДЕ.

² Сектор SUP-S4 был разделён на SUP-S4A и SUP-S4B в соответствии с Изменением элементов № 15.

³ Сектор SUP-C2 был разделён на SUP-C2A и SUP-C2B в соответствии с Изменением элементов № 14.

⁴ Сектор SUP-S6 был разделён на SUP-S6A, SUP-C6B, SUP-C6C и SUP-C6D в соответствии с Изменением элементов № 19.

2.3. ПРИГОДНЫЕ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЛИ, ПОДЕЛЁННЫЕ НА СЕКТОРА.

В общем смысле относятся к категории пригодных для застройки земель, поделённых на сектора, все те сектора запланированных земель, пригодных для застройки согласно действующим генеральным планам, которые ...

2.3.3.2. ЖИЛАЯ ЗОНА «В» (СГРУППИРОВАННЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА)

- ТИП ЗАСТРОЙКИ (СГРУППИРОВАННЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА).

Это невысокая застройка, сформированная группами жилых домов, сооружённых по горизонтали и по вертикали.

Запрещено блокирование домов между собой в направлении линии, являющейся ближней по отношению к линии максимального уклона, за исключением случаев, когда конфигурация улицы обязывает пойти на такое решение.

Вид строительства, который предполагается осуществлять в этой зоне, это строительство типичной или традиционной деревни с широкими улицами и регулируемой высотой домов, в силу чего с учётом показателей коэффициента застройки и занятия площади строительство может регулироваться нормами застройки внутренней городской территории, распространяющимися на традиционные деревни.

- НАИМЕНЬШИЙ ЗАСТРАИВАЕМЫЙ УЧАСТОК.

Максимальный коэффициент застройки для Жилого сектора В определён в размере 0,366 м²/м².

Площадь Сектора В составляет 552 250 м², максимальная застраиваемая площадь кровли установлена в размере 202 278 м².

Максимальное степень занятия установлена на уровне 40% чистой площади на всех этажах.

ЗОНА В	ПОДЗОНА	ПЛОЩАДЬ	КОЭФФИЦИЕНТ ЗАСТРОЙКИ	ЗАСТРАИВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ КРОВЛИ	КОЛИЧЕСТВО ДОМОВ
	В 1	18 400	0,45	8 280	64
	В 2	5 560	0,40	2 224	18
	В 3	22 968	0,50	11 484	70
	В 4	16 777	0,50	8 388	60
	В 5	24 524	0,50	12 262	90
	В 6	19 987	0,50	9 993	64
	В 7	18 890	0,40	7 556	60
	В 8	55 254	0,35	19 339	150
	В 9	10 956	0,35	3 835	30
	В 10	31 458	0,35	11 010	85
	В 11	23 882	0,40	9 553	74
	В 12	27 035	0,40	10 814	85
	В 13	13 096	0,40	5 238	40
	В 14	12 412	0,40	4 965	39
	В 15	25 320	0,30	7 596	18
	В 16	35 006	0,30	10 502	23
	В 17	15 708	0,30	4 713	11
	В 18	21 896	0,30	6 569	14
	В 19	34 540	0,30	10 362	26
	В 20	19 090	0,30	5 727	16
	В 21	24 794	0,30	7 439	27
	В 22	42 217	0,25	10 554	46
	В 23	22 736	0,43	9 776	65
	В 24	9 744	0,42	4 099	27
ИТОГО		552 250	0,366	202 278	1 202

- МАКСИМАЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ – МАКСИМАЛЬНАЯ ВЫСОТА.

Максимальное количество этажей составляет два (нижний этаж + 1). С целью более полной адаптации к местности на участках с уклоном свыше 25% разрешается строительство ещё одного этажа типа полуподвала, при условии, что этот этаж не будет занимать более 50% этажа здания.

В любом случае не допускаются решения, предусматривающие вертикальные сооружения более чем с тремя этажами, даже если они будут ступенчатыми.

Это исключение из нормы о высоте не может применяться одновременно с нормой «Стены, расположенные на одной линии с дорогой».

Максимальная регулирующая высота равна 7 метрам, за тем исключением, что на участках с уклоном свыше 25%, которых касается исключение, указанное в предыдущем абзаце, 7 метров относятся к высокой отметке участка, и высота в низкой части может достигать 9 метров.

Высота измеряется на участке во всех точках фасада до нижней части последнего перекрытия.

Над регулирующей высотой разрешается установка только специальных элементов, таких, как лестничные кессоны, кроме случаев, когда на участках с уклоном

свыше 25% допускается исключение из нормы о высоте, позволяющее строительство полуподвала, в каком случае превышение высоты разрешается только в виде наклонной кровли с максимальной высотой конька крыши 3,50 метра без обустройства в созданном пространстве жилого помещения.

- РАССТОЯНИЕ ДО ГРАНИЦ.

Расстояние до границ частных владений с постройками, которые не блокируются между собой, должно составлять $1/2$ высоты и не менее 3 метров.

Расстояние до границ общественных владений должно быть не менее 3 метров.

Расстояние между группами домов блокированной застройки на одном участке является свободным со стороны боковых фасадов без отверстий. В остальных случаях они должны отстоять друг от друга на расстояние, равное полусумме высот.

- СОПОСТАВИМЫЕ ТИПОЛОГИИ.

Разрешается применение типологий отдельно стоящих жилых домов и малых торговых предприятий, если и когда это не ведёт к изменению параметров максимального коэффициента застройки и максимального количества жилых домов для каждой подзоны.

Разрешённые виды использования: жилой дом, малое торговое предприятие.

Запрещённые виды использования: промышленное, сельскохозяйственное производство.

При проживании в режиме вертикальной собственности объект недвижимости используется как жилой дом.

- АВТОМОБИЛЬНЫЕ СТОЯНКИ

Распределение мест на автостоянках должно производиться таким образом, чтобы на одну квартиру приходилось как минимум одно парковочное место, причём все они должны находиться внутри участка. При этом общее минимальное количество парковочных мест, располагаемых внутри участка, для жилой зоны В должно составлять 1202 места.

Автостоянки должны находиться внутри участка, при этом общее минимальное количество парковочных мест, располагаемых внутри участка, для жилой зоны В должно составлять 1202 места.

Кадастровая информация

ОПИСАТЕЛЬНЫЕ И ГРАФИЧЕСКИЕ КАДАСТРОВЫЕ ДАННЫЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Кадастровый номер: 5251101UF4455S0011BQ

ОПИСАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Местоположение:

КАЛЬЕ-МОНТЕ-ДЕЛЬ – ЛА-КАЛА-ГОЛЬФ 2 Es:J PL:VJ Pt:83 КОМПЛЕКС «МОНТЕ-АЛЬТО», 29649 МИХАС (МАЛАГА)

Категория: ГОРОДСКАЯ.

Основной вид использования: жилой дом.

Площадь застройки: 25 кв. м

Год постройки: 2008

Строение

Назначение	Лестница/этаж/дверь	Площадь, кв. м
Жильё	J/0J/83	72
Жильё	J/01/83	62
Жильё	J/02/83	35
Автостоянка		45
Общие элементы		38

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Графическая площадь: 13 147 кв. м.

Доля объекта недвижимости: 3,2700%.

Тип: Участок с несколькими объектами недвижимости
(горизонтальное разделение - совладение).

Этот документ не является кадастровым свидетельством, но содержащиеся в нём сведения можно проверить путём «Доступа к незащищённым кадастровым данным из Электронного офиса Кадастра».

Понедельник, 15 января 2024 года

ГРАФИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

(фотография)

Фотографии объекта недвижимости

(фотография)

Фотографии объекта недвижимости

(фотография)

Фотографии объекта недвижимости

(фотография)

Фотографии объекта недвижимости

(фотография)

Фотографии объекта недвижимости

(фотография)

Фотографии объекта недвижимости

Перевел Бондаренко А.Ю.



Российская Федерация
Город Москва.

Двенадцатого февраля две тысячи двадцать четвертого года.

Я, Чеснокова Алеся Вячеславовна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Ралько Василия Васильевича, свидетельствую подлинность подписи переводчика Бондаренко Андрея Юрьевича.

Подпись сделана в моем присутствии.

Личность подписавшего документ установлена.

Зарегистрировано в реестре: № 77/468-н/77-2024-8-168

Уплачено за совершение нотариального действия: 400 руб. 00 коп.

А.В. Чеснокова



Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью восемьдесят восемь листов



А. В. Чеснокова

