

с 1998 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Москва, Лесная улица, 39

775-2818 info@dpo.ru www.dpo.ru

ОТЧЁТ

№ 01/ДС №143/Д(У)-001-0404

от 28.07.2017 г.

об оценке объектов недвижимости,
расположенных по адресу:

Россия, г.Москва, п. Десеновское,

СНТ «Искра-2» вл.364, стр.1, уч.362, 363, 364, 373

в соответствии с требованиями

стандартов международной финансовой
отчетности МСФО (IFRS)

ISO 9001

RICS

APPROVED
BY THE
REGULATOR

МТПП

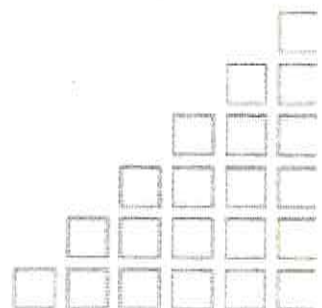
Зарегистрировано РОО

ДИГМ

РООИ



Москва 2017



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

| Параметры оценки | Характеристика |
|--|--|
| Основание для проведения оценки | Дополнительное соглашение №143 от 13.07.2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества» |
| Объект оценки | Загородная усадьба, расположенная по адресу: г.Москва, п. Десеновское, СНТ «Искра-2» вл.364, стр.1, уч.362, 363, 364, 373, состоящая из объектов: |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059 |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060 |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061 |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115 |
| | Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 |
| | Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 |
| | Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 |
| | Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 |
| | Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 |
| Оцениваемые имущественные права | Общая долевая собственность (право собственности) |
| Цель оценки | Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» |
| Предполагаемое использование результата оценки | Для принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» |
| Принятый вариант НЭИ | Текущий вариант использования |
| Дата оценки | 28.07.2017 г. |
| Дата составления отчета об оценке | 28.07.2017 г. |
| Порядковый номер отчета об оценке | Отчет № 01/ДС №143/Д(У)-001-0404 от 28.07.2017 г. |

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был применен затратный, сравнительный и доходный подходы.

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки (стоимость оцениваемых активов определяется Оценщиком без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении, или реализации указанных активов)

Таблица 2. Данные по трём подходам оценки (дата оценки 28.07.2017 г.)

| Подходы | Расчетная величина в рамках подходов, руб. |
|----------------------|--|
| Затратный подход | 123 351 813 |
| Сравнительный подход | 118 556 999 |
| Доходный подход | 88 011 000 |

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (28.07.2017г.) округленно составляет:

Таблица 3. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: г.Москва, п. Десеновское, СНТ «Искра-2»

| Объект оценки | Свидетельство о государственной регистрации | Площадь, кв.м | Справедливая (рыночная) стоимость объекта в рублях РФ, без учета НДС |
|--|---|---------------|--|
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059 | 77-АС № 746858 от 11.02.2016г. | 1 000 | 4 082 000 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060 | 77-АС № 746851 от 11.02.2016г. | 900 | 3 673 800 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061 | 77-АС № 746850 от 11.02.2016г. | 900 | 3 673 800 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115 | 77-АС № 746855 от 11.02.2016г. | 900 | 3 673 800 |
| Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 | 77-АС № 746856 от 11.02.2016г. | 1 237,9 | 76 203 591 |
| Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 | 77-АС № 746857 от 11.02.2016г. | 119,5 | 6 675 453 |
| Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 | 77-АС № 746853 от 11.02.2016г. | 124,3 | 5 453 960 |
| Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | 77-АС № 746854 от 11.02.2016г. | 110,7 | 6 331 236 |
| Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 | 77-АС № 746852 от 11.02.2016г. | 60,7 | 3 639 122 |
| Итого, рублей | | | 113 406 762 |

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»


Попков Алексей Владимирович

Оценщик


Крылова Ксения Александровна



СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|------------|
| ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 2 |
| ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 2 |
| РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ..... | 2 |
| ГЛАВА 1.ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА..... | 5 |
| 1.1. Задание на оценку..... | 5 |
| 1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки | 6 |
| 1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности..... | 7 |
| 1.4. Вид определяемой стоимости..... | 8 |
| 1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки | 10 |
| 1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки | 11 |
| 1.7. Заявление о соответствии..... | 12 |
| ГЛАВА 2.Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике..... | 13 |
| 2.1. Сведения о Заказчике оценки | 13 |
| 2.2. Сведения об Оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор..... | 13 |
| 2.3. Сведения об Оценщике | 14 |
| ГЛАВА 3.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 16 |
| 3.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки | 16 |
| 3.2. Местоположение объекта оценки..... | 17 |
| 3.3. Анализ прав на оцениваемый объект | 24 |
| 3.4. Фотографии Объекта оценки | 26 |
| ГЛАВА 4.АНАЛИЗ РЫНКА..... | 28 |
| 4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей | 28 |
| 4.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты..... | 38 |
| 4.3. Земельный рынок Москвы | 39 |
| 4.4. Рынок загородной недвижимости Москвы, | 42 |
| 4.5. Анализ наиболее эффективного использования..... | 48 |
| ГЛАВА 5.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ..... | 50 |
| 5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки..... | 50 |
| 5.2. Применение подходов к оценке Объекта..... | 50 |
| 5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке загородной усадьбы | 51 |
| 5.3.1. Доходный подход..... | 51 |
| 5.3.2. Затратный подход..... | 53 |
| 5.3.3. Сравнительный подход..... | 54 |
| 5.4.Согласование результатов | 55 |
| ГЛАВА 6.РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 56 |
| 6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода | 56 |
| 6.2. Выбор метода расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка..... | 56 |
| 6.3. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода | 101 |
| 6.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода | 110 |
| 6.5. Согласование результатов | 120 |
| ГЛАВА 7.ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА.123 | 123 |
| ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ..... | 124 |
| Приложение 1..... | 128 |
| Приложение 2..... | 132 |

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Содержание задания на оценку представлено в соответствии с п. 21 ФСО № 1, и соответствует заданию на оценку, приведенному в Дополнительное соглашение №143 от 13.07.2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества», заключенному ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» с другой стороны, на основании которого проводилась оценка.

Основные положения технического задания на оценку:

Таблица 4. Задание на оценку

| Положение | Значение |
|--|---|
| Основание для проведения оценки | Дополнительное соглашение № 143 от 13.07.2017г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества» |
| Объект оценки | Загородная усадьба, расположенная по адресу: г.Москва, п. Десеновское, СНТ «Искра-2» вл.364, стр.1, уч.362, 363, 364, 373, состоящая из объектов: |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059 |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060 |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061 |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115 |
| | Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 |
| | Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 |
| | Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 |
| | Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 |
| Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право) | Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 |
| | Общая долевая собственность (право собственности) |
| Ограничения, обременения правами третьих лиц | Доверительное управление |
| Собственник (Правообладатель) Объекта оценки | Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» |
| Заказчик по проведению оценки Объекта оценки | ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» |
| Цель оценки | Оценка справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки |
| Предполагаемое использование результата оценки | Для принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» |

| Положение | Значение |
|---|---|
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | <p>1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.</p> <p>2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников.</p> <p>3. Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке (далее – Отчет), может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с Объектом оценки.</p> <p>4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.</p> <p>5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.</p> <p>6. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.</p> <p>7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации.</p> <p>8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.</p> <p>9. При определении справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки, обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на рыночную стоимость оцениваемых объектов, и в случае смены правообладателя договор доверительного управления прекращает свое действие или заключается на новых условиях</p> |
| Вид определяемой стоимости | Справедливая (рыночная) стоимость |
| Дата оценки | 28.07.2017 г. |
| Срок проведения оценки | 13.07.2017г. - 28.07.2017 г. |
| Дата осмотра | 13.07.2017 г. |
| Дата составления Отчета | 28.07.2017 г. |

1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет об оценке не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
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 в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
4. В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по Объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.

5. Оценщик не несет ответственности за экспертизу юридических прав оцениваемой собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.
7. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, а также без признаков экологического загрязнения, если иное не оговорено специально.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.
9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.
10. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов с соответствии с указанием ЦентрБанка РФ № 3758-У от 25 .08.2015 г. При этом Оценщик считает, что понятие «справедливая» стоимость, изложенное в МСФО, и понятие «рыночная» стоимости, изложенное в МСО 2011 сопоставимыми и не противоречат положениям Федеральных стандартов оценки (ФСО).
11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Данный Отчет содержит обоснованное мнение профессионального Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете об оценке стоимости.
13. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
14. От Оценщика не требуется присутствия в суде или дачи свидетельских показаний по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда и при наличии дополнительных договоренностей с заказчиком.
15. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
16. Оценка объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Договор аренды №Д(А)-001-010617 от 01.06.2017г.), вследствие наличия в договоре аренды пункта 3.4., согласно которому договор может быть расторгнут или изменен в любой момент по взаимному соглашению сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения.

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный

приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- «Свод стандартов и правил РОО 2015» Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940).

Оценщик также руководствовался следующими документами:

- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Основные средства";
- IAS 17 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Аренда";
- IAS 36 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Обесценение активов";
- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Инвестиционное имущество";
- Принципы МСО 2011;
- МСО 103 2011 (Международный стандарт оценки 103) "Составление отчета";
- МСО 230 2011 (Международный стандарт оценки 230) "Права на недвижимое имущество".
- МСО 300 2011 (Международный стандарт оценки 300) "Оценка для финансовой отчетности".

1.4. Вид определяемой стоимости

На основании Дополнительного соглашения №143 от 13.07.2017г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества», определяется справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Участники рынка:

Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:

- (a) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.
- (b) Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.
- (c) Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.
- (d) Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Таким образом, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Комитет по стандартам оценки считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют Рыночной стоимости¹.

Согласно определению МСО Рыночная стоимость (Marketvalue) – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

В п. 42 «Принципы МСО» указано, что Справедливая стоимость (FairValue) представляет собой более широкое понятие, чем Рыночная стоимость (MarketValue), и в стандартах IVS² и IFRS могут не являться равнозначными понятиями.

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

В соответствии с МСО каждый из подходов, основанный на рыночной информации, является сравнительным подходом.

МСФО не определяет подходов к оценке справедливой стоимости, а раскрывает только критерии выбора методов оценки.

Их суть состоит в следовании ниже приведенной иерархии методов определения справедливой стоимости активов и обязательств (IAS13, п.72-90):

Их суть состоит в следовании ниже приведенной иерархии методов определения справедливой стоимости активов и обязательств (IAS13, п.72-90):

1 уровень: используются котируемые цены (quotedprices) (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки (нет необходимости вносить какие-либо поправки);

2 уровень: используются исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства, т.е. другими словами это котируемые цены (quotedprices) на похожие объекты на активном рынке; котируемые цены на идентичные активы на неактивном рынке; рыночные данные, которые не являются непосредственно ценами на объекты; данные, полученные на основе корреляционно-регрессионного анализа имеющихся рыночных данных;

3 уровень: это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства, т.е. эти данные отражают допущения и прогнозы менеджмента организации; они, по возможности, должны быть основаны на информации, максимально отражающей рыночную конъюнктуру.

В соответствии с IAS 1 «Представление финансовой отчетности» (п. 25) Финансовая отчетность должна составляться на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать предприятие, прекратить его торговую деятельность либо вынуждено действовать подобным образом в силу отсутствия реальных альтернатив.

В п.39-43 «Принципы МСО» указано, что при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание и учитывать в расчетах, что оценка объекта в соответствии с критерием наиболее

¹МСО 2011, Принципы МСО, п.30

²IVS (МСО) – International Valuation Standards (Международные стандарты оценки) (2011).

эффективного использования может не учитывать расходов на репрофилирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного репрофилирования.

Таким образом, в соответствии с IVA и с IAS при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (market evidence);
- допущения о непрерывности деятельности компании.
- В соответствии с IAS 16 «Основные средства» организация обязана устанавливать срок полезного использования основных средств, который всегда является ограниченным.
- В соответствии с п.6 IAS 16, срок полезного использования – это: период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.

В соответствии с IAS 16, допускается пересмотр оставшегося срока полезного использования основных средств.

1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки

При оценке справедливой стоимости используется Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России 28.12.2015 N 217н) (с изм. от 11.07.2016).

При оценке на территории РФ определяется рыночная стоимость по ФСО.

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 – далее Закон).

Ниже приводятся анализ стандартов оценки с комментариями и обоснованием стандартов стоимости при проведении оценки справедливой стоимости имущества.

Имущество является юридическим понятием, которое вместе с тем широко используется и для обозначения недвижимости и/или движимости, это понятие в стандартах используется в широком смысле. Оно может относиться как к праву собственности, так и к самому физическому объекту, находящемуся в собственности. Понимая это можно проводить различие между имуществом в общем контексте процесса оценки и имуществом, понимаемым как активы – в рамках бухгалтерских соглашений.

В терминологии бухгалтерского учета активы представляет собой ресурсы, находящиеся в чьей-либо собственности или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую выгоду. Сама по себе собственность на актив неосязема. Однако находящийся в собственности актив может быть как осязаемым, так и неосязаемым.

В стандартах бухгалтерского учета проводится различие между осязаемыми, неосязаемыми и инвестиционными активами. Особое значение имеют следующие термины и понятия:

Текущие активы – это активы, которые не предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе – например, запасы, счета дебиторов, краткосрочные инвестиции, денежные средства в банке и в кассе предприятия. В некоторых случаях недвижимость, обычно рассматриваемую как фиксированные активы (определение которых дается ниже), также можно отнести к текущим активам. Примерами служат земельные участки или объекты недвижимости с улучшениями, выступающие в качестве запасов, предназначенных для продажи.

Фиксированные активы – это осязаемые и неосязаемые активы, которые разделяются на две широкие категории:

- Основные активы (основные средства), т.е. активы, которые предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе – в том числе земельные участки, здания, машины и

оборудование, накопленная амортизация и другие виды активов, определение которых позволяет отнести их к данной категории.

- Прочие долгосрочные активы, т.е. активы, которые не предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе, но которые, как ожидается, будут находиться в собственности в течение длительного срока – в том числе долгосрочные инвестиции и долгосрочная дебиторская задолженность, гудвилл, расходы будущих периодов, патенты, товарные знаки и другие аналогичные активы.

Стоимость в использовании – это тип стоимости, основанный на вкладе, вносимом данным имуществом в стоимость того предприятия, частью которого оно является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи. Таким образом, речь идет о стоимости конкретного имущества для конкретного пользователя при конкретном варианте использования, а потому – не связанной с рынком.

Стоимость активов при их существующем использовании основывается на предположении о том, что такое использование будет продолжаться. Справедливая стоимость при существующем использовании – это особый случай применения определения справедливой стоимости. Справедливая стоимость излишних или инвестиционных активов основывается на их наиболее эффективном использовании, вне зависимости от того, является ли таковым существующее или какое-либо альтернативное использование.

Стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

Выводы: учитывая цели оценки - определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в соответствии с указанием Центробанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г., под справедливой стоимостью будем понимать рыночную стоимость, определенную в рамках МСО.

1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки

Таблица 5. Описание полученных от Заказчика документов

| № п/п | Наименование, вид документа | Реквизиты документа |
|-------|---|---------------------------------|
| 1 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746850 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 2 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746851 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 3 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746852 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 4 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746853 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 5 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746854 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 6 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746855 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 7 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746856 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 8 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746857 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 9 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746858 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 10 | Кадастровый паспорт на земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059 | Копия документа от 27.04.2015г. |
| 11 | Кадастровый паспорт на земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060 | Копия документа от 27.04.2015г. |
| 12 | Кадастровый паспорт на земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061 | Копия документа от 27.04.2015г. |
| 13 | Кадастровый паспорт на земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115 | Копия документа от 27.04.2015г. |

| № п/п | Наименование, вид документа | Копия документа | Реквизиты документа |
|-------|---|-----------------|---------------------|
| 14 | Кадастровый паспорт на жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 | Копия документа | от 11.10.2013г. |
| 15 | Кадастровый паспорт на баню (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 | Копия документа | от 11.10.2013г. |
| 16 | Кадастровый паспорт на гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 | Копия документа | от 11.10.2013г. |
| 17 | Кадастровый паспорт на хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | Копия документа | от 11.10.2013г. |
| 18 | Кадастровый паспорт на хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 | Копия документа | от 11.10.2013г. |
| 19 | Договор № Д (КП) -003-180116 купли-продажи недвижимого имущества | Копия документа | от 18.01.2016г. |
| 20 | Акт приема-передачи недвижимого имущества | Копия документа | от 18.01.2016г. |
| 21 | Технический паспорт на здание инвентарный номер 102:032-6563-2/362 | Копия документа | от 13.04.2010г. |
| 22 | Справка о конструктивных элементах объекта оценки № УК РФЦ-0149 | Оригинал | от 26.01.2017г. |

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

1.7. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Оценка была проведена в полном соответствии с нормативными актами, регламентирующими оценочную деятельность в Российской Федерации.
2. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
3. Содержащиеся в Отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями, допущениями и ограничениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.
4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости Объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
9. Имя и профессиональная квалификация оценщика представлена в разделе 2.3 Главы 2 настоящего Отчета об оценке.

ГЛАВА 2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

2.1. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 6. Сведения о Заказчике оценки

| Реквизит | Значение |
|---|---|
| Полное наименование: | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» |
| Место нахождения, почтовый адрес: | 455000, г. Магнитогорск, пр.К.Маркса, д. 212, пом.1 |
| Телефон, факс: | (3519) 256-025 |
| Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) | 7444036805 |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1027402052347 |
| Дата присвоения ОГРН | 08.10.2002г. ИМНС РФ по Ленинскому району г. Магнитогорска Челябинской обл. |
| Банковские реквизиты: | Расчетный счет 40701810300001000568 в ОАО «Куб» г. Магнитогорск корсчет 30101810700000000949 БИК 047516949 |

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

2.2. Сведения об Оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

| Реквизит | Значение |
|---|---|
| Полное наименование: | Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ») |
| Место нахождения: | 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39, пом. III |
| Почтовый адрес: | 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39 |
| Телефон, факс: | +7(495)775-28-18 |
| Электронная почта: | info@dpo.ru |
| Сайт в сети Интернет | http://www.dpo.ru/ |
| Номер и дата регистрации МРП | 001.401.163 от 26 февраля 1998 года |
| Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) | 7710277867 |
| КПП | 770701001 |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1027739644800 |
| Дата присвоения ОГРН | 28.11.2002 г. |
| Сведения о страховом полисе оценочной организации: | Полис страхования ответственности оценщика №0603 049721 серия ПООЦ от 08.12.2016г., страховщик АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН», срок действия с 01.01.2017г. по 31.12.2017г., страховая сумма (лимит возмещения) 550 000 000 (пятьсот пятьдесят миллионов) руб., в т.ч. по одному страховому случаю 550 000 000 (пятьсот пятьдесят миллионов) руб. |
| Банковские реквизиты: | Расчетный счет № 40702810601990000336 АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Корреспондентский счет № 30101810200000000593, БИК № 044525593 |

| Реквизит | Значение |
|--|--|
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: | Настоящим ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» 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. |

Источник информации: ООО «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»

Исполнитель полностью соответствует требованиям ст. 15.1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах:

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета никакие сторонние организации и специалисты (в том числе Оценщик) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемых только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

2.3. Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора с юридическим лицом (оценочной организацией – Исполнителем), представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 8. Сведения об Оценщике

| Реквизит | Значение |
|--|---|
| ФИО оценщика | Крылова Ксения Александровна |
| Местонахождение Оценщика | 127055, г. Москва, ул. Лесная д.39, пом. III |
| Телефон, факс: | +7(495)775-28-18 |
| Электронная почта: | info@dpo.ru |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессионального знаний в области оценочной деятельности | Диплом Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации, 2000 г., диплом БВС № 0431285. Свидетельство о повышении квалификации в НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «Оценочная деятельность» № 256/2003; Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» по программе «Оценочная деятельность» № 234 |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика | Членство в СРО ООО «Российское общество оценщиков» от 21.12.2007г. (регистрационный №002101, свидетельство №0022816 от 23.12.2016г.) |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Страховой полис: к договору № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-002101 от 31.07.2015г., страхователь Крылова Ксения Александровна, состраховщики ОСАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2016г. по 30.06.2017г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 16 лет |

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

Источник информации: ООО «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»

ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Объект оценки представляет собой загородную усадьбу, построенную в 2010 г. и расположенную в элитном охраняемом коттеджном поселке «Искра-2», находящемся по адресу: г. Москва, Новомосковский административный округ, поселение Десеновское, в 16 км от МКАД по Калужскому шоссе.

Кирпичный четырехуровневый дом с цокольным этажом, общей площадью 1 237,9 кв. м расположен на четырех земельных участках, примыкающих друг к другу, общей площадью 3700 кв. м (37 соток). Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов); разрешенное использование – для индивидуальной жилой застройки. На территории участка выполнен ландшафтный дизайн. Все коммуникации - центральные.

Поэтажное описание дома.

Первый уровень:

зимний сад, кухня-столовая, чайная, большой холл с гардеробной комнатой, холл-гостиная, 2 спальни с собственными гардеробными и санузлами.

Второй уровень:

каминный зал, 4 спальни с собственными гардеробными и санузлами, 3 кабинета.

Третий уровень:

кинозал, курительная комната, 2 гостевые комнаты с собственными санузлами.

Цокольный этаж:

спортзал, винный погреб, комната-казино, бильярдная, бойлерная (газовые котлы Viessmann), санузел, подсобные помещения.

Помимо жилого дома на участке расположены четыре объекта недвижимости различного назначения, общей площадью 415,2 кв. м:

Отдельный двухэтажный дом (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус) площадью 119,5 кв. м с бассейном (длиной 16 м), хаммамом, верандой, кухней-столовой и мансардным этажом;

Отдельный двухэтажный дом (гостевой) площадью 110,7 кв. м с собственной бойлерной, кухней, спальней и санузлом (двухэтажный);

Отдельный двухэтажный дом для охраны и обслуживающего персонала площадью 60,7 кв. м с собственной бойлерной, кухней и санузлом;

Гараж площадью 124,3 кв. м на 4 автомобиля.

Во всех помещениях сделан авторский ремонт с использованием качественных материалов. Дом новый, в нем никто ранее не проживал.

Конструктивные элементы и инженерное обеспечение загородной усадьбы

Конструктивные элементы и инженерное обеспечение загородной усадьбы, расположенной по адресу: г.Москва, п. Десеновское, СНТ «Искра-2» вл.364, стр.1, уч.362, 363, 364, 373.

Конструктивные элементы зданий:

- Фундаменты: ж/бетонный;
- Стены: кирпичные;
- Перекрытия: ж/бетонные;

Коммуникации:

- водоснабжение – скважина;
- канализация – септик;
- газ - центральные сети;
- электроснабжение - центральные сети;
- отопление и горячая вода - автономная котельная.

Таблица 9. Количественные характеристики Объекта оценки

| | Наименование Объекта оценки | Общая площадь, кв.м. |
|----|--|----------------------|
| 1. | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059 | 1 000 |
| 2. | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060 | 900 |
| 3. | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061 | 900 |
| 4. | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115 | 900 |
| 5. | Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 | 1 237,9 |
| 6. | Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 | 119,5 |
| 7. | Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 | 124,3 |
| 8. | Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | 110,7 |
| 9. | Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 | 60,7 |

3.2. Местоположение объекта оценки³

Троицкий и Новомосковский административные округа – это самые молодые округа Москвы. Казалось бы, совсем недавно эти территории были лишь Подмосковьем. В 2011 году был принят проект расширения Москвы, в результате которого ее площадь увеличилась в 2,4 раза.

³http://nesiditsa.ru/city/novomoskovskiy-i-troitskiy-okruga-moskvyi#h2_0

Рисунок 1. Округа Москвы



Официальный статус эти два округа получили 1 июня 2012 года. И хотя по территории это был огромный скачок, на численность населения Москвы это присоединение практически никак не отразилось. Ведь на новых территориях проживало всего лишь 250 тысяч человек, что соизмеримо с населением одного из «старых» округов столицы.

Цель такого расширения ясна – и без того высокая плотность населения столицы давно была головной болью городских чиновников. Давнее желание избавить центр от пробок привело к мысли, что правительственные учреждения, сосредоточенные в историческом центре, необходимо убрать куда-то подальше, на окраины, а заодно и переселить народ, который там работает.

На практике все оказалось намного сложнее. Пока известно, что лишь небольшая часть учреждений будет перенесена на территорию новых округов. Зато по задумке авторов проекта, в новую префектуру должна переселиться часть населения южных округов столицы.

Если оценивать по рейтингу «самый-самый», то новые округа могут похвастаться следующими достижениями:

- Это самые молодые округа Москвы;
- Здесь самая низкая плотность населения из всех столичных округов;
- Здесь самый большой процент площади городских территорий, покрытых лесами;
- Здесь вообще нет станций метро (хотя строятся новые станции).

Если центральные округа Москвы делятся на районы, то новые округа состоят из поселений. В Новомосковском округе площадью 360 кв. км. – 11 поселений, а в Троицком, площадью 1060 кв. км. – 10 поселений.

Исторически эти районы Подмосковья были местом летнего отдыха москвичей. Значительная часть домов поселков – это дачи, которые «оживают» летом, а остальное время пустуют. Соответственно, инфраструктура оставляет желать лучшего. Не хватает хороших дорог, транспортных маршрутов, детсадов, больниц.

Пока что перспективы развития новых округов покрыты мраком, разогнать который должен новый план архитектурной застройки. Пока его нет, говорить о каких-то серьезных планах строителей по возведению массового доступного жилья пока рано. В настоящее время Москомархитектурой ведется работа по созданию территориальных схем новых округов. Когда эта работа будет выполнена, можно будет говорить о планах развития более детально.

Также большую реконструкцию ждет Калужское шоссе, которое планировалось расширить до 10 полос и построить в его окрестностях 20 млн. кв. м. нового жилья.

В Подмосковье в годы советской власти было построено много оздоровительных детских лагерей, пансионатов и домов отдыха, и поэтому экологическая обстановка здесь кажется настоящим раем.

Вторая особенность региона – это научный потенциал, ведь именно наукограды обильно возводились в Подмосковье во второй половине 20 века. Градообразующие предприятия – это научные институты, где лучшие умы отечества осуществляли научные прорывы или разрабатывали новую технику.

Продемонстрировать это можно на примере Троицка – одного из крупнейших новомосковских поселений и центра Троицкого округа. Расположенный в экологически чистом районе, лишенном крупных промышленных предприятий, этот небольшой городок славен своими уникальными научно-исследовательскими центрами.

В целом, эти округа отличаются низким уровнем криминала, благоприятной экологической обстановкой (за редкими исключениями), низкими ценами на жилье и большим количеством зеленых лесных массивов, особенно в Троицком округе.

Если сравнивать Новомосковский и Троицкий округа, то несмотря на все сходства, обусловленные географической близостью и общей новейшей историей, разница есть, и существенная. Прежде всего, между ними существует колоссальный разрыв по плотности населения. Если в Новомосковском округе плотность населения равна 315 чел/кв. м., то в Троицком округе эта цифра еще ниже – 81 чел/кв. м. А если учесть, что интенсивно и целенаправленно собираются развивать именно Северо-Восток Новомосковского административного округа, то скоро пропасть между двумя новыми округами столицы станет еще больше.

Оба округа управляются одной префектурой.

Если в центре Москвы неблагоприятная экологическая ситуация связана с обилием транспорта и недостатком зеленых зон, то в ТиНМАО ситуация в корне противоположная. Зеленых зон здесь очень много. Огромные пространства бывшего Подмосковья, а сейчас – новой городской черты покрыты лесами, многие из которых выделены в лесничества (Старосельское, Яковлевское, Малинское) и заказники.

Так что местным жителям достаточно проехать несколько километров, чтобы насладиться красивой природой среднерусской полосы, погулять по нему, собирая ягоды и грибы. Словом, отдохнуть душой.

Любителям рыбалки будут интересны такие реки, как Десна (приток Пахры), протекающая по территории новых округов. Здесь можно поймать карасей, лещей и даже щук.

Но не все так просто и радужно. Прежде всего, надо вспомнить, что через территорию новых округов столицы проходят две крупные транспортные магистрали – Киевское и Калужское шоссе, часто настолько перегруженные транспортом, что возникают пробки. Соответственно, вредные выхлопы ставят под угрозу здоровье тех, кто живет вдоль этих автомагистралей.

Промышленных предприятий именно в этих районах не так уж много. В основном здесь расположены научные центры и агропромышленные предприятия. Машиностроительные предприятия, способные нанести экологический вред, находятся в основном на северо-востоке, на границе с Южным Бутово.

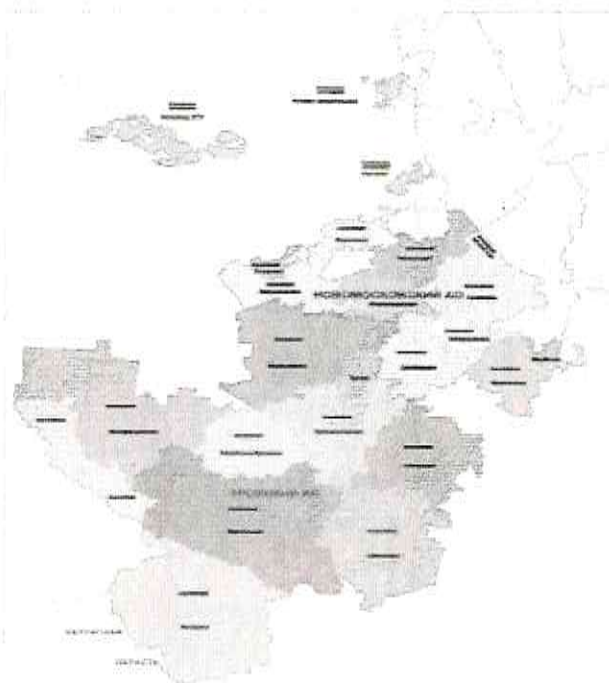
Как обычно, железнодорожные пути также представляют опасность с точки зрения экологии. Например, станция Бекасово находится на пересечении Киевского направления Московской железной дороги и Большого Сортировочного кольца. Это крупнейшая в СНГ сортировочная станция по количеству пропускаемых вагонов. Угрозу здесь представляют опасные грузы, которые перевозятся железнодорожным транспортом.

К числу опасных районов можно отнести Саларьево, расположенное на границе с Юго-западным административным округом Москвы. В Саларьево расположен крупнейший в Европе полигон для хранения промышленных и строительных отходов площадью 59 га. Недавно был подготовлен проект рекультивации захоронения, и по плану там должна быть рекреационная территория, и построен лыжный спуск. Согласно другим планам, на этом месте должен быть построен комплекс зданий Министерства Обороны. А пока что, в 2007 году свалку законсервировали, и она представляет собой засыпанный землю холм.

Несмотря на кажущееся внешнее благополучие, нарушение технологий консервирования привели к тому, что экологи считают территорию в радиусе 2-3 км неблагоприятной для проживания.

Особенность новых округов – это огромные территории и малая плотность населения на них. Территориально округа разделены на поселения, которые включают как небольшие городки населением в несколько тысяч человек, так и многочисленные села, где живет от силы 200 человек.

Рисунок 2. Схема поселений Троицкого и Новомосковского округов



На карте НМАО можно увидеть, что он граничит с Троицким, Западным, Юго-Западным округом и Московской областью. Проанализировав рынок недвижимости, можно сделать вывод, что цены даже на новые квартиры здесь в несколько раз ниже, чем те, что находятся в центре Москвы. Практически во всех поселениях с развитой инфраструктурой цены на однокомнатную квартиру начинаются от 3 млн. рублей, за двухкомнатную – от 5 – 6 млн. рублей. И лишь недостаточное количество хороших предложений по работе, слабое развитие транспортной инфраструктуры сдерживают поток желающих приобрести здесь себе жилье. Но с развитием как транспортной, так и обслуживающей инфраструктуры новых округов, ситуация с ценами на недвижимость может значительно измениться.

Дороги и транспорт. Основные крупные транспортные артерии, проходящие через новые округа – это Киевское и Калужское шоссе. Кроме того, от Киевского вокзала столицы можно добраться по железной дороге до аэропорта Внуково с помощью «Аэроэкспресса», который уже сейчас за 35 минут домчит жителей Новой Москвы до станции метро Киевская, а откуда можно добраться до любых станций метрополитена.

Сообщение авиационным транспортом с разными уголками России, СНГ да и дальнего зарубежья обеспечивается за счет аэропорта Внуково – воздушных ворот Москвы.

Административный округ Новомосковский располагает пятью железнодорожными станциями – станция Внуково, платформа Мичуринец, платформа Толстопальцево, платформа Лесной Городок и платформа Кокошкино, которые находятся на Киевской ветке и организуют как пассажирские, так и грузовые перевозки. Справочники Новомосковского округа уточняют, что к ближайшим станциям метрополитена

относятся Бунинская Аллея, Тёплый Стан и Царицыно. Главными автомагистралями округа являются Минское, Калужское и Киевское шоссе.

Калужское шоссе является главной автомобильной магистралью Троицкого округа. Округ известен тем, что на его территории располагается одна из крупнейших в России и Европе сортировочных станций – Бекасово-Сортировочное. Также на западной территории округа имеются железнодорожные станции Большого кольца МЖД и Киевского направления МЖД, тогда как остальная часть округа доступна только несколько раз в день наземным пассажирским транспортом.

Основной вид общественного транспорта на территории ТиНМАО – автобусы. Очевидно, что пассажиропоток между новыми районами столицы и центром слишком велик, и требует скорейшего решения. Поэтому в планах – создание новых автобусных маршрутов и оптимизация старых, расширение существующих дорог, прежде всего – Калужского шоссе.

Развитие транспорта в Новой Москве включает в себя несколько направлений. Это и расширение улично-дорожной сети, усовершенствование подземного городского транспорта, строительство путепроводов и эстакад, а также улучшение наземного транспортного сообщения.

На данный момент в Новой Москве действует 44 автобуса «Мосгортранс».

С расширением границ Москвы московский метрополитен стал активно развивать сеть своих тоннелей – началось активное возведение новых станций метро. Важно отметить, что часть из них будет располагаться на присоединенных территориях.

Метро в Новой Москве – острая необходимость, так как транспортная сеть на данной территории развита довольно плохо и без метро Новая Москва не получит должного развития. Поэтому наряду с реконструкцией многих дорог, а также строительством новых, было решено начать активное строительство станции метро в Новой Москве.

Сокольническая линия метро в 2014 году продлится сразу на три станции, две из них расположатся в Новой Москве: в эксплуатацию в ТиНАО будут введены станция метро Румянцево и станция метро Саларьево. Узнать подробнее о метро Румянцево и метро Саларьево. Интересно, что метро Румянцево подразумевает строительство двухъярусной станции.

В 2017 году московское метро вырастет еще больше. Именно в этом году будут введены в эксплуатацию новые станции Калининско-Солнцевской линии, одна из них – станция метро Рассказовка также будет располагаться на территории Новой Москвы.

До 2020 года планируется построить хордовую линию метро, которая пройдет вдоль Калужского шоссе, и первой станцией метро в Новой Москве будет станция Мосрентген, далее следует станция Мамыри, Коммунарка и конечная станция – Столбово. В 2017 году линию метро от Третьего пересадочного контура метрополитена (улица Новаторов) до Столбово будут строить китайские инвесторы. Также планируется строительство депо «Коммунарка».

Территория Новой Москвы включает в себя следующие поселения *Новомосковского округа*: Внуковское, Воскресенское, Десёновское, Кокошино, Марушкинское, Московский, «Мосрентген», Рязановское, Сосенское, Филимонковское, Щербинка; а также следующие поселения *Троицкого округа*: Вороновское, Киевский, Клёновское, Краснопахорское, Михайлово-Ярцевское, Новофёдоровское, Первомайское, Роговское, Троицк, Щаповское.

Поселение Десёновское – располагается на юге НМАО. Раньше здесь были огородные и садовые товарищества. С 1994 года территория стала активно застраиваться коттеджными поселками. На территории поселения функционирует около 100 предприятий, военный городок и база ЦСКА.

Эти места памятливы и тем, что во время Отечественной войны 1812 года здесь полки генерала Милорадовича разбили корпус французского маршала Берсьера.

Сейчас на территории поселения возводится новый масштабный проект – жилой комплекс «Новые Ватутинки» на 30 тыс. жителей.

Жилой комплекс «Новые Ватутинки» предполагает создание комфортабельного жилья различных форматов. Сюда входят коттеджи и таунхаусы, средне- и многоэтажные дома. На территории комплекса

присутствует вся необходимая инфраструктура для наибольшего комфорта жителей – детсады, школы, развлекательные центры и многое другое.

В рамках реализации первой очереди строительства, предполагается возвести 6 жилых корпусов современной серии П-3М, переменной этажности. На реализацию представлены 1-3-комнатные комфортабельные квартиры, площадь которых варьируется от 34 до 86 квадратов. Все дома в первой очереди строительства сдаются с отделкой, что в наше время является редкостью.

В качестве объектов инфраструктуры предполагается создание 3 детсадов на 620 мест, 2 школ, рассчитанных на 1,8 тысяч мест, поликлиники, торгового центра, многофункционального комплекса и многого другого. Кроме того, присутствуют многоуровневые наземные гаражи. Также, предусмотрено благоустройство придомовой территории – детские и спортивные площадки, зеленые зоны для прогулок и отдыха, внутриквартальные проезды и тротуары, малые архитектурные формы.

Однокомнатную квартиру площадью 36 кв. м. в этом комплексе можно купить примерно за 3 млн. рублей, двухкомнатную – за 5 млн. рублей и выше.

Объект оценки Посёлок «Искра» находится в 16 км к юго-западу от Москвы, на берегу реки Десны, на 36-м километре Калужского шоссе. Ближайшая станция метро — Тёплый стан.

Рисунок 3. Расположение Объекта оценки



Контур столицы после присоединения новых земель



Границы района Десеновское

Расположение поселка «Искра-2» на карте, вид со спутника



Расположение объекта относительно основной транспортной магистрали района

Таблица 10. Локальные характеристики местоположения Объекта оценки

| Наименование параметра | Значение параметра |
|---|--|
| Наименование города | Москва |
| Наименование округа | Новомосковский |
| Наименование поселения | Десеновское |
| Наименование близлежащих транспортных магистралей | Калужское шоссе |
| Вид доступного транспорта | Личный автотранспорт |
| Характеристика подъездных путей | Асфальт |
| Расположение | |
| Окружающая застройка | Индивидуальное жилищное строительство |
| Плотность застройки | Высокая плотность застройки территории |
| Интенсивность движения транспорта | Низкая интенсивность |
| Уровень шума | Низкий уровень, находится в допустимых пределах |
| Близость источников загрязнения среды | Территория коттеджного поселка окружена лесом. В непосредственной близости находится озеро с оборудованным пляжем. |

| Наименование параметра | Значение параметра |
|-------------------------------|---|
| Запыленность и загазованность | Низкая степень запыленности и загазованности |
| Вывод: | Местоположение объекта оценки, в целом соответствует его использованию (для индивидуальной жилой застройки). Расположение объекта оценки в непосредственной близости к лесному массиву обеспечивает ему хорошую коммерческую привлекательность. |

Резюме: В целом местоположение Объектов оценки оценивается как хорошее, коммерческая привлекательность высокая.

3.3. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 11. Анализ прав на Объект оценки

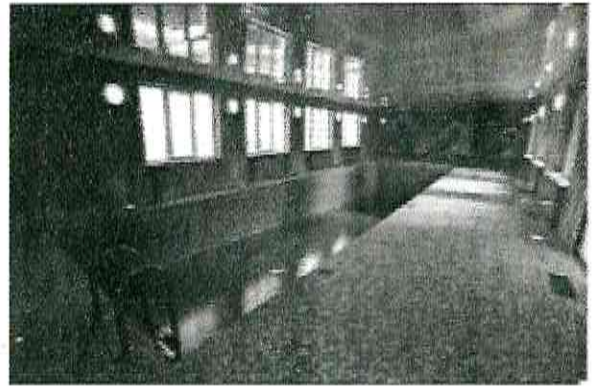
| Значение | Наименование Объекта оценки | Вид права | Право подтверждающий документ |
|--|--|---|--|
| Имущественные права на Объект оценки | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746858 от 11.02.2016г. |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746851 от 11.02.2016г. |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746850 от 11.02.2016г. |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746855 от 11.02.2016г. |
| | Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746856 от 11.02.2016г. |
| | Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746857 от 11.02.2016г. |
| | Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746853 от 11.02.2016г. |
| | Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746854 от 11.02.2016г. |
| | Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746852 от 11.02.2016г. |
| Субъект права на Объект оценки | Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» | | |
| Заказчик по проведению оценки Объекта оценки | ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» | | |

| Значение | Наименование Объекта оценки | Вид права | Право подтверждающий документ |
|---------------------|--|-----------|-------------------------------|
| Наличие обременений | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059 | | Доверительное управление |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060 | | Доверительное управление |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061 | | Доверительное управление |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115 | | Доверительное управление |
| | Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 | | Доверительное управление |
| | Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 | | Доверительное управление |
| | Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 | | Доверительное управление |
| | Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | | Доверительное управление |
| | Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 | | Доверительное управление |

3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Главное здание.



Физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус.



Первый уровень. Детская спальня.



Первый уровень. Зимний сад.



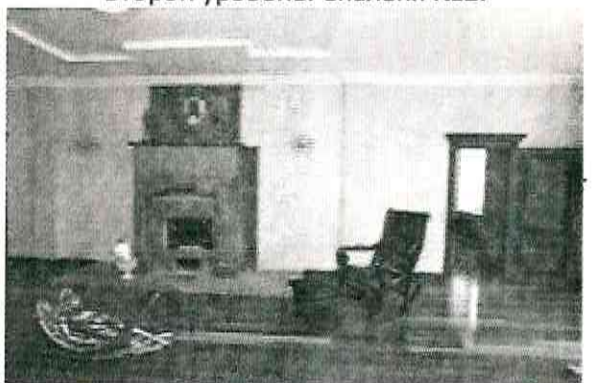
Второй уровень. Спальня №1.



Второй уровень. Спальня №2.



Второй уровень. Спальня №3.



Второй уровень. Каминный зал.



Третий уровень. Кинозал.



Цокольный этаж. Игровой зал.



Цокольный этаж. Винный погреб.

ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков⁴ к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

Данный обзор подготовлен на основе данных мониторинга Экономической экспертной группы при Правительстве РФ⁵.

Текущая ситуация в экономике

Таблица 12. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

| Наименование показателя | 2016 | Янв.-май 2016 | Янв.-май 2017 | Май 2016 | Май 2017 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Рост потребительских цен, % | 5,4 | 2,9 | 1,7 | 0,4 | 0,4 |
| Рост цен производителей, % | 7,4 ¹ | 2,1 ¹ | 2,2 ¹ | 1,9 ¹ | -1,5 ¹ |
| Рост денежной базы, % ² | 3,8 | -4,3 | -1,9 | -1,3 | -0,3 |
| Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, % | 15,6 | 7,5 | 8,8 | 1,5 | -1,2 |
| Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, % | 20,4 | 6,2 | 5,0 | 2,0 | -2,9 |

| Наименование показателя | 2016 | Янв.-май 2016 | Янв.-май 2017 | Май 2016 | Май 2017 |
|--|--------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| ВВП, млрд. руб. | 86 044 | 31 079 ³ | 33 989 ³ | 6 152 ³ | 6 943 ³ |
| Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель | 41,9 | 36,0 | 51,3 | 44,7 | 49,1 |
| Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США | 66,9 | 71,1 | 58,0 | 65,7 | 57,2 |

| Наименование показателя | Янв.-апр. 2017 в % янв.-апр. 2016 | Апр. 2017 в % к апр. 2016 | Апр. 2017 в % к мар. 2017 |
|--|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | 101,0 | 103,1 | 96,9 |
| Индекс промышленного производства | 100,7 | 102,3 | 97,7 |

⁴TheMcKinseyQuarterly, 2000, № 4

⁵Источник: <http://www.eeg.ru>

| Исполнение федерального бюджета | | 2016 | Закон о бюджете 2017 (с поправками) | Янв. –май 2017 ² | Апр. 2017 | Май 2017 ⁴ |
|--|------------|--------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------|
| Доходы | Млрд. руб. | 13 460 | 13 488 | 5 830 | 1 130 | 1 066 |
| | % ВВП | 15,6 | 15,5 | 17,2 | 15,9 | 15,4 |
| в т.ч. нефтегазовые доходы | Млрд. руб. | 4 844 | 5 050 | 2 440 | 456 | 466 |
| | % ВВП | 5,6 | 5,8 | 7,2 | 6,4 | 6,7 |
| Расходы | Млрд. руб. | 16 416 | 16 241 | 6 393 | 1 371 | 1 197 |
| | % ВВП | 19,1 | 18,7 | 18,8 | 19,3 | 17,2 |
| в т.ч. обслуживание долга | Млрд. руб. | 621 | 729 | 279 | 45 | 41 |
| | % ВВП | 0,7 | 0,8 | 0,8 | 0,6 | 0,6 |
| Профицит(+)/ дефицит(-) | Млрд. руб. | -2 956 | -2 753 | -564 | -241 | -131 |
| | % ВВП | -3,4 | -3,2 | -1,7 | -3,4 | -1,9 |
| Первичный профицит(+)/дефицит(-) | Млрд. руб. | -2 335 | -2 025 | -285 | -195 | -90 |
| | % ВВП | -2,7 | -2,3 | -0,8 | -2,7 | -1,3 |
| Ненефтегазовый профицит(+)/дефицит(-) | Млрд. руб. | -7 800 | -7 803 | -3 004 | -697 | -597 |
| | % ВВП | -9,1 | -9,0 | -8,8 | -9,8 | -8,6 |

¹ Данные на первое число месяца, т.е. за январь-апрель и апрель.

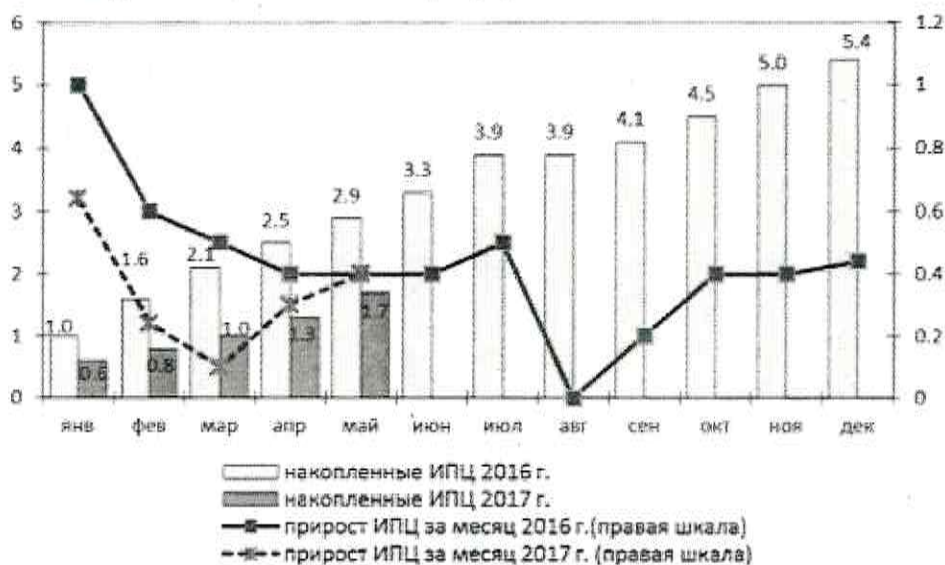
² В узком определении

³ Оценка

⁴ Предварительные данные

ИНФЛЯЦИЯ⁶

Рисунок 4. Динамика индекса потребительских цен (%)

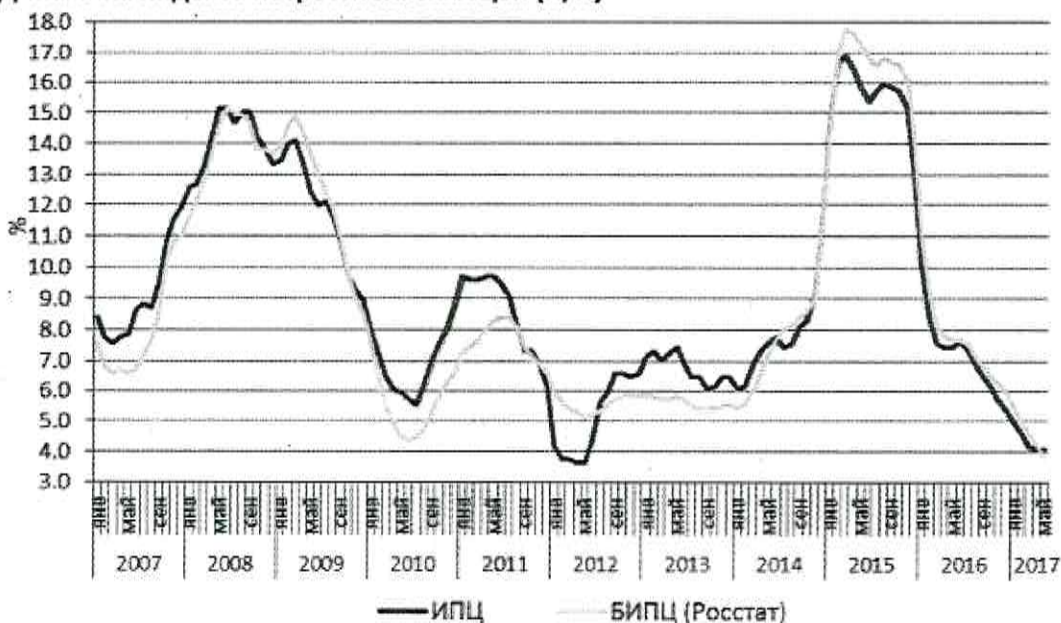


В мае 2017 года инфляция ускорилась до 0,4% против 0,3% месяцем ранее. С начала года потребительские цены выросли на 1,7% по сравнению с приростом на 2,9% за январь-май прошлого года. В годовом выражении инфляция сохранилась на уровне прошлого месяца - 4,1%, что почти соответствует целевому ориентиру, установленному Банком России на уровне 4,0%.

⁶ http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2017_06.pdf

Ускорение инфляции в апреле-мае относительно минимума, зафиксированного в марте, объясняется значимым повышением цен на фрукты и овощи, вызванным поступлением на рынок продукции нового урожая. Отметим, что в текущем году цены на плодоовощную продукцию растут более ощутимыми темпами, чем годом ранее, что объясняется, в том числе, неблагоприятными погодными явлениями, зафиксированными весной 2017 года. Так, за пять месяцев текущего года прирост цен на данную категорию товаров составил 17,8% против 7,7% за аналогичный период 2016 года, что привнесло 0,7 п.п. прироста в наколенный с начала года ИПЦ (составляет более 40% от инфляции за период с января по май 2017 года). Без учета цен на плодоовощную продукцию цены на продукты питания в мае даже снизились на 0,1%, а в годовом выражении прирост цен замедлился до 4,0% против 4,5% месяцем ранее. Цены на непродовольственные товары повысились в мае на 0,2% (4,4% в годовом выражении). Прирост цен на платные услуги составил за месяц 0,4% (4,0% в мае 2017 г. к маю 2016 г.).

Рисунок 5. Динамика индекса потребительских цен (г./г.)



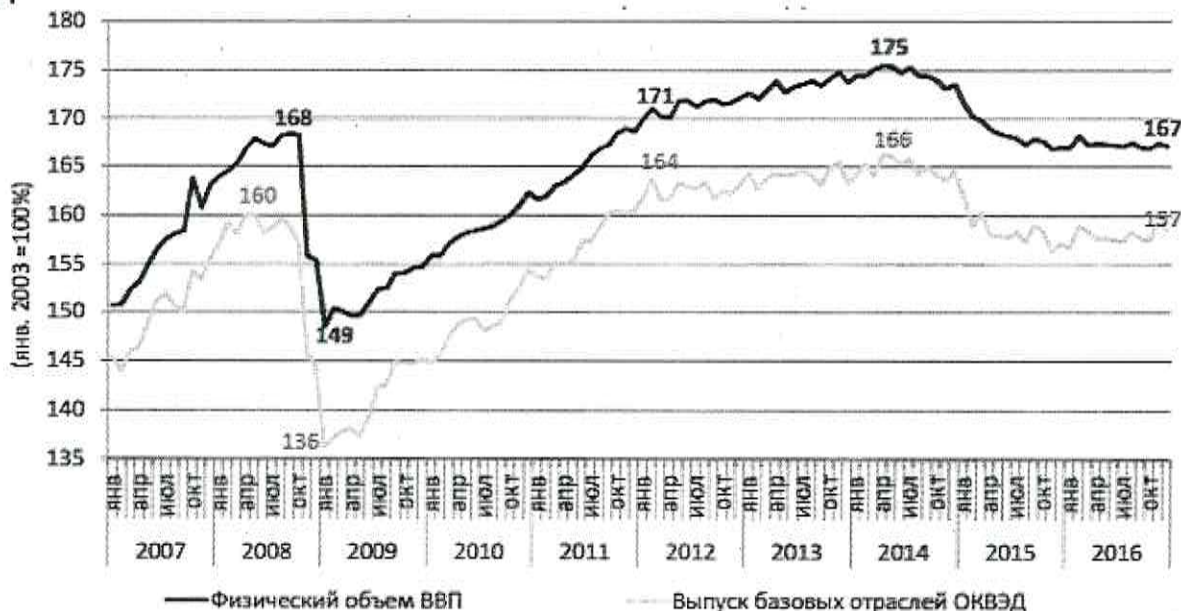
Базовый индекс потребительских цен снизился в мае до 0,1%, а в годовом выражении базовая инфляция достигла минимума за весь период расчета данного показателя – 3,8% (против 4,1% месяцем ранее и 6,0% по итогам 2016 года). Индекс базовой инфляции, рассчитанный ЭЭГ (исключающий поведение цен на продукты питания и ряд других непродовольственных товаров и платных услуг), в мае сохранилась на уровне апреля – 0,2%. В годовом выражении данный показатель снизился до 3,8% против 3,9% месяцем ранее и 5,8% по итогам 2016 года. Рассматривая сезонно скорректированную динамику индексов потребительских цен (как агрегированных, так и на отдельные группы товаров), отметим, что данные показатели остались на уровне прошлого месяца. Стабилизация инфляционных процессов обусловлена действием ряда факторов, среди которых стоит отметить ощутимое укрепление обменного курса рубля, сохраняющуюся низкую потребительская активность, снижение инфляционных ожиданий. Важную роль в закреплении этих положительных (с точки зрения инфляции) тенденций сыграла жесткая и последовательная политика Банка России. Добавим, что при сохранении текущих тенденций в середине года инфляция может снизиться ниже 4,0%, а шансы на достижения целевого ориентира по итогам текущего года в настоящий момент оцениваются достаточно высоко.

Валовой внутренний продукт.

Производство. В январе-апреле 2017 г. показатели реального сектора российской экономики в целом продемонстрировали позитивную динамику. По оценке Минэкономразвития, прирост реального ВВП в годовом сопоставлении ускорился до 1,4% в апреле по сравнению с 0,5% в I кв. и 0,7% в марте. Всего за январь-апрель прирост ВВП составил 0,7%, а индекс выпуска по базовым видам экономической деятельности вырос на 1,0%. Промышленное производство выросло на 0,7%. Относительно невысокий прирост промышленности объясняется главным образом негативной динамикой в феврале (– 2,7%). Февральское сокращение было в значительной мере обусловлено календарным фактором. Во-первых, прошлый год был високосный, а во-вторых, в текущем году праздничным было не только 23, но и 24

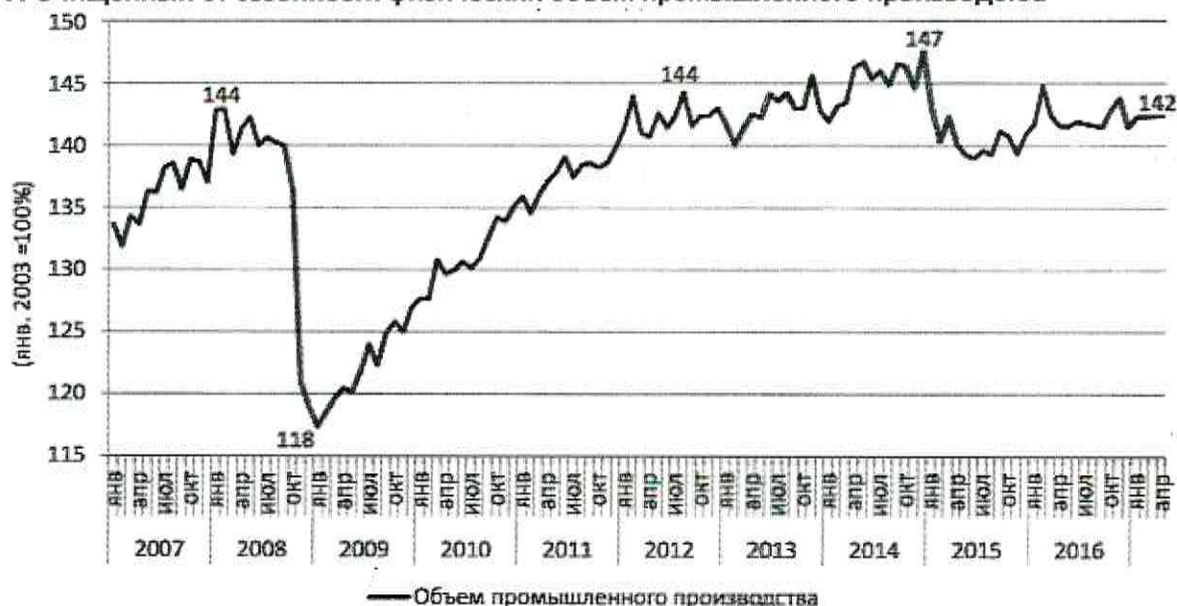
февраля, в результате чего рабочих дней в феврале было 18 вместо обычных 20. По оценкам ЦМАКП, с устранением календарного эффекта промышленное производство в феврале показало рост на величину до 2,2-2,3%. Таким образом, с поправкой на эту особенность прирост промышленного производства и ВВП в январе-апреле текущего года должен был составить существенно больше 0,7%. Значительный прирост в годовом выражении в первые четыре месяца текущего года продемонстрировал грузооборот транспорта (6,4%), а выпуск в сельском хозяйстве вырос на 0,7%. В то же время в январе-апреле сохранилась негативная динамика в строительном секторе (-3,1%), а также в сфере телекоммуникационных услуг (-1,8%).

Рисунок 6. Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД



В промышленности в январе-апреле значительный рост по сравнению с январем-апрелем 2016 г. продемонстрировали производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (13,1%), производство кожи и изделий из кожи (6,6%), производство бумаги и бумажных изделий (8,7%), производство электрического оборудования (4,0%), производство химических веществ и химических продуктов (6,9%). Вместе с тем падение выпуска в январе-апреле продемонстрировали производство прочих транспортных средств и оборудования (-12,1%), металлургическое производство (-6,6%), а также производство кокса и нефтепродуктов (-0,5%).

Рисунок 7. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



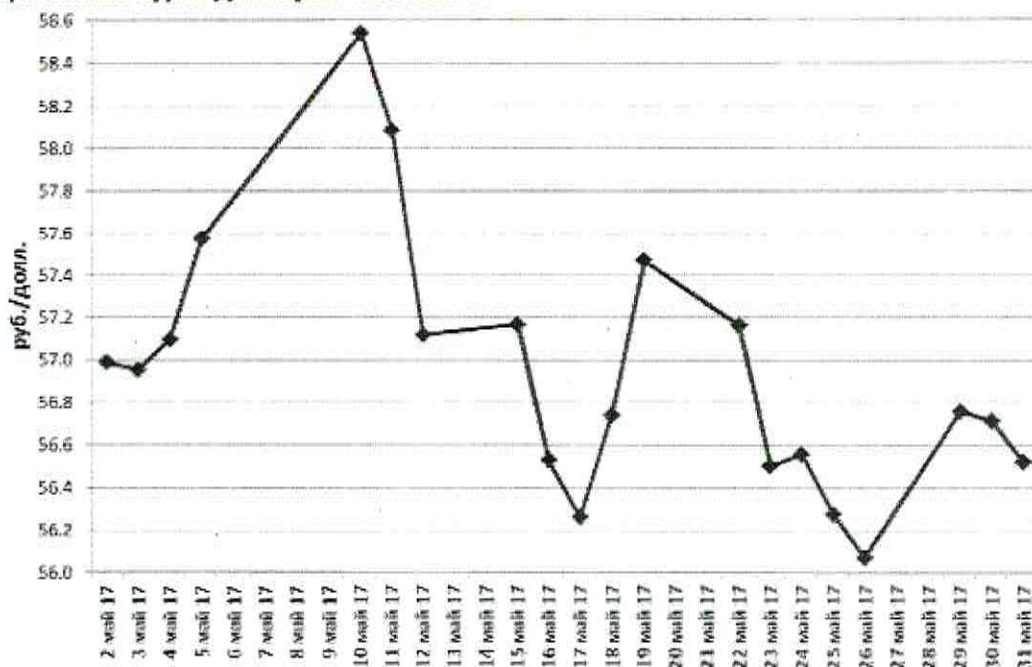
Потребление, инвестиции Несмотря на значительное снижение инфляции, а также рост реальной заработной платы (2,4%), в январе-апреле продолжилось сокращение оборота розничной торговли (-1,4%) и объема предоставленных населению платных услуг (-0,1%). Вместе с тем инвестиции в основной капитал в I кв. текущего года впервые за несколько лет показали прирост в реальном выражении, который составил 2,3% в годовом сопоставлении.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в мае сложился на уровне 57,17 руб./долл.; таким образом, по сравнению с апрелем, номинальное ослабление составило 1,3%. Понижительное давление на курс рубля было обусловлено падением среднемесячных цен на нефть; в то же время, согласно данным Банка России, некоторую поддержку российской валюте оказало уменьшение чистого оттока капитала частного сектора. Внутримесячная динамика курса отслеживала изменение нефтяных котировок: в первую декаду мая курс доллара рос на фоне выхода данных о высоком уровне мировых запасов нефти, а в дальнейшем имел тренд к снижению ввиду ожиданий продления соглашения ОПЕК об ограничении добычи (в итоге реализовавшихся). По состоянию на конец мая курс доллара составил 56,52 руб. против 56,98 руб. на конец апреля. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с апрелем сложилось в размере 1,2%; по сравнению с декабрем 2016 г., укрепление составило 8,8%.

Средний курс рубля к евро в мае сложился на уровне 63,09 руб./евро (ослабление на 4,2% по отношению к апрельскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 62,95 руб. против 62,04 руб. на конец апреля. Реальный курс рубля к евро в мае снизился на 4,2% по сравнению с апрелем; по сравнению с декабрем 2016 г., укрепление составило 4,3%.

Рисунок 8. Динамика курса доллара в мае 2017г.

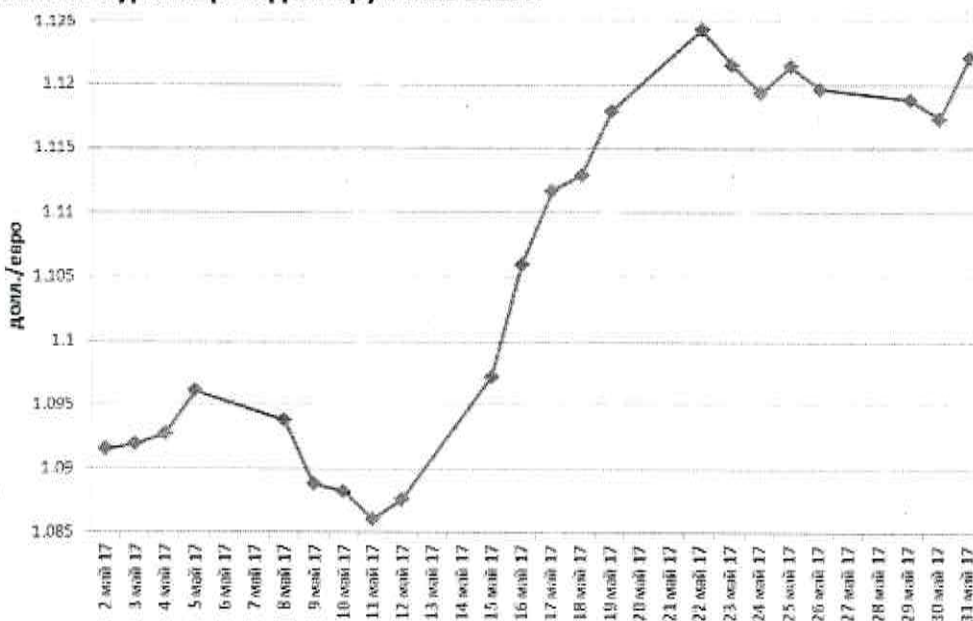


Реальный эффективный курс рубля к иностранным валютам в мае сократился на 2,9% по сравнению с апрелем; по сравнению с декабрем 2016 г., укрепление составило 5,0%.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в мае составил 1,105 долл./евро; номинальное укрепление по сравнению с апрельским значением составило 3,2%. Основные факторы роста курса евро включали снижение политической неопределенности и улучшение перспектив дальнейшей евроинтеграции после победы Э. Макрона на президентских выборах во Франции, а также достаточно высокие показатели роста европейской экономики (в 1 квартале 2017 г. они составили 2,0%, квартал к кварталу, в годовом выражении, против 1,2% для США). По состоянию на конец мая курс евро составил 1,122 долл. против 1,093 долл. на конец апреля.

Рисунок 9. Динамика курса евро к доллару в мае 2017г.



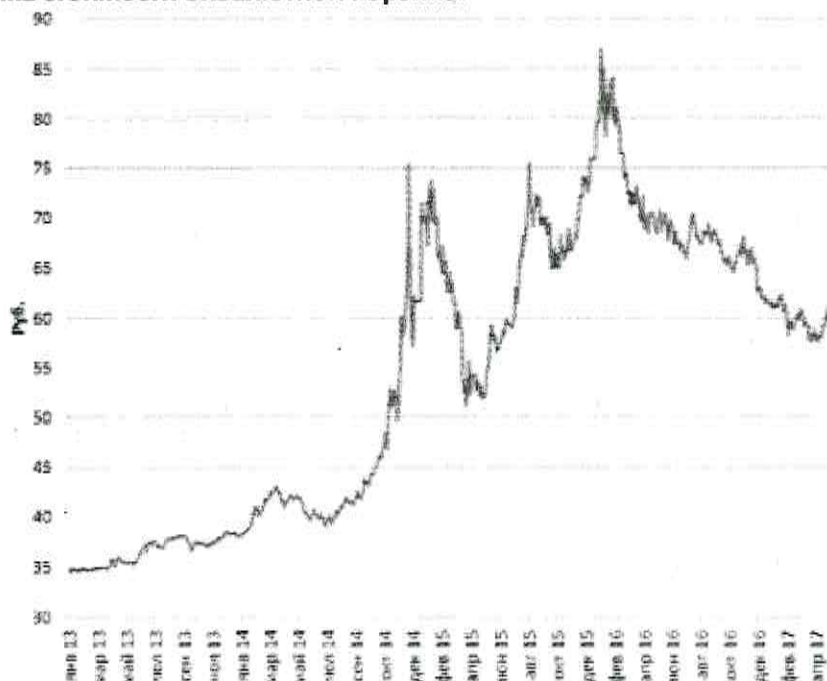
В краткосрочной перспективе, можно ожидать сохранения повышательного давления на курс евро, главным образом, ввиду уменьшения политических и финансовых рисков в Еврозоне (на фоне ослабления влияния евроскептиков в Германии, Италии, Франции и согласования программы поддержки банковского сектора в Италии) при сохраняющейся неопределенности перспектив прохождения через

Конгресс США законодательной программы Д. Трампа, включающей сокращение подоходного налога и налога на прибыль. Хотя продолжается «расхождение» денежно-кредитной политики в США и Еврозоне (ФРС в середине июня повысила базовую ставку по федеральным фондам на 25 б.п. и, вероятно, проведет еще одно такое же повышение в конце года, в то время как ЕЦБ продолжает покупку государственных и секьюритизированных облигаций объемом 60 млрд. евро ежемесячно в рамках программы «количественного смягчения»), этот фактор уже заложен в ожидания инвесторов, в то время как риски дополнительного увеличения ставки ФРС снижаются ввиду торможения инфляции в США.

Внутренний валютный рынок

На фоне ослабления рубля к доллару и евро стоимость бивалютной корзины в мае несколько увеличилась; ее среднее значение сложилось в размере 59,65 руб., что на 1 руб. 41 коп. больше, чем в апреле. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 59,41 руб.

Рисунок 10. Динамика стоимости бивалютной корзины



В мае Банк России, действуя по поручению Министерства финансов, продолжил конвертацию дополнительных нефтегазовых бюджетных доходов, полученных за счет превышения нефтяными котировками показателя 40 долл. за баррель (заложенного в бюджетный прогноз), в иностранную валюту на открытом рынке. Для периода до 5 мая 2017 г. рассчитанный Министерством финансов показатель интервенций составлял 3,5 млрд. руб. за рабочий день; для периода с 10 мая по 6 июня 2017 г., совокупный плановый объем интервенций составил 8,5 млрд. руб. или 0,4 млрд. руб. за рабочий день. В пересчете на доллары, в целом интервенции Банка России за май составили 0,3 млрд. долл. Плановый объем интервенций на период с 7 июня по 6 июля 2017 г. составляет 45,1 млрд. руб. Волатильность курса рубля в мае существенно увеличилась по сравнению с апрелем (на 34,2% для пары рубль-доллар, на 50,8% для пары рубль-евро, на 45,0% для бивалютной корзины). Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами выросло в мае на 11,1% по сравнению с апрелем, до 4,85 млрд. долл.; торгов евро - на 7,1%, до 0,47 млрд. евро.

ФИНАНСОВЫЕ РЫНКИ

Государственный долг

На 1 июня 2017 г. общий объем государственного внутреннего долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ-ГСО-ОВОЗ), составил 6645,2 млрд. руб. и за май увеличился на 163,6 млрд. руб. или на 2,5%, а с начала года на 544,8 млрд. руб. или на 8,9%.

В мае привлечения внутренних заимствований на аукционах составили 152,0 млрд. руб. Объем долга по ОФЗ-ИН (с индексируемым номиналом) увеличился за счет индексации на 0,4 млрд. руб. Привлечение внутренних заимствований посредством нового инструмента ОФЗ-н (ОФЗ для населения) в мае составило

11,3 млрд. руб. Погашения внутреннего госдолга в мае не проводились.

На 1 мая (последние данные) внешний госдолг России составил 48,6 млрд. долл., в том числе задолженность по внешним облигационным займам 35,0 млрд. долл., госгарантии в иностранной валюте – 11,7 млрд. долл. За апрель объем внешнего госдолга сократился на 2,0 млрд. долл. в результате погашения выпуска еврооблигаций Russia 2017.

В соответствии с принятым Законом о Бюджете, в 2017 году запланировано привлечение внутреннего долга в объеме 1878,7 млрд. руб. и его погашение в объеме 828,7 млрд. руб. По внешнему долгу планируемые объемы привлечения и погашения составляют соответственно 480,4 млрд. руб. (или эквивалент 7,1 млрд. долл.), и 512 млрд. руб. (эквивалент 7,6 млрд. долл.). В том числе, по внутреннему и внешнему долгу предусмотрены обмены выпусков ценных бумаг в рамках улучшения структуры долга: по внутреннему – в объеме 200 млрд. руб., по внешнему – в объеме до 4 млрд. долл. США.

Информация об аукционах по размещению ОФЗ

В мае Минфин РФ провел восемь аукционов по размещению ОФЗ, на шести из них размещались выпуски ОФЗ-ПД (с постоянным купонным доходом), на двух – ОФЗ-ПК (с переменным купоном).

Среди ОФЗ-ПД реализовывались выпуски: десятилетний 26219, вошедший в обращение в 2016 г., и выпуски 2017 г. – пятилетний 26220 и шестнадцатилетний 26221, а также новый семилетний выпуск 26222 со ставкой купона 7,1%.

Выпуски ОФЗ-ПК с переменным купоном, привязанным к ставке RUONIA, были представлены ноябрьским выпуском 29012 и декабрьским 24019, маржа со ставкой RUONIA у них составляет 0,4 п.п. и 0,3 п.п. соответственно. Средняя индикативная межбанковская ставка RUONIA в мае продолжила снижаться, составив 9,12% по сравнению с апрельским средним 9,55% (-43 б.п.).

Показатели результативности аукционов в мае были неплохими, но ниже, чем в апреле. Коэффициент активности (совокупный спрос по отношению к предложению) составил 1,4 (в апреле – 2,4), а коэффициент размещения (отношение размещенного объема к эмиссии) – 0,84 (в апреле было 0,95). Средневзвешенный срок до погашения размещенных в мае гособлигаций составил 8,4 года (в апреле – 8,5 лет).

Внутренний долговой рынок

Объем рынка ОФЗ на 1 июня составил 6177,6 млрд. руб. и за месяц вырос на 2,7%, а с начала года на 9,9%. Среднее значение доходности государственных облигаций, выраженное индексом Cbonds-GBI RU YTM, в мае составило 7,66%, что ниже на 21 б.п. по сравнению с апрельским значением.

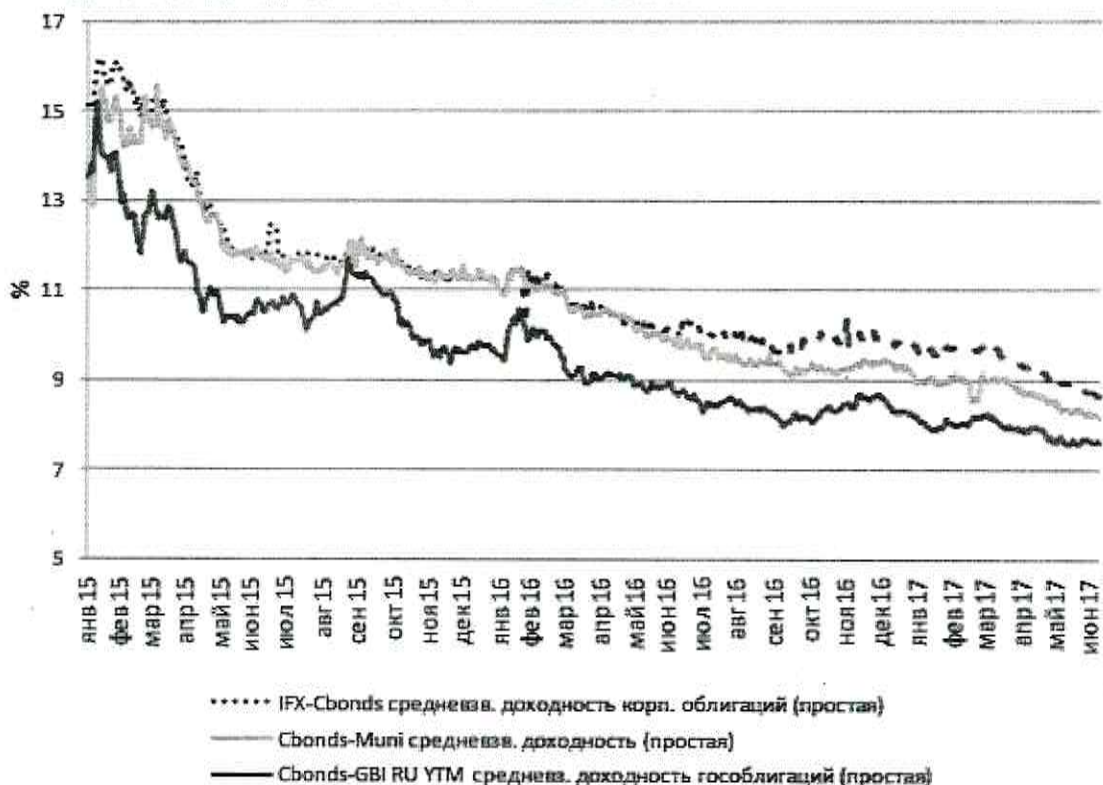
На 1 июня объем рынка региональных и муниципальных облигаций составил 624,1 млрд. руб. и за месяц снизился на 10,3 млрд. руб.

Средневзвешенная доходность субфедеральных облигаций по индексу Cbonds-Muni (простая) в мае составила 8,37% и снизилась на 30 б.п. по сравнению с апрельским показателем. В мае был отмечен один новый выпуск: Республика Саха разместила семилетние бумаги на 5 млрд. руб., доходность первичного размещения составила 8,89%.

Объем рынка корпоративных облигаций по итогам мая достиг 10024,9 млрд. руб. и за месяц вырос на 245,4 млрд. руб. или на 2,5%. Были размещены 27 новых выпусков совокупным объемом 374,8 млрд. руб. В частности, Роснефть заняла 40 млрд. руб. на 10 лет, доходность первичного размещения – 8,84%; Транснефть привлекла 30 млрд. на 3 года, доходность п.р. составила 8,94%.

Средневзвешенная доходность рынка корпоративных облигаций по индексу IFXCbonds (простая) в мае сложилась на уровне 8,89%, что на 30 б.п. ниже показателя предыдущего месяца.

Рисунок 11. Индикаторы доходности облигаций в 2015-2017гг.

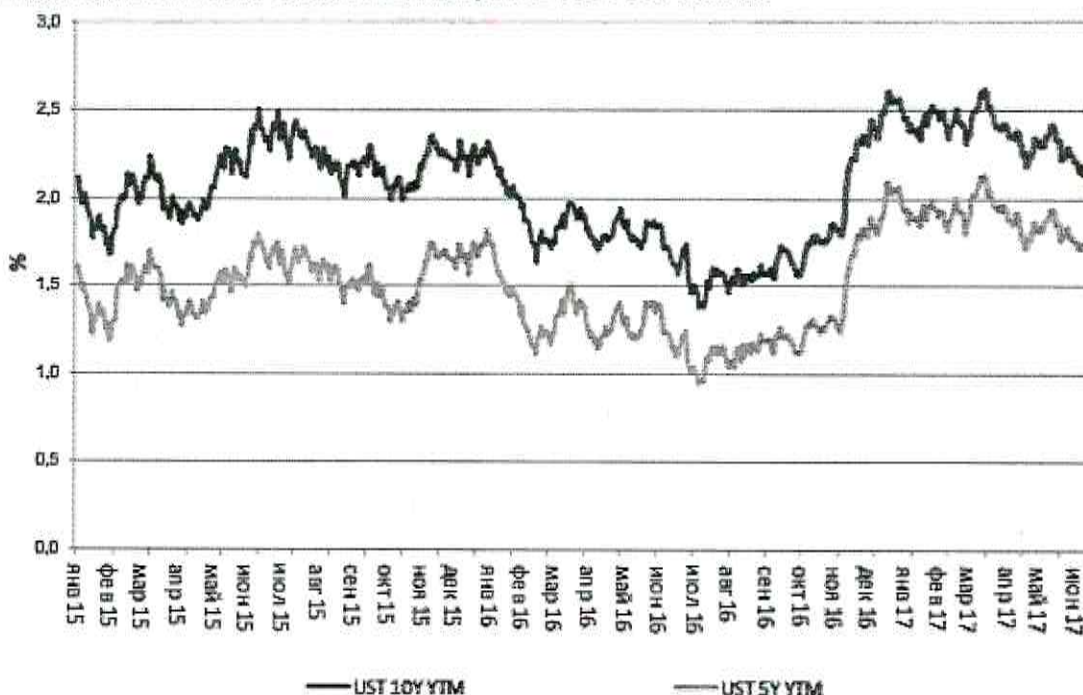


Международные финансовые рынки

Среднемесячные доходности казначейских облигаций США в мае почти не изменились по сравнению с апрельскими. Средняя доходность десятилетних казначейских облигаций США составила 2,30%, что совпало с апрельским значением, доходность пятилетних бумаг составила 1,84%, что на 2 б.п. выше показателя предыдущего месяца.

Основными драйверами мировых фондовых рынков в мае были – президентские выборы во Франции (победу Э. Макрона инвесторы восприняли позитивно); новости из США, связанные с недовольством действиями администрации Д.Трампа; продление соглашения странами ОПЕК по ограничению добычи нефти. Для российского фондового рынка май сложился в целом неудачно, повлияли как колебания цены нефти, так и локальные события (иск Роснефти и Башнефти к АФК Система, сообщения об аресте части акций Газпрома на Украине и т.п.).

Рисунок 12. Доходности казначейских облигаций США В 2015-2017гг.



По итогам мая американский индекс DJIA возрос на 0,3%, британский FTSE 100 – на 4,4%, немецкий DAX 30 прибавил 1,4%, японский NIKKEI 225 – 2,4%, китайский SSE Composite на 1,2% понизился. Российский индекс ММВБ в мае потерял 5,8%, а долларový индекс PTC – 5,5%.

Рынок российских еврооблигаций

В мае доходности российских суверенных еврооблигаций немного снизились по сравнению с апрелем. Среднемесячное значение доходности суверенных (долларовых) еврооблигаций, по индексу Euro-Cbonds Sovereign Russia YTM, составило 3,65%, что ниже на 6 б.п. значения предыдущего месяца. При этом общий индекс доходности суверенных долларовых еврооблигаций по развивающимся рынкам Euro-Cbonds Sovereign EM YTM в мае снизился на 5 б.п., до 4,32%.

Объем рынка российских корпоративных еврооблигаций на конец мая сложился на уровне 134,1 млрд. долл. и за месяц снизился на 1,9 млрд. долл. или на 1,4%, а с начала года на 1,7% сократился. В мае только ГКМ «Норильский никель» разместил 5-летние еврооблигации на 0,5 млрд. долл., ставка купона и доходность первичного размещения составили 3,849%.

Выводы:

- В годовом выражении инфляция сохранилась на уровне прошлого месяца - 4,1%, что почти соответствует целевому ориентиру, установленному Банком России на уровне 4,0%.
- В январе-апреле 2017 г. показатели реального сектора российской экономики в целом продемонстрировали позитивную динамику. По оценке Минэкономразвития, прирост реального ВВП в годовом сопоставлении ускорился до 1,4% в апреле по сравнению с 0,5% в I кв. и 0,7% в марте.
- В годовом выражении прирост реальной заработной платы в январе-апреле 2017 года был равен 2,4%.
- Банк России снизил (с 19 июня) ключевую ставку на 0,25 п.п., до 9,0% годовых. Данное решение было обусловлено благоприятной динамикой инфляции (в мае, как и в апреле, годовые темпы потребительских цен составили 4,1%) и признаками восстановления экономической активности (Банк России ожидает рост ВВП на уровне 1,3–1,8% в 2017 г.).⁷

4.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населённых пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;

- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
 - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи, автосервисы;
 - склады, складские помещения.

4. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Вывод: Объект оценки относится к объектам жилой недвижимости –назначение для индивидуальной жилой застройки.

4.3. ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ

Стоимость земли в различных уголках Московской области неодинакова. Причем колебания, в зависимости от выбранного района, могут быть достаточно широкими. На цену участков в Подмоскovie, как и в любом другом районе, влияет целый ряд факторов:

- удаленность от столицы. Едва ли не решающий фактор, от чего зависит сумма, которую вам придется уплатить за тот или иной участок. И нет ничего удивительного в том, что средняя стоимость одной сотки земли в 20 километрах от МКАД будет выше, чем в 100 километрах. Исследования показали, что в основном жители столицы предпочитают приобретать участки в Подмоскovie примерно в 40 км от МКАД;

- востребованность направления. На карте можно увидеть целый ряд автомобильных дорог, ведущих через красивейшие места Московской области, однако спрос на участки очень разнится. Таким образом, если приобрести небольшой кусочек земли в южном или юго-западном направлении, его стоимость будет значительно выше, нежели в сторону восточных районов. Наибольшим спросом в Подмоскovie пользуются участки, расположенные вдоль Калужского, Ярославского и Киевского шоссе, в последнее время активно покупают и берут в аренду землю и вдоль Минского шоссе, особенно привлекают выгодные цены, которые еще не успели подскочить в этом районе;
- статус участка. Разумеется, большинство жителей Москвы желают приобрести участок не просто в Подмоскovie, а в готовом коттеджном поселке. В целом в этом нет ничего удивительного, поскольку здесь уже все под рукой. Тут и развитая инфраструктура, и удобное расположение (никто не делает подобную застройку в районах, куда трудно добраться), и прекрасные дороги, и даже готовая охрана. Однако таких участков гораздо больше в ближнем Подмоскovie, да и далеко не всем такие участки по карману. Как правило, в коттеджных поселках селятся люди для постоянного проживания и прописки, с выездами в Москву для работы;
- количество действительных предложений. Вполне естественный фактор, определяющий стоимость любого товара. Тот же принцип действует и для земли. Чем больше клиентов желают выбрать тот или иной район, тем больше вариантов им будут предлагать. Вместе с тем вполне логично предположить, что на менее востребованных участках продавцы станут снижать стоимость участков, в особенности, если им необходимо срочно избавиться от своей земли.

Именно эти четыре фактора являются определяющими при оценке стоимости участков в Подмоскovie.

Существует несколько различных факторов, влияющих на стоимость земельного участка. При этом как таковой критерий подразделения по регионам является далеко не самым популярным для выбора. Как правило, при выборе рассматриваются такие основные критерии, как:

- Класс земли.
- Удаленность от МКАД.
- Транспортная развязка.

Первоочередным способом классификации стоимости участков является их класс. Уровень дохода у каждого разный, поэтому далеко не каждый может позволить себе элитный участок. Критериями для определения стоимости той или иной земли могут послужить:

- пресловутая удаленность от столицы;
- наличие подведенных коммуникаций;
- имеющаяся в наличии инфраструктура;
- конечно же, расположение, ведь участок рядом с лесом, озером, рекой будет стоить значительно дороже, чем без таковых объектов.

Таблица 13. Стоимость участков в рублях в соответствии с классом земельного участка

| Класс | Зона отдаленности от МКАД | Стоимость |
|--------|---------------------------|-----------|
| Эконом | до 30 км | 227.754 |
| | 31-60 км | 165.746 |
| | 61-90 км | 114.967 |
| | свыше 91 км | 65.273 |
| Бизнес | до 30 км | 449.824 |
| | 31-60 км | 456.693 |
| | 61-90 км | 398.953 |
| | свыше 91 км | — |
| Элит | до 30 км | 910.394 |
| | 31-60 км | 703.844 |
| | 61-90 км | — |

| Класс | Зона удаленности от МКАД | Стоимость |
|-------|--------------------------|-----------|
| | свыше 91 км | — |

Следующий критерий, от которого зависит цена участков, – это, конечно же, удаленность от МКАД. Участки на удалении (примерно за 60 км) используются, как правило, для дач. Добираться из этих краев до столицы весьма долго и дорого, поэтому землю для постоянного проживания там покупают редко.

Таблица 14. Средняя цена сотки участка с учетом зоны удаленности от МКАД в рублях

| Зона удаленности от МКАД | Стоимость, руб. |
|--------------------------|-----------------|
| до 30 км | 497 858 |
| 31-60 км | 228 594 |
| 61-90 км | 120 191 |
| свыше 91 км | 67 125 |

Еще один критерий, – шоссе, проходящее поблизости к территории участка. По этому показателю можно определить наиболее популярные направления, где любят строиться.

Таблица 15. Средняя цена сотки участка с учетом шоссе в рублях

| Шоссе | Стоимость, руб. |
|---------------|-----------------|
| Горьковское | 107 450 |
| Дмитровское | 227 753 |
| Калужское | 516 594 |
| Каширское | 229 954 |
| Киевское | 387 434 |
| Ленинградское | 344 924 |

Исходя из таблицы, заметно, что наиболее популярным (можно даже сказать, элитным) направлением считается Калужское. За сотку земли вдоль трассы покупателю придется заплатить свыше полумиллиона рублей. Киевское шоссе, пролегающее примерно в том же направлении, по средней стоимости участка уступает почти на 130 000 рублей, хотя стоимость участка здесь также остается достаточно дорогой.

Наиболее дешевым направлением остается Горьковское. Если вы желаете приобрести участок вдоль данной трассы, в среднем он обойдется вам всего в 107 тысяч за сотку. Усредненные цены могут получить люди, желающие купить землю в северной и южной части Подмосковья, стоимость одной сотки вдоль Дмитровского или Каширского шоссе практически не имеет отличий.

Приводить более точные оценки стоимости земли в различных районах достаточно сложно. Проблема заключается в экономическом кризисе, который сейчас гуляет по нашей стране и периодически «перемешивает» цены на землю не только в Подмосковье, но и по всей территории России в целом. Стоимость сотки сильно привязывается к курсу доллара, а учитывая тот факт, что земля является едва ли не самой надежной инвестицией, с наступлением кризиса спрос на нее резко вырос. Следом за спросом взвинтились и цены, хотя примерно с конца 2015 года они остаются более-менее стабильными, колеблясь в разные стороны на 1-2%.⁸

Спрос на коттеджи в Новой Москве.

Спрос на коттеджные поселки в Новой Москве после присоединения территории к столице снизился примерно на 30-40%.

По данным «Бест-новостроя», сейчас 35% от общего объема предложения в новой Москве приходится на квартиры, 25% – на участки без подряда, 25% – на таунхаусы, 15% – на коттеджи. Совокупно загородные форматы жилья пока преобладают, но, судя по темпам строительства, к 2025 году «новые москвичи» будут жить в основном уже в многоквартирных домах.

При этом в Новой Москве сохраняется спрос на участки без подряда, и он превышает предложение. Основной объем предложения классической загородной недвижимости в новой Москве сосредоточен за пределами 20 км от МКАД. Несмотря на декларируемый властями курс на малоэтажную застройку

⁸<http://finansiko.ru/skolko-stoit-zemlya-v-podmoskove-po-rajonam-v-2016-godu/>

присоединенных территорий, в реальности ближний к МКАД пояс (0–5 км) мало чем отличается от спальных районов столицы.

Коттеджных поселков на территории новой Москвы насчитывается более 60. По данным VescoConsulting, на конец августа в активной продаже на первичном рынке в новой Москве было 72 малоэтажных жилых комплекса с общим объемом предложения в 4745 домовладений, из них 21 проект полностью построен. Почти половина относится к бизнес-классу. На эконом-класс приходится 40–45%, на элитные 5–10%. Классические коттеджные поселки можно пересчитать по пальцам, уточняют в VescoConsulting.

За последние пять лет изменились количественные характеристики домовладений и класс выводимых на рынок проектов. Если в 2011 году средняя площадь коттеджа была 372 кв. м на участке в 20,1 сотки, то в 2016-м это 320 кв. м на 17,5 сотки. В поселках бизнес-класса, по данным «Метриум групп», в 2012 году предлагались дома площадью от 250 до 1000 кв. м, в 2016-м – уже 200–750.

«Сокращение коснулось и площади земельных участков. В 2012 году диапазон в бизнес-классе был 10–70 соток, сейчас – 8–40 соток»⁹

Таблица 16. Цены на недвижимость в Новомосковском административном округе Москвы в июне 2017 г. по данным сайта: rosrealt.ru

| Недвижимость, тип сделки | Цена | Изменение цены за месяц | Изменение цены с начала 2017 г. | Изменение цены за год | Количество объявлений |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| ПРОДАЖА | | | | | |
| Квартиры | 107 432 руб. за кв.м. | +0.31% | -9.98% | -0.18% | 42 |
| - Вторичный рынок | 111 318 руб. за кв.м. | +2.13% | -13.04% | +0.56% | 37 |
| Дома | 31 975 528 руб. | +18.31% | +47.09% | +65.05% | 72 |
| Земля | 475 231 руб. за сотку | -10.74% | -54.77% | -10.88% | 39 |

Средняя цена земельного участка в Новомосковском административном округе Москвы на РОСРИЭЛТе в декабре 2016г. составило 475 231 руб. за сотку. Средняя цена дома в Новомосковском административном округе Москвы на РОСРИЭЛТе: 31 975 528 руб.

4.4. РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ,¹⁰

На загородном рынке московского региона не пользуются спросом около 60% поселков с коттеджной застройкой, примерно 40% поселков с таунхаусами и треть – с участками без подряда. Разрыв между ценами предложения и сделок на первичном рынке составляет 20-40% в зависимости от сегмента, а на «вторичке» цены могут быть завышены и в несколько раз. Неплохо себя чувствуют только малоэтажные дома – спрос на них превышает предложение. Однако именно этот сегмент менее всего похож на «загородку», по сути являясь бюджетной альтернативой городской квартире.

Предложение

По данным компании «ИНКОМ-Недвижимость», на первичном загородном рынке московского региона по итогам I квартала 2017 года было представлено 844 поселка и 68 658 объектов против 827 поселков и 68 451 лотов годом ранее.

Львиная доля лотов – 69% - приходится на самый демократичный сегмент - участки без подряда (УБП). В I квартале 2016 года УБП занимали 67% рынка. Доля коттеджей и участков с подрядом, напротив,

⁹<http://www.irm.ru/news/111993.html>

¹⁰<http://www.pravda.ru/navigator/doma-i-kottedzhi-v-novoi-moskve.html>

сокращается: в I квартале 2016 г. они составляли 31% предложения, а сейчас – только 27%. Таунхаусы и малоэтажные дома (МЖД) формируют, соответственно, 22% (23% в I квартале 2016 года) и 12% (9%) рынка.

Доля домовладений экономкласса во всех сегментах за год увеличилась с 74 до 78%, комфорткласса – сократилась с 17 до 15%. Доля бизнес- и премиального классов уменьшилась на 1%, де люкса – сохранилась на прежнем уровне.

За последний год на загородный рынок вышло 63 новых поселка. Из них в I квартале 2017 года – семь. Это новый антирекорд со времен кризиса 2008-2009 гг.

Специалисты компании «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» в этом году насчитали два новых поселка. В феврале стартовали продажи в проекте бизнес-класса «Акиньино» (18 км Киевского шоссе), где предлагаются земельные участки по цене от 250 тыс. руб. за сотку. Еще один проект с участками был выведен на Ярославском шоссе, в 22 км от МКАД. Это КП Tishkovo Club, в составе которого 129 участков без подряда по цене от 1,4 млн рублей. Поселок расположен в 2 км от Пестовского водохранилища. В сегменте малоэтажного многоквартирного строительства вышли новые очереди в ЖК «Остров Эрин» (Калужское шоссе, Новая Москва) и Kaskad Park (Симферопольское шоссе, Подмосковье).

Кроме того, по данным «Метриум Групп», в феврале предложение на Новорижском шоссе пополнилось элитным поселком ArtEco. В поселке на 32-м км Новой Риги предлагаются коттеджи с отделкой площадью от 325 до 405 кв. м.

Роста девелоперской активности на загородном рынке эксперты в ближайшем будущем не прогнозируют. Учитывая, что прошлый год отметился рекордно низкими показателями в плане количества вышедших поселков (около 60 проектов), численность новых поселков в 2017-м будет соответствовать прошлогодним значениям, причем реально конкурентоспособных из них вряд ли наберется больше десятка. Большинство проектов, как и ранее, будут полностью состоять из УБП, нередко даже без коммуникаций.

При этом в среднесрочной перспективе предложение, скорее всего, будет увеличиваться – государство очень активно стимулирует введение пустующих земель в оборот. Просто держать землю у себя уже реально дорого, и большинство крупных землевладельцев – банков, лендлордов – вынуждены искать пути реализации актива.

Кроме того, с первичным рынком конкурирует вторичный, на котором продается свыше 86 тыс. лотов.

Таблица 17. Предложение на вторичном загородном рынке московского региона

| | окт.16 | ноя.16 | дек.16 | январь.17 | февр.17 | мар.17 |
|-------------------------|--------|--------|--------|-----------|---------|--------|
| Коттеджи | 10,2 | 11,4 | 11,4 | 9 | 9,2 | 8,5 |
| Дачи | 8 | 19 | 8,8 | 7,9 | 8,4 | 7,7 |
| Блокированная застройка | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,9 | 0,9 | 0,9 |
| Земельные участки | 2,5 | 3,5 | 3 | 2,8 | 2,7 | 2,4 |

Источник: «ИНКОМ-Недвижимость»

Спрос

Последние полгода рынок находится в тяжелом состоянии, количество сделок небольшое. Рост спроса на «загородку» не наблюдают и в «Инкоме». По данным компании, в I квартале 2016 г. на первичном рынке было продано 3 082 объекта, в I квартале 2017 года – 2 781.

В «Миэль» сообщили, что, хотя декабрь и январь были «провальными» месяцами по сделкам, февраль и март оказались достаточно активными: в феврале было получено довольно много авансов, а в марте было закрыто больше сделок, чем за три предыдущих месяца (+12% к марту 2016 года).

Об умеренном росте спроса на элитную загородную недвижимость весной 2017 года заявляют в «КМ Девелопмент». По словам партнера компании, тенденция к незначительной активизации покупателей стала заметна еще в конце 2016 года, а пик пришелся уже на февраль нынешнего года. В целом, по данным «КМ Девелопмент», за I квартал текущего года было продано около 70 лотов, которые можно отнести к «элитке». Конечно, сегодняшние показатели несравнимы с докризисным уровнем, но ситуация

на рынке внушает сдержанный оптимизм.

По словам риелторов и застройщиков, в наиболее сложном положении сейчас находится сегмент участков без подряда, так как спрос переориентируется на готовые домовладения. Это объясняется тем, что сегодня приобрести готовый дом от застройщика дешевле, чем купить участок и построить его самому.

Отсутствие ипотеки на землю усугубляет ситуацию. По данным «Миэль», банковские кредиты являются основным источником финансирования для 27% (+5% к 2016 году) покупателей «загородки».

Как следствие, если в прошлом году в «Миэль» на УБП пришлось 47% от общего числа сделок, то по итогам I квартал этого года - только 31%. А на первом месте по популярности оказались готовые дома (41% сделок).

Таблица 18. Структура продаж по типам недвижимости в «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость»

| Год | Дача | Коттедж | Таунхаус | Участок |
|------|------|---------|----------|---------|
| 2012 | 12% | 55% | 5% | 28% |
| 2013 | 15% | 48% | 7% | 30% |
| 2014 | 11% | 56% | 8% | 25% |
| 2015 | 11% | 57% | 3% | 29% |
| 2016 | 9% | 40% | 5% | 47% |
| 2017 | 22% | 41% | 6% | 31% |

Источник: «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость»

В «Инкоме» участки без подряда на строительство остаются лидером спроса, но за год их доля также немного снизилась – с 62 до 60%.

Лучше всего себя чувствует сегмент малоэтажных домов, который, по сути, является наиболее бюджетной альтернативой городской квартире. Единственный «дефицитный» формат на загородном рынке - спрос на «малоэтажку» вдвое превышает предложение. Во всех остальных сегмента ситуация обратная: предложение коттеджей и таунхаусов превышает спрос в два-три раза, УБП - на 10-15%.

Данная статистика, естественно, отражается на продажах. По информации «Инкома», проекты с коттеджной застройкой не имеют хороших показателей в 60% случаев. Простаивает порядка 40% поселков таунхаусов (по данным Villagio Estate, в I квартале 2017 года только в 55% поселков смогли хоть что-то продать), доля поселков-«неудачников» формата УБП составляет около 30%. А вот среди малоэтажных проектов таковых всего 5%.

Значительная часть загородного предложения на первичном и вторичном рынках вообще не имеет шансов на реализацию, считают эксперты. Причем в экономклассе таких объектов больше, чем в «элитке». Во всяком случае, по оценке «Инкома», в самом демократичном, дачном сегменте доля неликвида достигает 80%, а на элитном рынке, по мнению «КМ Девелопмент», данный показатель остается в пределах 15-20%.

Вообще, хотя спрос в целом смещен в сторону бюджетных предложений, доля жесткого «эконома» в продажах на первичном рынке снижается. У покупателей «загородки» экономкласса деньги кончились совсем: все, что было, они потратили на приобретение в ипотеку городских квартир.

На этом фоне, увеличивается доля спроса в бюджете от 5 до 10 млн. руб. (в сегменте загородной недвижимости для отдыха). Похожие цифры приводят и другие участники рынка. По оценке директора департамента маркетинга семейства компаний KASKAD Family, спрос на таунхаусы концентрируется в основном в ценовом диапазоне до 7-7,5 млн. рублей за лот. Наиболее привлекательная стоимость предложения – 6,5 млн. руб.

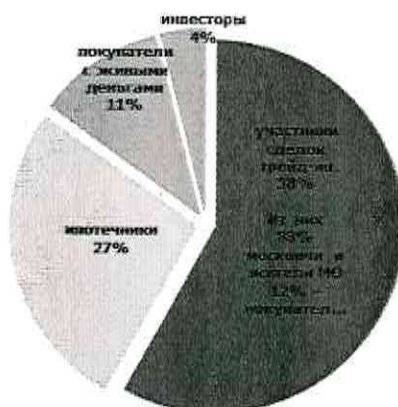
Эта цена соответствует стоимости трехкомнатной квартиры площадью 60-62 кв. м. и расположенной в 10-20 км от МКАД, или же стоимости таунхауса площадью в районе 100 кв. м с собственным приусадебным участком и расположенного на том же удалении от МКАД.

Надо отметить, что, по данным «Миэль», большинство покупателей (58%) приобретают загородную именно на средства от продажи городских квартир. А покупатели с «живыми» деньгами формируют всего 11% сделок в общей структуре сделок. Причем в эту категорию входят и те, кто ранее успел продать свою

квартиру на вторичном рынке и приходит в компанию уже с деньгами.

Для сравнения, еще в 2015 году доля покупателей с «живыми» деньгами доходила до 60%. Это ситуация говорит о том, что в текущей ситуации люди, имеющие «живые» деньги, покупают только в случае крайней необходимости. В остальных случаях они предпочитают «сидеть на деньгах» в связи с неопределенностью и фактически потерей веры в будущее.

Рисунок 13. Категории покупателей в структуре сделок с загородной недвижимостью по итогам I квартала 2017 года



Источник: «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость»

Конкуренты

Если на городском рынке московского региона новостройки являются головной болью для «вторички», то с «загородкой» все обстоит с точностью до наоборот. Из-за низкой активности застройщиков и, как следствие, вымывания наиболее ликвидных лотов на первичном рынке, а также роста интереса к готовому жилью покупатели все чаще выбирают вторичные объекты.

Сильнее всего «вторичка» конкурирует с «первичкой» в сегменте дач, приобрести полностью готовую для проживания дачу сейчас можно за 1-1,5 млн руб., а в формате коттеджей такое предложение просто отсутствует.

Впрочем, и на элитном рынке конкуренция между вторичной и первичной загородной недвижимостью за последние годы выросла почти в два раза. Доля вторичной недвижимости в общей структуре спроса в настоящее время стремится к 80%, тогда как до кризиса «первичка» и «вторичка» сохраняли паритет.

У загородных застройщиков меньше возможностей для проявления ценовой гибкости, которая ограничена порогом ликвидности, хотя и на первичном рынке предлагаются значительные скидки на отдельные лоты, застройщики устраивают специальные акции, призванные ускорить темпы продаж. В то же время собственники, заинтересованные продать загородную недвижимость, идут на более значительные уступки и проявляют готовность к торгу, что смещает интерес потенциальных покупателей в пользу качественной вторичной недвижимости.

Цены

Главная причины проблем с продажами, конечно, завышенные цены. Стоимость предложения падает, но до уровня платежеспособного спроса ей еще очень далеко.

О том, насколько пожелания продавцов оторваны от финансовых возможностей их потенциальных покупателей, можно судить по разрыву между ценами предложения и сделок на первичном рынке.

Таблица 19. Цены предложения/реализации на первичном загородном рынке, млн. руб.

| | I кв. 2016 | IV кв. 2016 | I кв. 2017 |
|-----------------------------|------------|-------------|------------|
| Ср. стоимость объекта | 7,3/4,4 | 6,3/3,6 | 5,7/4,3 |
| Коттеджи/участки с подрядом | 43,9/21,3 | 35,1/19,5 | 29,9/19,8 |
| Участки без подряда | 2,6/1,5 | 2,4/1,3 | 2,3/1,6 |
| Таунхаусы | 12,2/10,9 | 10,8/9,4 | 10,5/8,3 |
| Малозэтажные дома | 5,4/3,6 | 6,3/3,6 | 5,9/4,9 |

Источник: «ИНКОМ-Недвижимость»

Таким образом, в сегменте коттеджей цены в настоящее время завышены примерно на 33,8%, УБП – на 30,4%, таунхаусов – на 21%, малозэтажных домов – на 17%, а в целом по рынку – на 24,6%.

На вторичном загородном рынке, сильно переоценено порядка 80% лотов. Завышение стоимости может составлять от 40% до нескольких раз.

Таблица 20. Цены предложения на вторичном загородном рынке, млн. руб.

| | окт.16 | ноя.16 | дек.16 | янв.17 | фев.17 | мар.17 |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Коттеджи | 10,2 | 11,4 | 11,4 | 9 | 9,2 | 8,5 |
| Дачи | 8 | 19 | 8,8 | 7,9 | 8,4 | 7,7 |
| Блокированная застройка | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,9 | 0,9 | 0,9 |
| Земельные участки | 2,5 | 3,5 | 3 | 2,8 | 2,7 | 2,4 |

Источник: «ИНКОМ-Недвижимость»

При таком раскладе неизбежны большие скидки. По данным компании «Инком», дисконты сейчас предоставляются почти во всех проектах на первичном рынке, размер скидки зависит от успешности поселка. В проектах с хорошими продажами он редко превышает 7-10%, а при низких показателях дисконт может составить даже 30-40%. Скидки на «вторичку» могут достигать 25-30%.¹¹

Анализ цен предложений

Анализ цен предложений на загородные усадьбы в Новомосковском административном округе в июль 2017г.

Оценщиком были исследованы объекты по продаже загородных усадеб в Новомосковском административном округе г.Москвы, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на июль 2017 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 21. Анализ цены предложений по продаже

| Местоположение | Источник информации | Площадь помещения, кв.м | Цена предложения, руб. без учета НДС | |
|---|---|-------------------------|--------------------------------------|-----------|
| | | | Общая стоимость, руб. | за 1 кв.м |
| Москва, НАО, пос. Ватутинки, район Десёновское | https://www.cian.ru/sale/suburban/152927334/ | 750 | 149 775 500 | 199 701 |
| Москва, Десёновское поселение, район Десёновское, Ватутинки | https://www.cian.ru/sale/suburban/159555924/ | 500 | 48 000 000 | 96 000 |
| Москва, НАО, пос. Ватутинки, район Десёновское | https://www.cian.ru/sale/suburban/27812136/ | 270 | 20 000 000 | 74 074 |

¹¹<https://www.irn.ru/articles/39793.html>

| Местоположение | Источник информации | Площадь помещения, кв.м | Цена предложения, руб. без учета НДС | |
|---|---|-------------------------|--------------------------------------|-----------|
| | | | Общая стоимость, руб. | за 1 кв.м |
| Москва, НАО, д. Тупиково, район Десёновское | https://www.cian.ru/sale/suburban/151176303/ | 900 | 65 000 000 | 72 222 |
| Москва, НАО, пос. Ватутинки, район Десёновское | https://www.cian.ru/sale/suburban/158381335/ | 1000 | 155 766 520 | 155 767 |
| Москва, Десеновское поселение, д. Пенино, район Десёновское, Праймвиль кп | https://www.cian.ru/sale/suburban/8979400/ | 700 | 65 000 000 | 92 857 |
| Москва, НАО, пос. Ватутинки, район Десёновское | https://www.cian.ru/sale/suburban/151804914/ | 977 | 69 000 000 | 70 624 |
| Нижняя граница | | | | 70 624 |
| Верхняя граница | | | | 199 701 |
| Среднее значение | | | | 108 749 |

Как показал анализ, стоимость предложения продажи загородных усадеб в Новомосковском административном округе в г. Москве варьируется от 70 624 до 199 701 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 108 749 руб./кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ арендных ставок на загородные усадьбы в Новомосковском административном округе в июле 2017г.

Для определения арендной ставки за 1 кв.м в месяц оценщиком были исследованы арендные ставки загородных усадеб в Новомосковском административном округе г.Москвы, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к аренде на открытом рынке по состоянию на июль 2017 года. Анализ арендных ставок за 1 кв.м в месяц сходных с оцениваемым объектом может дать представление об арендной ставке Объекта оценки.

Таблица 22. Анализ арендных ставок

| Местоположение | Источник информации | Площадь помещения, кв.м | Цена аренды, руб. | |
|--|---|-------------------------|----------------------------|----------------|
| | | | Общая стоимость, руб./мес. | за 1 кв.м/мес. |
| Москва, НАО, пос. Ватутинки, район Десёновское | https://www.cian.ru/rent/suburban/31477936/ | 400 | 160 000 | 400 |
| Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки | https://www.cian.ru/rent/suburban/159607545/ | 460 | 248 000 | 539 |
| Москва, Десеновское поселение, пос. Ватутинки | https://www.cian.ru/rent/suburban/158482220/ | 460 | 300 000 | 652 |
| Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки | https://www.cian.ru/rent/suburban/156117143/ | 450 | 300 000 | 667 |
| Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки | http://ru.arkadia.com/gsqv-t22066/ | 116 | 65 000 | 560 |
| Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки | http://ru.arkadia.com/zmjf-t22459/ | 120 | 60 000 | 500 |
| Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки | http://ru.arkadia.com/gsqv-t22212/ | 220 | 120 000 | 545 |
| Нижняя граница | | | | 400 |
| Верхняя граница | | | | 667 |
| Среднее значение | | | | 552 |

Анализ рынка показывает, что арендная ставка на сдаваемые загородные усадьбы, сопоставимые с объектом оценки по местоположению находится в диапазоне от 400 руб./кв. м до 667 руб./кв.м в месяц. При этом средняя цена арендной ставки составила 552 руб. /кв. м.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки**Таблица 23. Основные характеристики рынка загородной недвижимости Москвы (вторичный рынок жилья)(ФСО 7 п. 11)**

| Показатели | Характеристика показателя |
|--|--|
| Динамика рынка | Цены предложения находятся в отрицательной динамике, увеличились скидки при продаже |
| Спрос | Сокращение спроса |
| Предложение | Достаточное |
| Ликвидность | Низкая |
| Колебания цен на рынке оцениваемого объекта | Присутствуют колебания |
| Емкость рынка | Значительная |
| Диапазоны удельной цены предложений загородной недвижимости в Калужском направлении, руб./кв.м | Диапазон цены аренды загородных усадеб в июле 2017 г. в НАО, составила от 400 руб./кв. м до 667 руб./кв.м в месяц. Диапазон цены продажи загородных усадеб в июле 2017 г. в НАО, составила от 70 624 до 199 701 руб./кв. м. |
| Скидка на торг при продаже для жилой недвижимости и земельных участков в г.Москве | 8% - 10% |

4.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- (а) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- (б) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).
- (с) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Для того, чтобы сохранить свое конкурентоспособное положение, или по другим причинам предприятие может принять решение не использовать активно приобретенный нефинансовый актив или не использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Например, так может обстоять дело с приобретенным нематериальным активом, который предприятие планирует использовать с определенной защитой, предотвращая его использование другими лицами. Тем не менее

предприятие должно оценивать справедливую стоимость нефинансового актива, принимая допущение о его лучшем и наиболее эффективном использовании участниками рынка.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Поскольку оцениваемый объект представляет собой загородную усадьбу, а в соответствии с Жилищным Кодексом РСФСР жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан, в соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Специалистам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве загородной усадьбы.

ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение Договора на оказание услуг по оценке, включающего Задание на проведение оценки. На данном этапе идентифицируются Объект оценки, имеющиеся имущественные права на него, согласуется дата оценки, а также формируются цель и задача оценки.

2. Предварительный анализ, сбор и отбор информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе анализируется и отбирается информация, существенная для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки;
- информация об Объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки, информация о физических свойствах Объекта оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к Объекту оценки, а также иная информация, существенную для определения стоимости Объекта оценки;
- информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится Объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

3. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки. На данном этапе рассматривается юридически возможное и физически осуществимое использование Объекта оценки

4. Применение подходов к оценке (сравнительного доходного и затратного), включая выбор методов оценки, и осуществление необходимых расчетов в рамках каждого из подходов.

5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки. На этом этапе проводится субъективное взвешивание результатов, полученных в процессе применения трех подходов.

6. Составление Отчета об оценке. На данном этапе составляется полная письменная версия Отчета, брошюруется, нумеруется, подписывается Оценщиком, принимавшим участие в оценке, а также представителем юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, заверяется печатью Оценочной организации и передается Заказчику.

5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Методы оценки рыночной стоимости

В соответствии с российскими оценочными стандартами процедура оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта в общем случае проводится с использованием трех подходов:

- доходного;

- затратного;
- сравнительного.

Каждый из этих подходов имеет свои специфические методы и приемы. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

После получения результатов оценки по каждому из примененных подходов осуществляется согласование результатов, и рассчитывается итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Методы оценки справедливой стоимости

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» тремя наиболее широко используемыми методами оценки справедливой стоимости являются

- рыночный подход;
- затратный подход;
- доходный подход.

Затратный подход: Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Доходный подход: Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Рыночный подход: Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

5.3. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ЗАГОРОДНОЙ УСАДЬБЫ

5.3.1. Доходный подход

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки включают, например, следующее:

- (a) методы оценки по приведенной стоимости;
- (b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мерттона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Компоненты оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с

существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- (а) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
- (б) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- (в) временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
- (г) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
- (д) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
- (е) в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет доходный подход как «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, основывается на принципе ожидания, который гласит, что типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от его коммерческого использования. То есть, справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - метод дисконтированных денежных потоков - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

Доходный подход опирается на такие принципы оценки, как принцип ожидания и принцип полезности, в соответствии с которыми справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки отражает все будущие выгоды, получаемые собственником от владения этим объектом.

Анализ рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка недвижимости г. Москва (аренда загородных усадеб) достаточно развит. Имеется возможность отобрать для расчётов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам с объектом оценки.

5.3.2. Затратный подход

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет затратный подход как «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

При оценке справедливой (рыночной) стоимости в рамках затратного подхода базовым является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости нового здания.

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;

- метод количественного обследования.
- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.
- Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

По оцениваемому объекту имеется достаточно информации о конструктивно – параметрических характеристиках, следовательно, можно применить метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода.

5.3.3. Сравнительный подход

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет сравнительный подход как «совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.» Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке самого дешевого объекта аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи или данных о ценах предложений (публичных оферт) с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Применение метода сравнения продаж предусматривает следующие последовательные шаги:

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

Применимость сравнительного подхода

Анализ рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка достаточно развит, имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам и выполнить основную задачу, поставленную перед оценщиком: установить справедливую (рыночную) стоимость объекта оценки.

5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

Определение итоговой стоимости объекта оценки, при оценке стоимости которой использовались методы нескольких оценочных подходов, осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки с использованием примененных подходов.

Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных стоимостных показателей на весовой коэффициент. Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из примененных подходов и определяющийся обоснованным суждением Оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

Для определения весовых коэффициентов анализируются преимущества и недостатки использованных методов с учетом характеристик и особенностей объекта оценки.

ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Расчёт стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования. Величина стоимости земельного участка в рамках данного Отчета принята на основании расчётов стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.
- Расчёт затрат на воспроизводство/замещение нового здания без учёта совокупного износа.
- В зависимости от цели оценки и необходимой точности Расчёта существует несколько способов определения затрат на воспроизводство/замещение:
 - метод сравнительной единицы;
 - метод разбивки по компонентам;
 - метод количественного обследования.
- Определение величины совокупного износа, состоящего из физического износа, функционального и внешнего устаревания объекта недвижимости.
- Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта с учётом совокупного износа.
- Суммирование полученных затрат на воспроизводство/замещения с учётом совокупного износа и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

В настоящей оценке будут определены затраты на замещение методом сравнительной единицы.

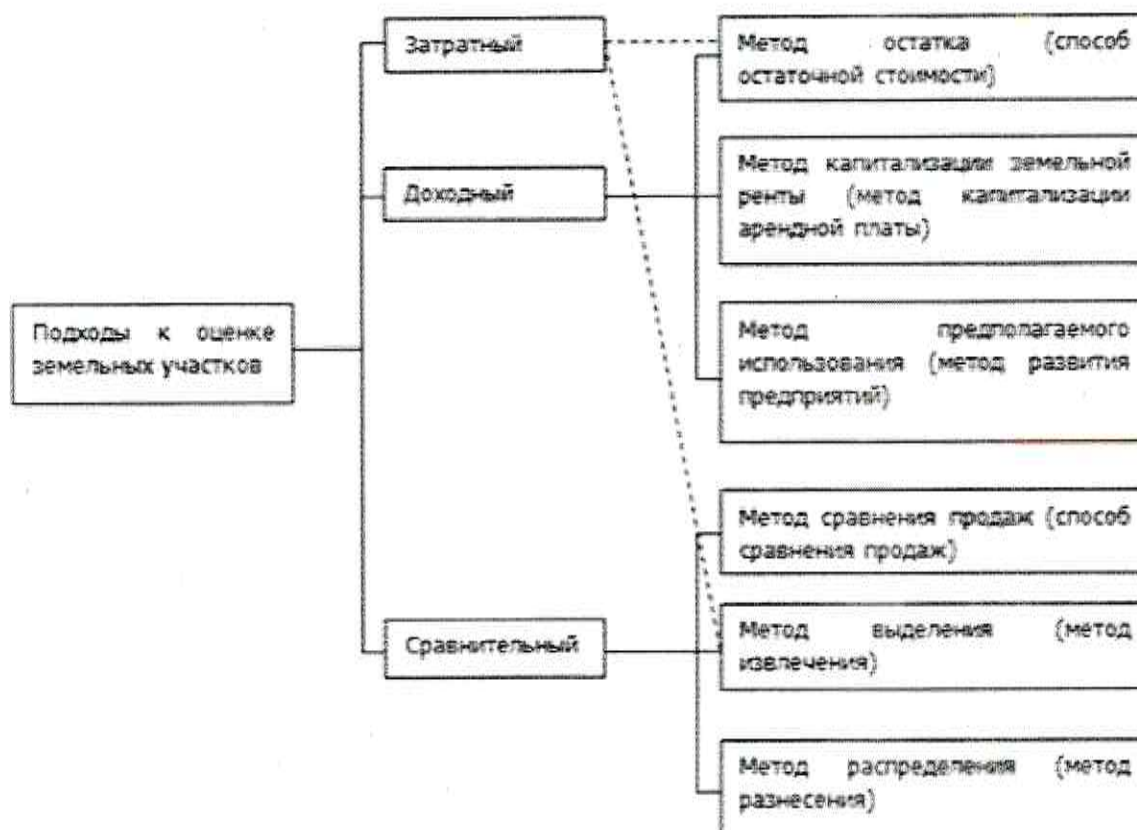
6.2. Выбор метода расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Анализ ситуации с оборотом земли в РФ свидетельствует о том, что условно ситуацию с земельными отношениями в РФ можно представить следующим образом:

- Оборот земли в регионах с активным рынком, на котором возможно получить рыночные данные о стоимости земельных участков различного назначения. Субъектами сделок с землей в данных регионах являются и органы власти, и юридические лица, и физические лица, информация доступна в открытых источниках, в которых представлено определенное количество предложений к продаже или покупке земельных участков.
- Оборот земли в регионах, где отсутствует активный рынок (пассивный рынок). Субъектами сделок с землей в данных регионах являются, как правило, органы власти, вторичный рынок земли практически не развит и представлен лишь мелкими участками в основном физических лиц для ведения подсобного хозяйства.

Исходя из вышеописанного, и принимая во внимание, что рынок земельных участков не достаточно развит и его можно отнести к относительно активным рынкам, далее Оценщик описывает методологию оценки прав собственности земельных участков с учетом наличия рыночных данных для адекватной оценки.

Рисунок 14. Методы оценки земельных участков



В рыночных условиях при наличии необходимой информации целесообразно применять методы, основанные на анализе рыночных данных. Теория оценки выделяет шесть методов оценки земельных участков, основанных на сравнительном, доходном и затратном подходах. Эти методы закреплены в Международных стандартах оценки и в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости прав собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися

аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- Прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- Прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей

может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости

единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам);

Земельная рента – регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного земельного участка, т.е. арендная плата за землю.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Согласно ст.11 гл. III. ФСО №1 при проведении оценки Объекта специалисты Оценщика обязаны использовать (или обосновать отказ от использования) следующие подходы к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами);
- доходный подход (совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки).

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

Методология оценки стоимости земли

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

Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

Подходы к оценке земли

Оценка земли проводится на основе комплексного применения трех подходов:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными подходами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации.

В процессе работы Оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению справедливой (рыночной) стоимости земельных участков, входящих в объект оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Таблица 24. Выбор метода оценки справедливой (рыночной) стоимости прав на земельный участок

| Подход к оценке | Наименование | Описание | Выбор метода |
|----------------------|--|--|--|
| Сравнительный подход | Метод сравнения продаж | Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому | Метод может быть использован. В открытом доступе имеется информация по продаже. |
| | Метод выделения | Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. | Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки. |
| | Метод распределения | Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности | Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов. |
| Доходный подход | Метод капитализации земельной ренты (дохода) | Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы | Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов. |

| Подход к оценке | Наименование | Описание | Выбор метода |
|-------------------------|-------------------------------------|---|--|
| | Метод остатка | <p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p> | Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки. |
| | Метод предполагаемого использования | <p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p> | Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов. |
| Затратный подход | Метод сравнительной единицы | Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков. | |

Вывод: Для оценки стоимости земельного участка Оценщиком обоснован и выбран:

- метод сравнения продаж (сравнительный подход).

6.2.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка определяется методом сравнения продаж.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных агентств недвижимости а также сети Internet.

После выбора сопоставимых объектов необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В качестве основных элементов сравнения на рынке земельных участков Москвы можно выделить:

1. Финансовые условия
2. Условия продажи
3. Дата предложения
4. Снижение цены в процессе торгов
5. Категория земель:

- Земли населенных пунктов;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

6. Целевое назначение земель

7. Вид права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- иные виды прав в соответствии с ЗК РФ.

8. Расстояние от МКАД:

- До 30 км;
- 31-60 км;
- 61-90 км.
- Свыше 90 км.

9. Местоположение и окружение:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива; • В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

10. Размер земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

11. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

12. Наличие строений на участке.

Проанализировав состояние земельного рынка Москвы, отобраны сходные с оцениваемым объектом земельные участки, выставленные на продажу в период проведения оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения земельного участка за 1 кв.м.

В последующие расчёты были введены следующие корректировки:

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №20, 2017» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2017 (таблица 1.3.2, стр. 17). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Москве, составляет 9-12%.

Таблица 25. Значения корректировки на торг

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|-----------------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 6-9 (7,5) | 7-10 (8,5) | 5-8 (6,5) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 7-9 (8) | 11-14 (12,5) | 9-13 (11) |
| Екатеринбург | 5-7 (6) | 6-11 (8,5) | 7-9 (8) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 8-12 (10) | 8-9 (8,5) | 11-13 (12) | 10-14 (12) |
| Краснодар | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 7-9 (8) | 12-13 (12,5) | 10-12 (11) |
| Москва | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 6-10 (8) | 10-14 (12) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 7-11 (9) | 10-14 (12) | 9-12 (10,5) |

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 10,5%.

Корректировка на передаваемые имущественные права. По набору передаваемых прав оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права собственности.

Корректировка на категорию и назначение земельного участка. Все объекты аналоги имеют одинаковую категорию и назначение с объектами исследования, данная корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

Корректировка на условия продажи. Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Корректировка на удаленность от МКАД. Чем ближе объект расположен к МКАД (для объектов расположенных на границе Москвы учитывается, как правило, расстояние до МКАД), тем он имеет большую привлекательность для потенциальных покупателей. В то же время, при небольшом различии в удаленности от МКАД влияние данного фактора практически незаметно.

Объекты аналоги расположены в удаленности от МКАД 11-18 км, объект оценки – 15 км от МКАД, таким образом при небольшом различии в удаленности от МКАД влияние данного фактора практически незначительно.

Корректировка на площадь земельного участка. При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Это связано с тем, что большие земельные участки требуют больших начальных инвестиций, что сужает круг потенциальных покупателей, и, следовательно, спрос на большие земельные участки.

Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Том 3. Нижний Новгород, 2014 г.) автор Лейфер В.А. (стр. 191).

Таблица 26. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под ИЖС

| Диапазон площадей объекта аналога, кв.м | Диапазон площадей объекта оценки, кв.м | | | | |
|---|--|--------------|--------------|---------------|--------|
| | <1500 | 1 500 – 3000 | 3 000 – 6000 | 6 000 – 10000 | >10000 |
| <1500 | 1 | 0,98 | 0,92 | 0,83 | 0,78 |
| 1 500 – 3000 | 1,02 | 1 | 0,94 | 0,85 | 0,8 |
| 3 000 – 6000 | 1,09 | 1,07 | 1 | 0,9 | 0,85 |
| 6 000-10000 | 1,21 | 1,18 | 1,11 | 1 | 0,94 |
| >10000 | 1,28 | 1,25 | 1,17 | 1,06 | 1 |

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»

Корректировка на площадь для объекта оценки

Объект оценки находится в диапазоне <1 500 кв.м, объекты аналоги № 1, 2, 3, 4 имеют площадь, которая попадает в диапазон 1 500 – 3 000 кв.м, следовательно, вводится повышающая корректировка (+2%).

Корректировка на площадь для объекта аналога №1 (расчет стоимости загородной усадьбы)

Так как земельный участок площадью 1 800 кв.м под объектом аналогом №1 (*расчет стоимости загородной усадьбы*) находится в диапазоне 1 500 – 3 000 кв.м, а объекты аналоги № 1, 2, 3, 4, имеют площадь, которая попадает в этот же диапазон 1 500 – 3 000 кв.м, введение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь для объекта аналога №2 (расчет стоимости загородной усадьбы)

Так как земельный участок площадью 5 000 кв.м под объектом аналогом №2 (*расчет стоимости загородной усадьбы*) находится в диапазоне 3 000 – 6 000 кв.м, а объекты аналоги № 1, 2, 3, 4, имеют площадь, которая попадает в диапазон 1 500 – 3 000 кв.м, следовательно вводится понижающая корректировка (-6%).

Корректировка на площадь для объекта аналога №3 (расчет стоимости загородной усадьбы)

Так как земельный участок площадью 5 000 кв.м под объектом аналогом №3 (*расчет стоимости загородной усадьбы*) находится в диапазоне 3 000 – 6 000 кв.м, а объекты аналоги № 1, 2, 3, 4, имеют площадь, которая попадает в диапазон 1 500 – 3 000 кв.м, следовательно вводится понижающая корректировка (-6%).

Корректировка на местоположение. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города (поселка), экологической обстановкой района. Объект оценки и объекты аналоги расположены в Москве, в районе Калужского шоссе, поселение Десеновское, поэтому корректировка на местоположение не вводилась.

Корректировка на рельеф. Рельеф местности у объекта оценки и аналогов – ровный, корректировка на рельеф не проводилась.

Корректировка на наличие коммуникаций. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 15-20%
- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Источник www.kupizemli.ru

Корректировка на наличие коммуникаций для объекта оценки

На основе данных, сайтов www.kvmeter.ru, www.domofond.ru, www.cian.ru и телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимых объектов №1, 2, 3, 4 к участкам ведет асфальтированная дорога, у объектов № 1, 2, 3 на участке есть электричество, а у сопоставимого объекта оценки все коммуникации проведены, поэтому объекты аналоги необходимо скорректировать. (подведение электроэнергии -15%, газа – 15%, остальных коммуникации (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) –5%.

Повышающая корректировка для сопоставимых объектов-аналогов №1, 2, 3 определена на уровне 20%. Повышающая корректировка для сопоставимого объекта-аналога № 4 определена на уровне 35%.

Затем необходимо учесть, что у оцениваемого объекта канализация – септик, т.е. сопоставимые объекты необходимо скорректировать на -3%. Таким образом, итоговая поправка на наличие коммуникаций составит:

32% - для сопоставимого объекта № 4;

17% - для сопоставимых объектов № 1, 2, 3.

Корректировка на наличие коммуникаций для объектов аналогов №№ 1,3 (расчет стоимости загородной усадьбы)

На основе данных, сайтов www.kvmeter.ru, www.domofond.ru, www.cian.ru и телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимых объектов № 1, 2, 3, 4 к участкам ведет асфальтированная дорога, у объектов № 1, 2, 3 на участке есть электричество, а у сопоставимого объекта оценки все коммуникации проведены, поэтому объекты аналоги необходимо скорректировать. (подведение электроэнергии -15%, газа - 15%, остальных коммуникации (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) -5%.

Повышающая корректировка для сопоставимых объектов-аналогов № 1, 2, 3 определена на уровне 20%. Повышающая корректировка для сопоставимого объекта-аналога № 4 определена на уровне 35%.

Затем необходимо учесть, что у оцениваемого объекта канализация – септик, т.е. сопоставимые объекты необходимо скорректировать на -3%. Таким образом, итоговая поправка на наличие коммуникаций составит:

32% - для сопоставимого объекта № 4;

17% - для сопоставимых объектов № 1, 2, 3.

Корректировка на наличие коммуникаций для объекта аналога №2 (расчет стоимости загородной усадьбы)

На основе данных, сайтов www.kvmeter.ru, www.domofond.ru, www.cian.ru и телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимых объектов № 1, 2, 3, 4 к участкам ведет асфальтированная дорога, у объектов № 1, 2, 3 на участке есть электричество, а у сопоставимого объекта оценки все коммуникации проведены, поэтому объекты аналоги необходимо скорректировать. (подведение электроэнергии -15%, газа - 15%, остальных коммуникации (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) -5%.

Повышающая корректировка для сопоставимых объектов-аналогов № 1, 2, 3 определена на уровне 20%. Повышающая корректировка для сопоставимого объекта-аналога № 4 определена на уровне 35%.

Таким образом, итоговая поправка на наличие коммуникаций составит:

35% - для сопоставимого объекта № 4;

20% - для сопоставимых объектов № 1, 2, 3.

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость 1 кв.м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой справедливой (рыночной) стоимости 1 кв.м, определяется оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и объекта оценки.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;





S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже приведены расчёты справедливой(рыночной) стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом.

Таблица 27. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельных участков кадастровые (условные) номера: 50:21:14 02 25:0059; 50:21:14 02 25:0060; 50:21:14 02 25:0061; 50:21:14 02 25:0115

| Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|----------------------------|---|---|---|--|
| | http://www.kvmetr.ru/objec ts/17162769/ тел. +7-495-777-62-72 | http://www.kvmetr.ru/objec ts/8486408/ тел. +7-495-649-86-38 | https://www.cian.ru/sale/sub urban/156674840/ тел. +7 903 522-21-51 | https://www.cian.ru/sale/suburban/4469914/ тел. +7 903 000-48-59 |
| Местоположение |  <p>г. Москва, п. Десновское, территория СНТ "Искра-2"</p> |  <p>город Москва, п. Десновское, поселок Ватуутинки, Искра-2, НАО</p> |  <p>город Москва, п. Десновское, поселок Ватуутинки -1, СНТ "Искра -1" участок 129</p> |  <p>город Москва, п. Десновское, Д. Яковлево, Яковлево-2 кп</p> |
| Расстояние до МКАД, км | 15-16 | 15-16 | 18 | 15-16 |
| Шоссе | Калужское | Калужское | Калужское | Калужское |
| Общая площадь, кв.м | 900 | 1500 | 1500 | 1500 |
| Права на земельный участок | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Категория земель | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование | Жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи - объекты индивидуального жилищного строительства | ИЖС | ИЖС | ИЖС |

| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--|---|--|--|
| Объект оценки | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания ИЖС, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилого, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания ИЖС, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилого, административного назначения) |
| Характеристика окружения местоположение | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания ИЖС, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилого, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания ИЖС, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилого, административного назначения) |
| Коммуникации | Асфальтированная дорога, вода - скважина, канализация - септик, газ и электричество центральные | Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога | Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога | Газ по задней границе от участка, вода и канализация центральные, электричество по границе, асфальтовая дорога |
| Наличие строений | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Фотографии объектов-аналогов | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| Рельеф | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный |
| Стоимость, руб. | 5 500 000 | 5 788 000 | 6 000 000 | 5 000 000 |
| Корректировка на наличие строений | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | 5 500 000 | 5 788 000 | 6 000 000 | 5 000 000 |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м | 3 667 | 3 859 | 4 000 | 3 333 |
| Источник | http://www.kvimeter.ru/ | http://www.kvimeter.ru/ | http://www.clan.ru/ | http://www.clan.ru/ |
| Возможность торга | возможен | возможен | возможен | возможен |
| Корректировка на торг | -10,50% | -10,50% | -10,50% | -10,50% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |
| Первая группа корректировок | | | | |
| Передаваемые имущественные права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |

| Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Корректировка передаваемые права | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |
| Условия финансирования | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка на условия финансирования | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |
| Рыночные условия | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка на рыночные условия | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |
| Вторая группа поправок | | | | |
| Корректировка на площадь | 1,02 | 1,02 | 1,02 | 1,02 |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 347 | 3 523 | 3 652 | 3 043 |
| Расстояние до МКАД, км | 15-16 | 15-16 | 18 | 15-16 |
| Корректировка на территориальное местоположение | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 347 | 3 523 | 3 652 | 3 043 |
| Корректировка на локальное местоположение | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 347 | 3 523 | 3 652 | 3 043 |
| Корректировка на рельеф | 0% | 0% | 0% | 0% |

| Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--------------|----------|-----------|----------|
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 347 | 3 523 | 3 652 | 3 043 |
| Корректировка на наличие коммуникаций | 17% | 17% | 17% | 32% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 916 | 4 121 | 4 272 | 4 017 |
| Количество корректировок | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Удельный вес объекта | 0,250 | 0,250 | 0,250 | 0,250 |
| Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб. | 979 | 1 030 | 1 068 | 1 004 |
| Коэффициент вариации | 3,73% | | | |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 4 082 | | | |
| Рыночная стоимость земельного участка кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059, руб. | 1 000 | | 4 082 000 | |
| Рыночная стоимость земельного участка кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060, руб. | 900 | | 3 673 800 | |

| Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|----------|----------|-----------|----------|
| Рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер: 50:21:14 02 25:0061, руб. | 900 | | 3 673 800 | |
| Рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер: 50:21:14 02 25:0115, руб. | 900 | | 3 673 800 | |

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M - общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной.

Значение коэффициента вариации значительно ниже 10% (3,73%). Таким образом, выборка является однородной и ее можно использовать для определения среднеарифметического показателя удельной стоимости.

Таблица 28. Справедливая (рыночная) стоимость земельных участков, рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж составляет:

| Объект оценки | Свидетельство о государственной регистрации | Площадь, кв.м. | Стоимость руб./кв.м. | Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. |
|--|---|----------------|----------------------|--|
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059 | 77-АС № 746858 от 29.07.2016г. | 1 000 | 3 746 | 4 082 000 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060 | 77-АС № 746851 от 29.07.2016г. | 900 | 3 746 | 3 673 800 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061 | 77-АС № 746850 от 29.07.2016г. | 900 | 3 746 | 3 673 800 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115 | 77-АС № 746855 от 29.07.2016г. | 900 | 3 746 | 3 673 800 |

Источник: расчеты Оценщика

Для расчета сравнительным подходом справедливой (рыночной) стоимости загородной усадьбы методом сравнения продаж, требуется определить стоимость земельного участка для каждого объекта – аналога.

Ниже приведен расчет стоимости земельных участков.

Таблица 29. Расчет стоимости ЗУ для объекта-аналога №1 (расчет стоимости загородной усадьбы методом сравнения продаж)

| Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|------------------------|--|--|--|---|
| | http://www.kvmetre.ru/object/ts/17162769/ тел. +7-495-777-62-72 | http://www.kvmetre.ru/object/ts/8486408/ тел. +7-495-649-86-38 | https://www.clan.ru/sale/urban/156674840/ тел. +7 903 522-21-51 | https://www.clan.ru/sale/suburban/4469914/ тел.+7 903 000-48-59 |
| | | | | |
| Местоположение | Москва, Десеновское поселение, д. Ватугинки, район Десе́новское | город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватугинки, Искра-2, НАО, Десеновское | город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватугинки -1, СНТ "Искра -1" участок 129 | город Москва, Десеновское поселение, д. Яковлево, район Десе́новское, Яковлево-2 КП |
| Расстояние до МКАД, км | 15-17 | 15-16 | 18 | 15-16 |
| Шоссе | Калужское | Калужское | Калужское | Калужское |

| | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--|--|--|--|--|
| Общая площадь, кв.м | 1 800 | 1 500 | 1500 | 1500 | 1500 |
| Права на земельный участок | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Категория земель | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Характеристика окружения местоположение | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания ИЖС, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания ИЖС, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания ИЖС, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания ИЖС, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилого, административного назначения) |
| Коммуникации | Асфальтированная дорога, вода - скважина, канализация - септик, газ и электричество центральные | Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога | Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога | Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога | Газ по задней границе от участка, вода и канализация центральные, электричество по границе, асфальтовая дорога |
| Наличие строений | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Фотографии объектов-аналогов | | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| Рельеф | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный |
| Стоимость, руб. | | 5 500 000 | 5 788 000 | 6 000 000 | 5 000 000 |
| Корректировка на наличие строений | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | | 5 500 000 | 5 788 000 | 6 000 000 | 5 000 000 |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м | | 3 667 | 3 859 | 4 000 | 3 333 |
| Источник | | http://www.kvimeter.ru/ | http://www.kvimeter.ru/ | http://www.cian.ru/ | http://www.cian.ru/ |
| Возможность торга | | возможен | возможен | возможен | возможен |






| | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Корректировка на торг | СРД-20-2017 стр.17 табл.1.3.2. | -10,50% | -10,50% | -10,50% | -10,50% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |
| Первая группа корректировок | | | | | |
| Передаваемые имущественные права | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка передаваемые права | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |
| Условия финансирования | | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка на условия финансирования | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |
| Рыночные условия | | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка на рыночные условия | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |
| Вторая группа поправок | | | | | |
| Корректировка на площадь | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 3 282 | 3 461 | 3 580 | 2 983 |
| Расстояние до МКАД, км | 15-16 | 15-16 | 15-16 | 18 | 15-16 |
| Корректировка на территориальное местоположение | | 0% | 0% | 0% | 0% |

| Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--------------|----------|----------|----------|
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 282 | 3 461 | 3 580 | 2 983 |
| Корректировка на локальное местоположение | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 282 | 3 461 | 3 580 | 2 983 |
| Корректировка на рельеф | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 282 | 3 461 | 3 580 | 2 983 |
| Корректировка на наличие коммуникаций | 17% | 17% | 17% | 32% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 840 | 4 049 | 4 189 | 3 938 |
| Количество корректировок | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Удельный вес объекта | 0,250 | 0,250 | 0,250 | 0,250 |
| Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб. | 960 | 1 012 | 1 047 | 985 |
| Коэффициент вариации | 3,75% | | | |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 4 004 | | | |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 30. Расчет стоимости ЗУ для объекта-аналога №2 (расчет стоимости загородной усадьбы методом сравнения продаж)

| Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---------------|---|---|---|---|
| | http://www.kvimeter.ru/objec ts/17162769/ | http://www.kvimeter.ru/objec ts/8486408/ | https://www.cian.ru/sale/sub urban/156674840/ | https://www.cian.ru/sale/suburban/4469914/ |

| | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--|--|---|--|--|
| | | тел. +7-495-777-62-72 | тел. +7-495-649-86-38 | тел. +7 903 522-21-51 | тел.+7 903 000-48-59 |
| |  |  |  |  |  |
| Местоположение | город Москва, п. Десеновское, поселок Ватутинки, НАО, Искра | город Москва, п. Десеновское, поселок Ватутинки, НАО | город Москва, п. Десеновское, поселок Ватутинки, Искра-2, НАО | город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватутинки -1, СНТ "Искра -1" участок 129 | город Москва, п. Десеновское, Д. Яковлево, Яковлево-2 КП |
| Расстояние до МКАД, км | 15-17 | 15-16 | 15-16 | 18 | 15-16 |
| Шоссе | Калужское | Калужское | Калужское | Калужское | Калужское |
| Общая площадь, кв.м | 5 000 | 1 500 | 1500 | 1500 | 1500 |
| Права на земельный участок | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Категория земель | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Характеристика окружения местоположение | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания ИЖС, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания ИЖС, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилого, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания ИЖС, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилого, административного назначения) |
| Коммуникации | Асфальтированная дорога, вода - скважина, канализация, газ и электричество центральные | Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога | Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога | Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога | Газ по задней границе от участка, вода и канализация центральные, электричество по границе, асфальтовая дорога |
| Наличие строений | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |

| Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|---|---|---|---|
| Фотографии объектов-аналогов | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| Рельеф | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный |
| Стоимость, руб. | 5 500 000 | 5 788 000 | 6 000 000 | 5 000 000 |
| Корректировка на наличие строений | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | 5 500 000 | 5 788 000 | 6 000 000 | 5 000 000 |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м | 3 667 | 3 859 | 4 000 | 3 333 |
| Источник | http://www.kvimeter.ru/ | http://www.kvimeter.ru/ | http://www.cian.ru/ | http://www.cian.ru/ |
| Возможность торга | возможен | возможен | возможен | возможен |
| Корректировка на торг | -10,50% | -10,50% | -10,50% | -10,50% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |
| Первая группа корректировок | | | | |
| Передаваемые имущественные права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка передаваемых прав | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |
| Условия финансирования | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка на условия финансирования | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |
| Рыночные условия | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |

| Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|----------|----------|----------|----------|
| Корректировка на рыночные условия | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |
| Вторая группа поправок | | | | |
| Корректировка на площадь | -6,0% | -6,0% | -6,0% | -6,0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 085 | 3 253 | 3 365 | 2 804 |
| Расстояние до МКАД, км | 15-16 | 15-16 | 18 | 15-16 |
| Корректировка на территориальное местоположение | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 085 | 3 253 | 3 365 | 2 804 |
| Корректировка на локальное местоположение | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 085 | 3 253 | 3 365 | 2 804 |
| Корректировка на рельеф | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 085 | 3 253 | 3 365 | 2 804 |
| Корректировка на наличие коммуникаций | 20% | 20% | 20% | 35% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 702 | 3 904 | 4 038 | 3 786 |
| Количество корректировок | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Удельный вес объекта | 0,250 | 0,250 | 0,250 | 0,250 |

| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--------------|----------|----------|----------|
| Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб. | 925 | 976 | 1 010 | 946 |
| Коэффициент вариации | 3,79% | | | |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 857 | | | |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 31. Расчет стоимости ЗУ для объекта-аналога №3 (расчет стоимости загородной усадьбы методом сравнения продаж)

| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|----------------------------|---|---|---|---|
| Объект оценки | http://www.kvmetr.ru/objec ts/17162769/ тел. +7-495-777-62-72 | http://www.kvmetr.ru/objec ts/8486408/ тел. +7-495-649-86-38 | https://www.clan.ru/sale/sub urban/156674840/ тел. +7 903 522-21-51 | https://www.clan.ru/sale/ suburban/4469914/ тел. +7 903 000-48-59 |
| Местоположение | Москва, п. Десеновское, пос. Ватутинки | город Москва, п. Десеновское, поселок Ватутинки, Искра-2, НАО | город Москва, п. Десеновское, поселок Ватутинки -1, СНТ "Искра -1" участок 129 | город Москва, п. Десеновское, д. Яковлево, Яковлево-2 кп |
| Расстояние до МКАД, км | 15 | 15-16 | 18 | 15-16 |
| Шоссе | Калужское | Калужское | Калужское | Калужское |
| Общая площадь, кв.м | 5 000 | 1 500 | 1 500 | 1 500 |
| Права на земельный участок | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |

| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--|---|--|--|
| Объект оценки | Земли населённых пунктов | | | |
| Категория земель | Земли населённых пунктов | | | |
| Разрешенное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Характеристика окружения местоположение | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания ИЖС, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилого, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания ИЖС, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилого, административного назначения) |
| Коммуникации | Асфальтированная дорога, вода - скважина, канализация, газ и электричество центральные | Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога | Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога | Газ по задней границе от участка, вода и канализация центральные, электричество по границе, асфальтовая дорога |
| Наличие строений | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Фотографии объектов-аналогов | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| Рельеф | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный |
| Стоимость, руб. | 5 500 000 | 5 788 000 | 6 000 000 | 5 000 000 |
| Корректировка на наличие строений | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | 5 500 000 | 5 788 000 | 6 000 000 | 5 000 000 |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м | 3 667 | 3 859 | 4 000 | 3 333 |
| Источник | http://www.kvimeter.ru/ | http://www.kvimeter.ru/ | http://www.cian.ru/ | http://www.cian.ru/ |
| Возможность торга | возможен | возможен | возможен | возможен |
| Корректировка на торг | -10,50% | -10,50% | -10,50% | -10,50% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |

| Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Первая группа корректировок | | | | |
| Передаваемые имущественные права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка передаваемых прав | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |
| Условия финансирования | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка на условия финансирования | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |
| Рыночные условия | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка на рыночные условия | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 282 | 3 454 | 3 580 | 2 983 |
| Вторая группа поправок | | | | |
| Корректировка на площадь | -6,0% | -6,0% | -6,0% | -6,0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 085 | 3 253 | 3 365 | 2 804 |
| Расстояние до МКАД, км | 15-16 | 15-16 | 18 | 15-16 |
| Корректировка на территориальное местоположение | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 085 | 3 253 | 3 365 | 2 804 |
| Корректировка на локальное местоположение | 0% | 0% | 0% | 0% |

| Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--------------|----------|----------|----------|
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 085 | 3 253 | 3 365 | 2 804 |
| Корректировка на рельеф | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 085 | 3 253 | 3 365 | 2 804 |
| Корректировка на наличие коммуникаций | 17% | 17% | 17% | 32% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 609 | 3 806 | 3 937 | 3 702 |
| Количество корректировок | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Удельный вес объекта | 0,250 | 0,250 | 0,250 | 0,250 |
| Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб. | 902 | 952 | 984 | 925 |
| Коэффициент вариации | 3,75% | | | |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 764 | | | |

Источник: расчеты Оценщика

6.2.2. Расчёт величины затрат на замещение улучшений земельного участка

В данном отчете затраты на замещение определялась на основе информации об укрупненных показателях стоимости строительства на единицу площади или объёма с приведением этого показателя в уровень текущих цен с помощью индексов.

Расчет стоимости замещения

Информационной основой базисного стоимостного показателя, послужил сборник укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест», "Жилые дома" 2016 г.

- для пересчета цен на дату оценки – КО-ИНВЕСТ, Индексы цен в строительстве выпуск № 98, январь 2017 г.

Затраты на замещение объектов на дату оценки определялась по формуле:

$$C_{ПЗ} = (C_{ЕД} - П_{КОНСТР}) \times K_{ОБЪЕМ} \times K_{РЕГ-КЛИМ} \times K_{СЕЙСМ} \times K_{РЕГ-ЭК} \times И \times K_{ПР}$$

где:

$C_{ЕД}$ – стоимость замещения 1 ед. измерения объекта оценки согласно справочнику укрупненных показателей стоимости замещения;

$P_{КОНСТР}$ – коэффициент, учитывающий корректировки 1ой группы – различия в конструктивных элементах между объектами аналогами и объектами оценки;

$K_{ОБЪЕМ/ПЛ}$ – коэффициент, учитывающий различия в площади или объеме;

$K_{РЕГ-КЛИМ}$ – стр. 358 регионально-климатические индексы для г.Москва, КО-ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г.;

$K_{СЕЙСМ}$ – коэффициент, учитывающий изменения стоимости строительства в зависимости от сейсмической обстановке в месте оценки;

$K_{РЕГ-ЭК}$ – стр. 148 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г.Москва КС-1, КС-2), КО-ИНВЕСТ, выпуск №98, январь 2017 г.;

$И$ – индекс пересчета сметных цен в уровень цен с декабря 2015 г. в уровень цен июнь 2017г. (ближайший к дате оценки);

$K_{ПР}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (инвестора) и возможные косвенные издержки при строительстве объекта оценки.

Определение класса конструктивных систем.

При выборе аналога-объекта оценки в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

Таблица 32. Классы конструктивных систем зданий и сооружений

| Основной материал ограждающих конструкций | Основной материал несущих конструкций | Класс конструктивной системы |
|--|---|------------------------------|
| Здания | | |
| Кирпич | Железобетон и сталь | КС-1 |
| | Древесина | КС-2 |
| Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки | Железобетон и сталь | КС-1 а |
| Железобетон | Железобетон в бескаркасных системах | КС-3 |
| | Железобетон в каркасных системах | КС-4 |
| | Сталь | КС-5 |
| Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов | Железобетон, сталь | КС-6 |
| Стекло | Железобетон или стальной каркас | КС-6 а |
| Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов | ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции) | КС-6 б |
| Древесина | Древесина и другие конструктивные материалы | КС-7 |

Источник: КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» 2016г., стр. 13

Объект оценки, Литера А, А1, А2, Г, Г1, Г2, Г3, Г4 относится к классу конструктивной системы КС-1 (основной материал ограждающих конструкций – кирпич, основной материал несущих конструкций – железобетон).

В справочниках КО-ИНВЕСТ стоимость по некоторым объектам представлена для различных классов качества:

- MINIMUM (малобюджетный);
- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUXE (люкс).

Объект оценки Литера А, А1, А2, Г, Г1, Г2, Г3 относится к классу качества PREMIUM (улучшенный). Объект оценки Литера Г4 относится к классу качества STANDARD (средний).

Таким образом, выбор объекта-аналога был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичным оцениваемому объекту функциональным назначением.

Расчет коэффициента, учитывающего различия в технических характеристиках объекта оценки и объектов-аналогов

Корректировка на объем необходима, так как при значительном увеличении объема объекта стоимость 1м², как правило, снижается, что отражает общую покупательную способность. Поправки на разницу между объемом оцениваемого здания и объемом здания аналога определяется по таблице КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» 2016г., стр. 25.

Данные таблицы представлены ниже:

Таблица 33. Поправочный коэффициент на разницу между объемом и площадью

| На разницу в объеме | | На разницу в площади | |
|---------------------|----|----------------------|----|
| Vo/Vспр. | K1 | So/Sспр. | K1 |

| На разницу в объеме | | На разницу в площади | |
|---------------------|------|----------------------|------|
| 0,10-0,29 | 1,22 | 0,25-0,49 | 1,2 |
| 0,30-0,49 | 1,2 | 0,50-0,85 | 1,1 |
| 0,50-0,70 | 1,16 | 0,86-1,15 | 1 |
| 0,71-1,30 | 1 | 1,16-1,50 | 0,95 |
| 1,31-2,00 | 0,87 | 1,51-2,00 | 0,93 |

Источник: КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» 2016г., стр. 25

Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (КПР) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от восстановительной стоимости строительства.

Справочники КО-ИНВЕСТ включают лишь сметную прибыль, т.е. прибыль строительной организации-подрядчика. «Сметная прибыль» — это сумма средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов строительного-монтажных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование. Сметная прибыль является нормативной частью стоимости строительной продукции и не относится на себестоимость строительных работ» (МДС 81-1.99, Госстрой России от 26.04.1999 г. № 31).

Прибыль предпринимателя представляет собой вознаграждение за риски капиталовложений в строительство недвижимости.

Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Величина прибыли предпринимателя принята на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №20, 2017» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва– 2017».

Таблица 34. Применяемые в расчетах корректировки

| Местоположение объекта, город | Тип недвижимости | Класс конструктивных элементов | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %, май 2017 года |
|-------------------------------|------------------|--------------------------------|--|
| Москва, окраина | Элитное жилье | 1, 3, «В» | 46% |

Источник: СРД №20, 2017 год, май, стр.7

Расчет Индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки

Расчет индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки (И) был произведен в соответствии с данными из сборника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 98, январь 2017 г., экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительные-монтажные работы в среднем по России за 2016-2019 гг., стр. 34, 72.

Расчет индекса И приведен в таблицах ниже.

Таблица 35. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 28.07.2017 г.

| Дата | Индекс |
|-----------------|--------------|
| Декабрь 2015 г. | 106,207 |
| Июнь 2017 г. | 107,243 |
| И | 1,010 |

Источник: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 98, январь 2017 г.

Расчет индекса И приведен в таблицах ниже.

Таблица 36. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2003 г. в уровень цен на 28.07.2017 г.

| Дата | Индекс |
|--|---------|
| Декабрь 2002 г. | 1,789 |
| Март 2017 г. | 10,546 |
| $I1 = \text{стр.2/стр.1}$ | 5,895 |
| Март 2017 г. | 115,189 |
| Июнь (ближайший месяц к дате оценки) - 2017 г. | 116,438 |
| $I2 = \text{стр.5/стр.4}$ | 1,011 |
| $I = I1 * I2$ | 5,959 |

Источник: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 98, январь 2017 г.

Расчет коэффициента сейсмичности

Размер корректировки на сейсмичность был получен расчетным путем, в результате использования табличных данных, полученных из сборника «Жилые дома», Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016 г., стр.25.

Таблица 37. Поправочный коэффициент на сейсмичность

| Сейсмичность в баллах | σ |
|-----------------------|----------|
| 6 | 1 |
| 7 | 1,04 |
| 8 | 1,05 |
| 9 | 1,08 |
| 10 | 1,09 |

Источник: КО-ИНВЕСТ сборник «Жилые дома», 2016г., стр. 25

Балл сейсмичности для г.Москва составляет 6, таким образом, коэффициент сейсмичности составляет 1.

Расчет регионально-климатического коэффициента

Регионально-климатический коэффициент для г.Москва составляет – 1 (источник: КО-ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г., регионально-климатические индексы для г.Москва, стр. 358.)

Расчет регионально-экономического коэффициента

Регионально-экономический коэффициент для г.Москва КС-1 – 1,201, КС-2- 1,372 (стр. 148 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ, КО-ИНВЕСТ, выпуск №98, январь 2017 г.).

Расчеты по определению величины затрат на замещение оцениваемого недвижимого имущества представлены ниже в таблице.

Таблица 38. Расчет затрат на замещение

| Показатель | Жилой дом, Литера А, А1, А2 | | Хозяйственное строение (гостевой дом, летняя кухня) Литера Г3 | | Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживания персонала) Литера Г1, Г2 | | Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус) Литера Г | | Гараж Литера Г4 | |
|----------------------------------|---|--------------------------|---|--|--|---|--|---|---|-------------|
| | Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 | Индивидуальный жилой дом | Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | Индивидуальный жилой дом (без подвала) | Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживания персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 | Индивидуальный жилой дом (без подвала) | Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 | Индивидуальный жилой дом (без подвала) | Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | |
| Местонахождение объекта | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2" | - | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2" | - | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2" | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2" | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2" | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2" | | |
| Дата ввода в эксплуатацию | 2 007 | - | н/д | - | 2 010 | - | н/д | н/д | | |
| Класс конструктивной системы | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-2 | КС-2 |
| Класс качества | Premium | Premium | Premium | Premium | Premium | Premium | Premium | Premium | Экономичный | Экономичный |
| Строительный объем здания, куб.м | 5 854 | 1 620 | 558 | 545 | 231 | 275 | 275 | 344 | до 100 | |
| Этажность | подвал, 1, 2, 3 | 1,2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 2 | 2 | | |
| Общая площадь, кв. м | 1 237,9 | 600 | 110,7 | 201 | 60,7 | 101 | 119,5 | 124,3 | | |

| Показатель | Жилой дом, Литера А, А1, А2 | | Хозяйственное строение (гостевой дом, летняя кухня) Литера Г3 | | Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала) Литера Г1, Г2 | | Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус) Литера Г | | Гараж Литера Г4 | |
|---|--|--|---|--|--|--|---|--|--|--|
| | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные |
| Материал стен/перегородок | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные |
| Инженерное обеспечение | Водоснабжение, канализация, газ | Водоснабжение, канализация, газ | Водоснабжение, канализация, газ | Водоснабжение, канализация, газ | Водоснабжение, канализация, газ | Водоснабжение, канализация, газ | Водоснабжение, канализация, газ | Водоснабжение, канализация, газ | Водоснабжение, канализация, газ | Водоснабжение, канализация, газ |
| Сборник | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение |
| Код объекта аналога | Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 Г., стр.195 | Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 Г., стр.192 | Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 Г., стр.191 | Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 Г., стр.191 | Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 Г., стр.191 | Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 Г., стр.191 | Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 Г., стр.191 | Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 Г., стр.191 | Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 Г., стр.191 | Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 Г., стр.191 |
| Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./кв.м (руб./куб. м) | гпЖЗ.02.0 02.0694 | гпЖЗ.02.00 2.0667 | гпЖЗ.02.00 2.0663 | гпЖЗ.02.00 2.0663 | гпЖЗ.02.00 2.0663 | гпЖЗ.02.00 2.0663 | гпЖЗ.02.00 2.0663 | гпЖЗ.02.00 2.0663 | гпЖЗ.02.00 2.0663 | гпЖЗ.02.00 2.0663 |
| | 38 593,10 | 41 415,70 | 45 611,60 | 45 611,60 | 45 611,60 | 45 611,60 | 45 611,60 | 45 611,60 | 45 611,60 | 1 359,59 |
| Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв.м общей площади здания | | | | | | | | | | |
| на отличия в объеме - планировочных решениях : | | | | | | | | | | |
| - на высоту этажа | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - наличие подвала | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - прочие отличия | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| на отличия в конструктивных решениях : | | | | | | | | | | |
| - фундаментов | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - стены | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Показатель | Жилой дом, Литера А, А1, А2 | | Хозяйственное строение (гостевой дом, летняя кухня) Литера Г3 | Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала) Литера Г1, Г2 | Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус) Литера Г | Гараж Литера Г4 |
|---|-----------------------------|-----------|---|--|---|-----------------|
| | | | | | | |
| - перегородки | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - перекрытия | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - кровли | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - лестницы, балконы, лоджии | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - окна, двери | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - полы | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| отделка | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| прочие | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| лифты | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| отопление | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| водоснабжение | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| электроосвещение | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| канализация | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| прочие системы и специальное оборудование | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Итого справочный показатель с учетом первой группы поправок, руб./кв.м | 38 593,10 | 41 415,70 | 45 611,60 | 45 611,60 | 45 611,60 | 1 359,59 |
| Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов | | | | | | |
| - на различия в площади/объеме здания | 0,93 | 1,10 | 1,10 | 1,10 | 0,95 | 1 |
| - на сейсмичность | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| - индекс пересчета сметных цен | 1,096 | 1,096 | 1,096 | 1,096 | 1,096 | 5,959 |

| Показатель | Жилой Дом, Литера А, А1, А2 | Хозяйственное строение (гостевой дом, летняя кухня) Литера Г3 | Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживания персонала) Литера Г1, Г2 | Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус) Литера Г | Гараж Литера Г4 |
|--|---|---|---|---|---|
| - регионально-климатический коэффициент | стр. 358 регионально-климатические индексы для г.Москва, КО-ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г. | стр. 358 регионально-климатические индексы для г.Москва, КО-ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г. | стр. 358 регионально-климатические индексы для г.Москва, КО-ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г. | стр. 358 регионально-климатические индексы для г.Москва, КО-ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г. | стр. 358 регионально-климатические индексы для г.Москва, КО-ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г. |
| регионально-экономический коэффициент | стр. 148 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г.Москва КО-1), КО-ИНВЕСТ, выпуск №98, январь 2017 г. | стр. 148 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г.Москва КО-1), КО-ИНВЕСТ, выпуск №98, январь 2017 г. | стр. 148 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г.Москва КО-1), КО-ИНВЕСТ, выпуск №98, январь 2017 г. | стр. 148 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г.Москва КО-1), КО-ИНВЕСТ, выпуск №98, январь 2017 г. | стр. 148 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г.Москва КО-2), КО-ИНВЕСТ, выпуск №98, январь 2017 г. |
| -коэффициент на НДС | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок | 1,225 | 1,448 | 1,448 | 1,251 | 8,176 |

| Показатель | Жилый дом, Литера А, А1, А2 | Хозяйственное строение (гостевой дом, летняя кухня) Литера Г3 | Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживания персонала) Литера Г1, Г2 | Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус) Литера Г | Гараж Литера Г4 |
|---|--|--|--|--|--|
| Скорректированные показатели в стоимости по объектам-аналогам, руб./куб.м | 47 258 | 59 985 | 66 062 | 57 054 | 11 115 |
| Количество единиц измерения, куб. м | 1 237,9 | 110,7 | 60,7 | 119,5 | 344,0 |
| Полные затраты на замещение, руб. НДС не облагается | 58 500 931 | 6 640 334 | 4 009 972 | 6 817 912 | 3 823 681 |
| Коэффициент прибыли предпринимателя | СРД №20, май 2017, стр.7 табл. 1.1.2, г. Москва окрайна, элитное жилье, для КС-1 1,46 | СРД №20, май 2017, стр.7 табл. 1.1.2, г. Москва окрайна, элитное жилье, для КС-1 1,46 | СРД №20, май 2017, стр.7 табл. 1.1.2, г. Москва окрайна, элитное жилье, для КС-1 1,46 | СРД №20, май 2017, стр.7 табл. 1.1.2, г. Москва окрайна, элитное жилье, для КС-1 1,46 | СРД №20, май 2017, стр.7 табл. 1.1.2, г. Москва окрайна, элитное жилье, для КС-1 1,46 |
| Полные затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб. | 85 411 360 | 9 694 887 | 5 854 558 | 9 954 152 | 5 582 574 |

Источник: Расчеты Оценщика

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

Под **физическим износом** конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ (I_{ϕ}) в соответствии со сборником Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 г. были определены удельные веса конструктивных элементов здания.

Далее по каждому конструктивному элементу рассчитывалась величина износа, согласно шкале экспертных оценок.

Ниже приведена шкала экспертных оценок для определения величины физического износа объектов недвижимости.¹²

Таблица 39. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа

| Состояние объекта | Характеристика физического состояния | Физический износ, % |
|----------------------|--|---------------------|
| Отличное | Практически новый объект | 0 - 15 |
| Хорошее | Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации | 15 - 35 |
| Удовлетворительное | Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации | 35 - 60 |
| Неудовлетворительное | Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации | 60 - 80 |
| Аварийное | Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости | 80 - 100 |

Физический износ отдельных конструктивных элементов или их участков оценивается путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования, с их значениями, приведенными в таблицах ВСН 53-86(р). Все вышеперечисленные действия сводятся в единую таблицу.

Таблица 40. Определение физического износа по конструктивным элементам (экспертно согласно таблице шкала экспертных оценок для определения величины физического износа), жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78

| стр.195 Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 г., код аналога гИЖЗ.02.002.0694 | | | | | |
|---|-------------------|---------------|----------------|-------------|-------------------------|
| Конструктивные элементы | удел.вес по табл. | ценост. коэф. | удел. Вес с ЦК | %изн. элем. | %износа элем. К строен. |
| Подземная часть | 6,05% | 1,0 | 6,05 | 7% | 0,42% |
| Стены наружные, возможна отделка | 12,44% | 1,0 | 12,44 | 7% | 0,87% |

¹² Использовалась информация по материалам сайта – <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

| стр.195 Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 г., код аналога гпЖЗ.02.002.0694 | | | | | |
|---|-------------------|---------------|----------------|-------------|-------------------------|
| Конструктивные элементы | удел.вес по табл. | ценост. коэф. | удел. Вес с ЦК | %изн. элем. | %износа элем. К строен. |
| Стены внутренние, перегородки и сантехкабины | 6,80% | 1,0 | 6,80 | 7% | 0,48% |
| Перекрытия и покрытия | 18,70% | 1,0 | 18,70 | 7% | 1,31% |
| Кровли | 2,23% | 1,0 | 2,23 | 10% | 0,22% |
| Лестницы, балконы, лоджии | 3,02% | 1,0 | 3,02 | 7% | 0,21% |
| Проемы | 10,39% | 1,0 | 10,39 | 7% | 0,73% |
| Полы | 4,63% | 1,0 | 4,63 | 7% | 0,32% |
| Внутренняя отделка | 9,16% | 1,0 | 9,16 | 7% | 0,64% |
| Особостроительные работы, лифты | 4,97% | 1,0 | 4,97 | 7% | 0,35% |
| Отопление, вентиляция и кондиционирование | 8,08% | 1,0 | 8,08 | 7% | 0,57% |
| Водоснабжение и канализация | 3,63% | 1,0 | 3,63 | 7% | 0,25% |
| Электроосвещение | 8,32% | 1,0 | 8,32 | 7% | 0,58% |
| Слаботочные устройства | 1,59% | 1,0 | 1,59 | 7% | 0,11% |
| Итого: | 100% | | 100,01 | | 7,07% |
| Физический износ | 7,07% | | | | |

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 41. Определение физического износа поконструктивным элементам (экспертно согласно таблице шкала экспертных оценок для определения величины физического износа), хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76

| стр.192 Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 г., код аналога гпЖЗ.02.002.0667 | | | | | |
|---|-------------------|---------------|----------------|------------|-------------------------|
| Конструктивные элементы | удел.вес по табл. | ценост. коэф. | удел. Вес с ЦК | %изн элем. | %износа элем. К строен. |
| Подземная часть | 6,05% | 1,0 | 6,05 | 7% | 0,42% |
| Стены наружные, возможна отделка | 12,44% | 1,0 | 12,44 | 7% | 0,87% |
| Стены внутренние, перегородки и сантехкабины | 6,80% | 1,0 | 6,80 | 7% | 0,48% |
| Перекрытия и покрытия | 18,70% | 1,0 | 18,70 | 7% | 1,31% |
| Кровли | 2,23% | 1,0 | 2,23 | 10% | 0,22% |
| Лестницы, балконы, лоджии | 3,02% | 1,0 | 3,02 | 7% | 0,21% |
| Проемы | 10,39% | 1,0 | 10,39 | 7% | 0,73% |
| Полы | 4,63% | 1,0 | 4,63 | 7% | 0,32% |
| Внутренняя отделка | 9,16% | 1,0 | 9,16 | 7% | 0,64% |
| Особостроительные работы, лифты | 4,97% | 1,0 | 4,97 | 7% | 0,35% |
| Отопление, вентиляция и кондиционирование | 8,08% | 1,0 | 8,08 | 7% | 0,57% |
| Водоснабжение и | 3,63% | 1,0 | 3,63 | 7% | 0,25% |

| стр.192 Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 г., код аналога гИЖЗ.02.002.0667 | | | | | |
|---|-------------------|---------------|----------------|------------|-------------------------|
| Конструктивные элементы | удел.вес по табл. | ценост. коэф. | удел. Вес с ЦК | %изн элем. | %износа элем. К строен. |
| канализация | | | | | |
| Электроосвещение | 8,32% | 1,0 | 8,32 | 7% | 0,58% |
| Слаботочные устройства | 1,59% | 1,0 | 1,59 | 7% | 0,11% |
| Итого: | 100% | | 100,01 | | 7,07% |
| Физический износ | 7,07% | | | | |

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 42. Определение физического износа по конструктивным элементам (экспертно согласно таблице шкала экспертных оценок для определения величины физического износа), хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79

| стр.191 Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 г., код аналога гИЖЗ.02.002.0663 | | | | | |
|---|-------------------|---------------|----------------|-------------|-------------------------|
| Конструктивные элементы | удел.вес по табл. | ценост. коэф. | удел. Вес с ЦК | %изн. элем. | %износа элем. К строен. |
| Подземная часть | 6,05% | 1,0 | 6,05 | 7% | 0,42% |
| Стены наружные, возможна отделка | 12,44% | 1,0 | 12,44 | 7% | 0,87% |
| Стены внутренние, перегородки и сантехкабины | 6,80% | 1,0 | 6,80 | 7% | 0,48% |
| Перекрытия и покрытия | 18,70% | 1,0 | 18,70 | 7% | 1,31% |
| Кровли | 2,23% | 1,0 | 2,23 | 10% | 0,22% |
| Лестницы, балконы, лоджии | 3,02% | 1,0 | 3,02 | 7% | 0,21% |
| Проемы | 10,39% | 1,0 | 10,39 | 7% | 0,73% |
| Полы | 4,63% | 1,0 | 4,63 | 7% | 0,32% |
| Внутренняя отделка | 9,16% | 1,0 | 9,16 | 7% | 0,64% |
| Особостроительные работы, лифты | 4,97% | 1,0 | 4,97 | 7% | 0,35% |
| Отопление, вентиляция и кондиционирование | 8,08% | 1,0 | 8,08 | 7% | 0,57% |
| Водоснабжение и канализация | 3,63% | 1,0 | 3,63 | 7% | 0,25% |
| Электроосвещение | 8,32% | 1,0 | 8,32 | 7% | 0,58% |
| Слаботочные устройства | 1,59% | 1,0 | 1,59 | 7% | 0,11% |
| Итого: | 100% | | 100,01 | | 7,07% |
| Физический износ | 7,07% | | | | |

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 43. Определение физического износа по конструктивным элементам (экспертно согласно таблице шкала экспертных оценок для определения величины физического износа), баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77

| стр.191 Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 г., код аналога гИЖЗ.02.002.0663 | | | | | |
|---|-------------------|---------------|----------------|-------------|-------------------------|
| Конструктивные элементы | удел.вес по табл. | ценост. коэф. | удел. Вес с ЦК | %изн. элем. | %износа элем. К строен. |

| стр.191 Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 г., код аналога гИЖ3.02.002.0663 | | | | | |
|---|--------------------|---------------|----------------|-------------|-------------------------|
| Конструктивные элементы | удел. вес по табл. | ценост. коэф. | удел. Вес с ЦК | %изн. элем. | %износа элем. К строен. |
| Подземная часть | 6,05% | 1,0 | 6,05 | 7% | 0,42% |
| Стены наружные, возможна отделка | 12,44% | 1,0 | 12,44 | 7% | 0,87% |
| Стены внутренние, перегородки и сантехкабины | 6,80% | 1,0 | 6,80 | 7% | 0,48% |
| Перекрытия и покрытия | 18,70% | 1,0 | 18,70 | 7% | 1,31% |
| Кровли | 2,23% | 1,0 | 2,23 | 10% | 0,22% |
| Лестницы, балконы, лоджии | 3,02% | 1,0 | 3,02 | 7% | 0,21% |
| Проемы | 10,39% | 1,0 | 10,39 | 7% | 0,73% |
| Полы | 4,63% | 1,0 | 4,63 | 7% | 0,32% |
| Внутренняя отделка | 9,16% | 1,0 | 9,16 | 7% | 0,64% |
| Особостроительные работы, лифты | 4,97% | 1,0 | 4,97 | 7% | 0,35% |
| Отопление, вентиляция и кондиционирование | 8,08% | 1,0 | 8,08 | 7% | 0,57% |
| Водоснабжение и канализация | 3,63% | 1,0 | 3,63 | 7% | 0,25% |
| Электроосвещение | 8,32% | 1,0 | 8,32 | 7% | 0,58% |
| Слаботочные устройства | 1,59% | 1,0 | 1,59 | 7% | 0,11% |
| Итого: | 100% | | 100,01 | | 7,07% |
| Физический износ | 7,07% | | | | |

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 44. Определение физического износа по конструктивным элементам (экспертно согласно таблице шкала экспертных оценок для определения величины физического износа), гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80

| стр.114 Ко-Инвест, "Жилые дома" 2003 г., код аналога 4.1.1.04 | | | | | |
|---|--------------------|---------------|----------------|-------------|-------------------------|
| Конструктивные элементы | удел. вес по табл. | ценост. коэф. | удел. Вес с ЦК | %изн. элем. | %износа элем. К строен. |
| Подземная часть | 20,00% | 1,0 | 20,00 | 7% | 1,40% |
| Стены | 38,00% | 1,0 | 38,00 | 7% | 2,66% |
| Перегородки и сантехкабины | 0,00% | | - | | 0,00% |
| Перекрытия и покрытия | 0,00% | | - | | 0,00% |
| Кровли | 12,00% | 1,0 | 12,00 | 10% | 1,20% |
| Лестницы, балконы, лоджии | 0,00% | | - | | 0,00% |
| Окна, двери | 4,00% | 1,0 | 4,00 | 7% | 0,28% |
| Полы | 9,00% | 1,0 | 9,00 | 7% | 0,63% |
| Отделка | 3,00% | 1,0 | 3,00 | 7% | 0,21% |
| Прочие | 12,00% | 1,0 | 12,00 | 7% | 0,84% |
| Отопление, вентиляция | 0,00% | | - | | 0,00% |
| Водоснабжение и канализация | 0,00% | | - | | 0,00% |

| стр.114 Ко-Инвест, "Жилые дома" 2003 г., код аналога 4.1.1.04 | | | | | |
|---|-------------------|---------------|----------------|-------------|-------------------------|
| Конструктивные элементы | удел.вес по табл. | ценост. коэф. | удел. Вес с ЦК | %изн. элем. | %износа элем. К строен. |
| Электроосвещение | 2,00% | 1,0 | 2,00 | 7% | 0,14% |
| Слаботочные устройства | 0,00% | | - | | 0,00% |
| Газоснабжение | 0,00% | | - | | 0,00% |
| Итого: | 100% | | 100,00 | | 7,36% |
| Физический износ | 7,36% | | | | |

Источник: Расчеты Оценщика

Функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Величина функционального устаревания принимается равной 0, т.к. при создании объекта использовались материалы, соответствующие современным требованиям и объемно-планировочное решение здания, соответствует предполагаемому использованию.

Внешнее устаревание обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объектам недвижимости. Прежде всего, это снижение их экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких как изменения рыночной конъюнктуры, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них.

Внешнее устаревание принято равным нулю, в связи с отсутствием существенных изменений, которые могли бы возникнуть в результате действия внешних факторов и повлиять на стоимость недвижимости.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ С УЧЁТОМ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

Общая формула расчёта величины затрат на замещение улучшений земельного участка без учёта совокупного износа:

$$ЗЗ_{\text{сси}} = ЗЗ_{\text{бси}} \times (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - Y_{\text{функ}}) \times (1 - Y_{\text{внеш}}), \text{ где:}$$

$ЗЗ_{\text{сси}}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка с учётом совокупного износа;

$ЗЗ_{\text{бси}}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка без учёта совокупного износа;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$Y_{\text{функ}}$ – функциональное устаревание;

$Y_{\text{внеш}}$ – внешнее устаревание.

Ниже в таблице приведён расчёт определяемых затрат и рыночной стоимости:

Таблица 45. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

| Наименование объекта | Дата ввода | Затраты на замещение, руб., без НДС | Износ Физический, % | Износ Функциональный, % | Износ Внешний, % | Износ совокупный, % | Справедливая (рыночная) стоимость по затратному подходу, без НДС (округленно), без учета з/у |
|--|------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------|---------------------|--|
| Жилый дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 | 2 007 | 85 411 360 | 7,07% | 0% | 0,00% | 7,07% | 79 375 430 |
| Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | н/д | 9 694 887 | 7,07% | 0% | 0,00% | 7,07% | 9 009 760 |
| Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 | 2 010 | 5 854 558 | 7,07% | 0% | 0,00% | 7,07% | 5 440 823 |
| Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 | н/д | 9 954 152 | 7,07% | 0% | 0,00% | 7,07% | 9 250 703 |
| Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 | н/д | 5 582 574 | 7,36% | 0% | 0,00% | 7,36% | 5 171 697 |
| Справедливая (рыночная) стоимость по затратному подходу, без НДС (округленно) без учета з/у | | | | | | | |
| Справедливая (рыночная) стоимость земельных участков, руб., без НДС | | | | | | | 108 248 413 |
| Справедливая (рыночная) стоимость по затратному подходу, руб., без НДС | | | | | | | 15 103 400 |
| Справедливая (рыночная) стоимость по затратному подходу, руб., без НДС | | | | | | | 123 351 813 |

6.3. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 м² общей площади Объекта.

Метод сравнения продаж, который выбран для расчетов, определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по основным ценообразующим характеристикам, таким как передаваемые права на недвижимость; условия финансирования сделки; дата продажи; местоположение; качественные и количественные характеристики квартиры и ее физическое состояние.

Выбор сопоставимых объектов

Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки.

С целью подбора объектов-аналогов при определении справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, Оценщиком было проведено исследование рынка недвижимости, а также изучена информация электронного сайта недвижимости (www.cian.ru).

В результате изучения всех указанных источников Оценщику удалось найти информацию о 3 предлагаемых к продаже объектов загородных усадеб, наиболее сопоставимых с Объектом оценки. Цена предложения представленных на рынке загородных усадеб варьируется от 70 624 до 199 701 руб./кв.м.

Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации приведена ниже в таблице.

Таблица 46. Объекты-аналоги¹³

| Показатель | Объект исследования | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|--|--|--|--|
| Источник информации | | https://www.cian.ru/sale/suburban/151176303/ Тел. +7 916 575-44-99 | https://www.cian.ru/sale/suburban/152272698/ Тел. +7 499 136-27-07, +7 903 136-27-07 | https://www.cian.ru/sale/suburban/151804914/ Тел. +7 926 684-74-18 |
| Местоположение | г. Москва, НАО, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2" | Москва, НАО, п. Десеновское, д. Ватушкин, район Десёновское | Москва, НАО, п. Десеновское, район Десёновское, Искра кп | Москва, НАО, п. Десеновское, пос. Ватушкин, район Десёновское |
| Шоссе | Калужское | Калужское | Калужское | Калужское |
| Км от МКАД | 15-16 | 15-17 | 15-17 | 15 |
| Дата предложения | | июл.17 | июл.17 | июл.17 |
| Общая площадь участка, кв.м | 1 653,10 | 900 | 700 | 977 |
| Площадь жилого дома, кв.м | 1 237,90 | 587 | 550 | 827 |
| Прилегающие постройки, кв.м | 415,20 | 313 | 150 | 150 |
| Площадь земельного участка, кв.м | 3 700 | 1 800 | 5 000 | 5 000 |
| Стоимость, руб. | | 65 000 000 | 65 000 000 | 69 000 000 |
| Функциональное назначение | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом |
| Отделка | Улучшенный евроремонт | Хорошее состояние | Хорошее состояние | Под чистовую отделку |
| Этажность | 4 | 4 | 3 | 3 |
| Передаваемые права на земельный участок | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |

¹³ Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

Описание внесенных корректировок при расчете справедливой (рыночной) стоимости:

Учёт площади земельного участка объекта оценки и объектов-аналогов. Все найденные объекты-аналоги имеют площадь земельного участка отличную от площади земельного участка объекта оценки. Для учёта данного отличия объектов-аналогов, корректировались объекты - аналоги на стоимость земельного участка под загородными усадьбами. Расчет стоимости земельных участков приведен в пункте 6.2. настоящего отчета.

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №20, 2017» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2017 (таблица 1.3.2, стр. 17). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже жилой недвижимости, расположенной в Москве, составляет 8-10%.

Таблица 43. Значения корректировки на торг

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|-----------------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 6-9 (7,5) | 7-10 (8,5) | 5-8 (6,5) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 7-9 (8) | 11-14 (12,5) | 9-13 (11) |
| Екатеринбург | 5-7 (6) | 6-11 (8,5) | 7-9 (8) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 8-12 (10) | 8-9 (8,5) | 11-13 (12) | 10-14 (12) |
| Краснодар | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 7-9 (8) | 12-13 (12,5) | 10-12 (11) |
| Москва | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 6-10 (8) | 10-14 (12) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 7-11 (9) | 10-14 (12) | 9-12 (10,5) |

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 9%.

Корректировка на передаваемые имущественные права. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки купли-продажи подразумевают переход права собственности на загородную усадьбу, поэтому корректировка не вводилась. Права на земельный участок учтены при расчете земельного участка для каждого аналога.

Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

Корректировка на условия продажи. Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Корректировка на удаленность от МКАД. Чем ближе объект расположен к МКАД (для объектов расположенных на границе Москвы учитывается, как правило, расстояние до МКАД), тем он имеет большую привлекательность для потенциальных покупателей. В то же время, при небольшом различии в удаленности от МКАД влияние данного фактора практически незаметно.

Объекты аналоги расположены в удаленности от МКАД 16-18 км, объект оценки – 16 км от МКАД, таким образом при небольшом различии в удаленности от МКАД влияние данного фактора практически незначительно.

Корректировка на площадь. При прочих равных условиях, большие по площади объекты недвижимости могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Это связано с тем, что большие по площади объекты недвижимости требуют больших затрат на содержание, что сужает круг потенциальных покупателей, и, следовательно, спрос на большие площади.

Объект исследования и объекты-аналоги №1, 2, 3 различаются по данному параметру. Требуется

внесение корректировки.

Корректировка на площадь рассчитывалась методом парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки и объекта-аналога.

Оценщиком были выбраны загородные усадьбы, расположенные в г. Москва, Калужское шоссе за МКАД.

Таблица 47. Определение размера поправки на площадь (от 1270, 1070 – 476, 525 кв.м)

| Характеристика | Объект №1 | Объект №2 | Объект №1 | Объект №2 |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | https://www.cian.ru/sale/suburban/158964663/ | https://www.cian.ru/sale/suburban/160145134/ | https://www.cian.ru/sale/suburban/160084328/ | https://www.cian.ru/sale/suburban/16050753900/ |
| Местоположение объекта | Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, Дубровка кп | Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Гавриково СНТ | Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, Дубровка кп | Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Лесные поляны-2 кп, ул. Зеленая |
| Шоссе | Калужское | Варшавское | Калужское | Калужское |
| км от МКАД | 7 | 5 | 7 | 2 |
| Назначение | Загородная усадьба | Загородная усадьба | Загородная усадьба | Загородная усадьба |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 3 900 | 3600 | 4 000 | 3800 |
| Права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Стоимость, долл. | 2 100 000 | 1 009 928 | 2 061 935 | 920 000 |
| Стоимость, руб. | 124 761 420 | 60 000 000 | 122 500 000 | 54 657 384 |
| Площадь, кв.м. | 1070 | 476 | 1270 | 525 |
| Стоимость 1 кв.м., руб. | 116 599 | 126 050 | 96 457 | 104 109 |
| Уровень отделки | Под чистовую отделку | Под чистовую отделку | Евроремонт | Евроремонт |
| Категория земель, разрешенное использование | Земли населённых пунктов, ИЖС | Земли населённых пунктов, ИЖС | Земли населённых пунктов, ИЖС | Земли населённых пунктов, ИЖС |
| Наличие коммуникаций | Подведены | Подведены | Подведены | Подведены |
| Величина поправки | 7,50% | | 7,35% | |
| Среднеарифметическая величина поправки (округленно), % | 7,42% | | | |

Источник: Данные открытых источников, расчеты Оценщика

Корректировка на этаж. Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения (помещения объектов расположены на разных этажах здания подвал,1-4). Корректировка не вводится.

Корректировка на местоположение. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города (поселка), экологической обстановкой района. Объект оценки и объекты аналоги расположены

в Москве, в районе Калужского шоссе, Новомосковский АО, поэтому корректировка на местоположение не вводилась.

Корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки. Объект оценки представляет собой помещения в хорошем (рабочем) состоянии. В целях нивелирования различий в ремонте объекта оценки и объектов аналогов была собрана и проанализирована информация по ремонтам жилых помещений г. Москва. По данным строительных компаний г. Москва: компании «Ваш мастер» - тел. 8-495-740-29-61 (<http://www.remkomfort.ru/>), «Триколор» - тел. 8-495-911-90-11 (<http://www.remont-skt.ru/>), «НИВОНА» - тел. 8-495-786-73-88 (<http://www.nivona.ru/>) стоимость ремонта с учетом работ и материалов для жилых помещений в различном состоянии составляет:

Таблица 48. Затраты на ремонт помещений для разных уровней ремонта

| Сопоставимый объект Объект оценки | Без отделки | Требуется капитальный ремонт | Под чистовую отделку | Требуется косметический ремонт | Хорошее | Евро-ремонт (новый ремонт) | Улучшенная отделка |
|--------------------------------------|-------------|------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------|----------------------------|--------------------|
| Без отделки | 0 | 1 800 | 3 600 | 7 200 | 10 800 | 18 000 | 21 600 |
| Требуется капитальный ремонт | - 1 800 | 0 | 3 600 | 7 200 | 10 800 | 18 000 | 21 600 |
| Под чистовую отделку | - 3 600 | -3 600 | 0 | 3 600 | 7 200 | 14 400 | 18 000 |
| Требуется косметический ремонт | -7 200 | -7 200 | -3 600 | 0 | 3 600 | 10 800 | 10 800 |
| Хорошее | -10 800 | -10 800 | -7 200 | -3 600 | 0 | 7 200 | 7 200 |
| Евроремонт | -18 000 | -18 000 | -14 400 | -10 800 | -7 200 | 0 | 3 600 |
| Улучшенный евроремонт | -21 600 | -21 600 | -19 800 | -16 200 | -12 600 | -1 800 | 0 |

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на ремонт производилась на основании данных приведенной таблицы. Размер корректировки определялся в зависимости от технического состояния помещений.

Коэффициент удешевления дополнительных строений усадьбы по сравнению со всей загородной усадьбой и коэффициент удорожания основного жилого дома по сравнению с дополнительными строениями усадьбы

В ходе изучения рынка загородных домов Оценщиком было установлено, что цена загородных домов зависит от соотношения площади основного жилого дома и площади дополнительных строений.

Оценщик использовал косвенный способ оценки коэффициента удешевления дополнительных строений усадьбы по сравнению с основным жилым домом и коэффициента удорожания основного жилого дома по сравнению с дополнительными строениями усадьбы на основе информации, которая наиболее доступна – ставки аренды за дополнительные строения усадьбы и основной жилой дом.

Расчет коэффициента удешевления дополнительных строений усадьбы по сравнению с основным жилым домом и коэффициента удорожания основного жилого дома по сравнению с дополнительными строениями усадьбы приведен в таблице ниже.

Таблица 49. Расчет коэффициента удорожания и удешевления

| Источник | Местоположение | Величина арендной ставки основного жилого дома, руб./кв.м/мес. | Площадь основного дома, кв. м |
|---|--|--|-------------------------------|
| https://www.cian.ru/rent/suburban/159607545/ | Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десёновское | 539 | 460 |

| Источник | Местоположение | Величина арендной ставки основного жилого дома, руб./кв.м/мес. | Площадь основного дома, кв. м |
|---|--|--|-------------------------------|
| https://www.cian.ru/rent/suburban/158482220/ | Москва, Десеновское поселение, пос. Ватутинки, район Десёновское | 652 | 460 |
| https://www.cian.ru/rent/suburban/156117143/ | Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десёновское | 667 | 450 |
| Среднее значение - величина арендной ставки основного жилого дома, руб./кв.м/мес. | | 619 | |
| http://ru.arkadia.com/gsqv-t22066/ | Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десёновское | 560 | 116 |
| http://ru.arkadia.com/zmjf-t22459/ | Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десёновское | 500 | 120 |
| http://ru.arkadia.com/gsqv-t22212/ | Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десёновское | 545 | 220 |
| Среднее значение - величина арендной ставки дополнительных строений, руб./кв.м/мес. | | 535 | |
| Среднее значение коэффициента удорожания | 1,16 | | |
| Среднее значение коэффициента удешевления | 0,86 | | |

Источник: расчеты Оценщика

Следовательно, коэффициент удорожания основного жилого дома по сравнению с дополнительными строениями усадьбы округленно составляет 1,16, коэффициент удешевления дополнительных строений усадьбы по сравнению с основным жилым домом 0,86.

Таким образом, зная процент площадей основного жилого дома и площадей дополнительных строений усадьбы в каждой загородной усадьбе, выбранной в качестве аналога, можно рассчитать стоимость 1 кв. м основных жилого дома и дополнительных строений усадьбы.

Стоимость 1 кв. м помещений загородной усадьбы определяется по формуле:

$$Ц_{з.ус.} = \frac{Ц_{компл.}}{d_{жил.дом} \times k_{уд.} + d_{д.стр.} \times k_{у'}}$$

где:

$Ц_{з.ус.}$ - цена 1 кв. м помещений загородной усадьбы, руб.;

$Ц_{компл.}$ - цена 1 кв. м комплекса загородной усадьбы, руб.;

$d_{жил.дом}$ - доля основного жилого дома;

$d_{д.стр.}$ - доля дополнительных строений усадьбы;

$k_{уд.}$ - коэффициент удорожания основного жилого дома по сравнению с дополнительными строениями усадьбы;

$k_{у'}$ - коэффициент удешевления дополнительных строений усадьбы по сравнению с основным жилым домом.

Таблица 50. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

| Показатели | Объект исследования | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|--|--|--|--|
| Местоположение | г. Москва, НАО, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2" | Москва, НАО, п. Десеновское, д. Ватугинки, район Десёновское | Москва, НАО, п. Десеновское, район Десёновское, Искра кп | Москва, НАО, п. Десеновское, пос. Ватугинки, район Десёновское |
| Общая площадь, кв.м. | 1 653,10 | 900 | 700 | 977 |
| Площадь жилого дома, кв.м | 1 237,90 | 587,00 | 550,00 | 827,00 |
| Площадь дополнительных строений усадыбы, кв.м | 415,20 | 313,00 | 150,00 | 150,00 |
| Соотношение дополнительных строений усадыбы относительно общей площади | 0,25 | 0,35 | 0,21 | 0,15 |
| Стоимость, руб. | | 65 000 000 | 65 000 000 | 69 000 000 |
| Функциональное назначение | Загородная усадьба | Загородная усадьба | Загородная усадьба | Загородная усадьба |
| Площадь земельного участка, кв.м | 3 700 | 1 800 | 5 000 | 5 000 |
| Площадь зданий, кв.м | 1 653,10 | 900,00 | 700,00 | 977,00 |
| Внесение корректировок | | | | |
| Общая цена предложения, руб. | - | 65 000 000 | 65 000 000 | 69 000 000 |
| Рыночная стоимость земельного участка, кв.м | - | 7 207 200 | 19 285 000 | 18 820 000 |
| Цена предложения без земельного участка, руб. | | 57 792 800 | 45 715 000 | 50 180 000 |
| Корректировка на торг | СРД-20-2017 стр.17 табл.1.3.2. | -9,00% | -9,00% | -9,00% |
| Скорректированная цена, руб., | | 52 591 448 | 41 600 650 | 45 663 800 |
| Цена предложения, руб. / кв.м | - | 58 435 | 59 430 | 46 739 |
| Корректировка на условия финансирования | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 58 435 | 59 430 | 46 739 |
| Корректировка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 58 435 | 59 430 | 46 739 |
| Корректировка на местоположение | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 58 435 | 59 430 | 46 739 |

| Показатели | Объект исследования | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| Корректировка на общую площадь | | -7,42% | -7,42% | -7,42% |
| Корректированная цена, руб./кв.м | | 54 097 | 55 017 | 43 269 |
| Корректировка на уровень отделки, руб./кв.м | | 7 200 | 7 200 | 21 600 |
| Корректированная цена, руб./кв.м | | 61 297 | 62 217 | 64 869 |
| Доля дополнительных строений усадебь | 0,25 | 0,35 | 0,21 | 0,15 |
| Коэффициент удорожания основного жилого дома | 1,16 | | | |
| Коэффициент удешевления дополнительных строений усадебь | 0,86 | | | |
| Корректированная стоимость всех зданий усадебь, руб./кв.м | | 58 089 | 56 856 | 58 331 |
| Стоимость основного жилого дома, руб./кв.м | 66 829 | 67 211 | 65 784 | 67 491 |
| Стоимость дополнительных строений усадебь, руб./кв.м | 49 919 | 50 205 | 49 139 | 50 414 |
| Корректированная цена помещений, руб./кв.м | | 62 940 | 61 604 | 63 202 |
| Коэффициент вариации ряда | 1,37% | | | |
| Среднее значение стоимости объекта оценки, руб./кв. м | 62 582 | | | |
| Рыночная стоимость единого объекта оценки, руб. | 103 453 599 | | | |

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной.

Полученное значение коэффициента вариации немного больше 10% (1,37%) что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Итоговый расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 51. Расчет стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

| Наименование | Стоимость Объекта оценки, руб. |
|--|--------------------------------|
| Справедливая (рыночная) стоимость зданий по сравнительному подходу, руб. (без учета НДС) | 103 453 599 |
| Стоимость земельного участка, руб. | 15 103 400 |
| Справедливая (рыночная) стоимость загородной усадьбы по сравнительному подходу, руб., без учета НДС | 118 556 999 |

6.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода

Оценщик провел исследование рынка коммерческой недвижимости помещений офисного назначения в районе расположения Объекта оценки, была изучена информация электронных сайтов Интернета (www.cian.ru, ru.arkadia.com).

В результате исследований были обнаружены публичные оферты по сдаче в аренду загородных объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы по своим физическим, техническим и эксплуатационным характеристикам с оцениваемыми объектами. Информация по публичным офертам приведена в таблицах ниже:

Таблица 52. Объекты аналоги основной жилой дом

| №п/п | Местоположение | Площадь кв.м. | Цена за кв.м./мес. | Цена за кв.м./год | Источник |
|---|---|---------------|--------------------|-------------------|---|
| 1 | Москва, НАО, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десёновское | 460 | 539 | 6 470 | https://www.cian.ru/rent/suburban/159607545/ |
| 2 | Москва, НАО, Десеновское поселение, пос. Ватутинки, район Десёновское | 460 | 652 | 7 826 | https://www.cian.ru/rent/suburban/158482220/ |
| 3 | Москва, НАО, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десёновское | 450 | 667 | 8 000 | https://www.cian.ru/rent/suburban/156117143/ |
| Среднее значение | | | 619 | 7 432 | |
| Скидка на торг | | | | -5,5% | |
| Расчетная арендная ставка основного дома руб./кв.м/год | | | | 7023 | |

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 53. Объекты аналоги дополнительные строения

| №п/п | Местоположение | Площадь кв.м. | Цена за кв.м./мес. | Цена за кв.м./год | Источник |
|--|---|---------------|--------------------|-------------------|---|
| 1 | Москва, НАО, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десёновское | 116 | 560 | 6 724 | http://ru.arkadia.com/gsqv-t22066/ |
| 2 | Москва, НАО, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десёновское | 120 | 500 | 6 000 | http://ru.arkadia.com/zmjf-t22459/ |
| 3 | Москва, НАО, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десёновское | 220 | 545 | 6 545 | http://ru.arkadia.com/gsqv-t22212/ |
| Среднее значение | | | 535 | 6 423 | |
| Скидка на торг | | | | -5,5% | |
| Расчетная арендная ставка дополнительных строений руб./кв.м/год | | | | 6070 | |

Источник: Расчеты Оценщика

Корректировка на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в

«Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №20, 2017г. (таблица 1.3.2, стр. 17). На основании данного исследования, скидка на торг при аренде жилой недвижимости, расположенной в Москве, составляет 5-6%.

Таблица 54. Скидка на торг

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|-----------------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 6-9 (7,5) | 7-10 (8,5) | 5-8 (6,5) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 7-9 (8) | 11-14 (12,5) | 9-13 (11) |
| Екатеринбург | 5-7 (6) | 6-11 (8,5) | 7-9 (8) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 8-12 (10) | 8-9 (8,5) | 11-13 (12) | 10-14 (12) |
| Краснодар | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 7-9 (8) | 12-13 (12,5) | 10-12 (11) |
| Москва | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 6-10 (8) | 10-14 (12) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 7-11 (9) | 10-14 (12) | 9-12 (10,5) |

Для жилой недвижимости среднее значение скидки на торг составляет 5,5%.

Расчет средневзвешенной рыночной арендной платы с учетом расположения в основном доме и дополнительных постройках, приведен в таблице ниже.

Корректировка на различие площади

Оцениваемые объекты и объекты – аналоги имеют сопоставимую площадь, поэтому корректировка на различие площади не применялась.

Корректировка на местоположение Все объекты аналоги и объект оценки расположены в НАО, в связи с чем корректировка не применялась.

Корректировка на расположение помещений в здании

Корректировка на расположение помещения в здании не требуется, т.к. объекты – аналоги расположены с 1 по 3 этажи, и объект оценки расположен с 1 по 3 этажи.

Корректировка на техническое состояние (уровень отделки)

Помещения объекта оценки и объектов – аналогов находятся в отличном состоянии, корректировка на состоянии не требуется.

Корректировка на коммуникации

Здание объекта оценки и объектов – аналогов оборудовано системами, газоснабжения, отопления, водоснабжения и канализации, электроснабжения (в том числе гарантированного), освещения, вентиляции и кондиционирования, корректировка на коммуникации не требуется.

Таблица 55. Расчет средневзвешенной арендной ставки

| Расположение в доме | Площадь, кв.м | Ставка, руб./кв.м/год | доля | Средневзвешенная ставка, руб./кв.м/год |
|-------------------------|----------------|-----------------------|------|--|
| Основной дом | 1237,9 | 7 023 | 75% | 5 259 |
| Дополнительные строения | 415,2 | 6 070 | 25% | 1 525 |
| Итого | 1 653,1 | | | 6 784 |

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Определение удельного действительного валового дохода.

Действительный валовой доход – EffectiveGrossIncome (EGI) это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Действительный валовой доход — рассчитывается по следующей формуле:

$$EGI = PGI * (1 - V - L + V * L)$$

Где:

EGI – Действительный валовой доход;

PGI – Потенциальный валовой доход;

V – Величина потерь от вакансий;

L – Потери от неплатежей арендной платы.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Величина потерь от вакансий — Vacancy Allowance (*V*) — рассчитывается по формуле:

$$V = (K_n * N_f) / N_o$$

Где:

K_n — коэффициент оборачиваемости арендных платежей (доля площади помещений, которые ежегодно меняют арендатора в общей арендной площади);

N_f — число арендных периодов, необходимое для поиска нового арендатора;

N_o — общее число арендных периодов.

Определение возможных потерь от недозагрузки

Коэффициент недозагрузки помещения определяется исходя из времени, которое тратит арендодатель на поиск новых арендаторов. Арендодатель в среднем тратит 2 месяца на поиск новых арендаторов, при этом типичный срок заключения договора аренды загородных усадеб составляет примерно 18 месяцев.

Таким образом, для оцениваемых помещений коэффициент недоиспользования составит $(2/18 \times 100 \%) = 11,11\%$.

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент недосбора платежей принимаем равным 0%, так как, по сложившейся практике, арендная плата за нежилое помещение вносится авансовыми платежами.

Таким образом, коэффициент сбора платежей (*KC*) = 1 - коэффициент недосбора платежей = 1,0.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход — Net Operation Income (*NOI*) — ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода затраты на ремонт и операционных расходов за год, определяется по формуле:

$$NOI = EGI - FE - VE - AR$$

Где:

FE — величина постоянных расходов (Fixed Expense);

VE — величина переменных расходов (Variable Expense);

AR — расходы на ремонт, замещение (Allowance for Replacements).

Операционные расходы

Операционные расходы (Operation Expense — *OE*) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Операционные расходы

можно разделить на три основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

Постоянные расходы

К постоянным (FixedExpense — FE) обычно относят расходы, которые не зависят от уровня загрузки объекта. Это налоги на имущество, платежи за земельный участок, страховой сбор.

Переменные расходы

К переменным (VariableExpense — VE) относятся расходы, величина которых связана с уровнем загрузки объекта и с уровнем предоставляемых услуг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости», «Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А., Стерлина А.М., Кашниковой З.А., Яковлева Д.А., Пономарева А.М., Шегуровой Д.А. доля операционных расходов от потенциального валового дохода для сопоставимого объекту оценки сегмента недвижимости – базы отдыха находится в рамках диапазона 18-21%. В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение указанного диапазона в размере 19%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 56. Операционные расходы в % от потенциального валового дохода

| Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-----|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1.1 Высококласные производственно-офисные объекты | 17% | 16% | 18% |
| 1.2 Низкокласные производственно-офисные объекты | 18% | 16% | 19% |
| 2.1 Бизнес-центры класса А, В | 18% | 17% | 20% |
| 2.2 ЦЗ, ТК, ТРХ | 19% | 17% | 20% |
| 2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты | 18% | 17% | 19% |
| 3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения | 17% | 16% | 18% |
| 5.1 Базы отдыха | 19% | 18% | 21% |

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 2, 2014 г.

Расчет потенциального валового дохода и чистого операционного дохода представлены в таблицах ниже.

Таблица 57. Расчет ПВД

| Показатель | Значение |
|--------------------------------------|-------------------|
| Общая площадь, кв.м | 1653,1 |
| Расчетная ставка аренды руб.кв.м/год | 6 784 |
| ПВД, руб. | 11 214 165 |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 58. Расчет ЧОД

| № п/п | Наименование показателя | Расчетный показатель руб. |
|-------|--|---------------------------|
| 1 | Потенциальный валовой доход, руб. | 11 214 165 |
| 2 | Потери от недоиспользования площадей, % | 11,11% |
| 3 | Потери от недоиспользования площадей, руб. | 1 246 018 |
| 4 | Действительный валовой доход, руб. | 9 968 146 |
| 5 | Операционные расходы, % от ПВД | 19% |
| 6 | Операционные расходы, руб. | 2 130 691 |
| 7 | Чистый операционный доход, руб. в год | 7 837 455 |

Источник: расчеты Оценщика

Определение ставки капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- метод прямой капитализации.
- метод кумулятивного построения ставки капитализации

Ставка капитализации отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставка доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанными с конкретными инвестициями;
- норма возврата капитала, отражающая погашение суммы первоначальных инвестиций в течение срока жизни объекта.

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается:

$$R_m = \frac{ДО}{К}$$

Где R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

К – сумма ипотечного кредита.

Ипотечная постоянная определяется по таблице шести функций сложного процента: она равна сумме ставки процента и фактора фонда возмещения или же равна фактору взноса на единицу амортизации.

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле

$$R_e = \text{Годовой ДП до выплаты налогов} / \text{Величина собственного капитала}$$

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M * R_m + (1 - V) * R_e$$

Где М – коэффициент ипотечной задолженности.

Метод прямой капитализации

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

$$R_k = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{NOY}{V_i}$$

Где NOY – чистый операционный доход i-ого объекта-аналога;

V_i – цена продажи i-ого объекта-аналога.

Метод кумулятивного построения капитализации.

$$R = R_{on} + R_{of}$$

Где R_{on} – ставка дисконтирования (включающая: без рисковой ставки, риск, связанный с ликвидностью объекта, риск, связанный с инвестированием в объект, премия за инвестиционный менеджмент);

R_{of} – норма возврата

В настоящем отчете для определения коэффициента капитализации использовался метод кумулятивного построения ставки капитализации по методике опубликованной в RWAY №210 сентябрь 2012г. По данной методике формула выглядит следующим образом:

$$R = R_{on} + R_{of} f$$

Где R_{on} – ставка дисконтирования

R_{of} – норма возврата

f – средний ежегодный темп роста на рынке коммерческой недвижимости

Определение ставки дисконтирования:

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода.

Ставка дисконтирования включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

В качестве безрисковой ставки была принята ставка доходности по долгосрочным облигациям ГКО ОФЗ, валюта займа – рубли. При выборе учитывались следующие условия:

- доходность по выбранному активу определена и известна заранее;
- вероятность потери средств в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;
- продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка со «сроком жизни» оцениваемого объекта.

Доходность указанных выше облигаций составила 8,084% на дату определения стоимости (источник информации - <http://www.cbr.ru>).

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 59. Факторы риска

| Вид и наименование риска | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--|------------------|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| Систематический риск | | | | | | | | | | | |
| Ухудшение экономической ситуации | общей динамичный | | | | | | 1 | | | | |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Несистематический риск | | | | | | | | | | | |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации | статичный | 1 | | | | | | | | | |
| Ускоренный износ здания | статичный | 1 | | | | | | | | | |
| Неполучение арендных платежей | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Неэффективный менеджмент | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Криминогенные факторы | динамичный | | | 1 | | | | | | | |
| Финансовые проверки | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Неправильное оформление договоров аренды | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Количество наблюдений | | 2 | 2 | 3 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | | 2 | 4 | 9 | 8 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сумма | | 20 | | | | | | | | | |
| Количество факторов | | 10 | | | | | | | | | |
| Средневзвешенное значение балла | | 2 | | | | | | | | | |
| Величина поправки за риск (1 балл = 1%) | | 2,00% | | | | | | | | | |

Источник: расчеты Оценщика

Определение премии за низкую ликвидность

Ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Некоторые объекты можно реализовать на рынке за короткий период времени, тогда как для продажи

других могут понадобиться месяцы и даже годы, особенно если в данном секторе рынка наблюдается спад деловой активности. Это учитывается при оценке недвижимости посредством премии за низкую ликвидность, которая рассчитывается, исходя из безрисковой ставки и срока ликвидности t_l (в месяцах) для данного объекта, по формуле:

$$r_l = r_f \times t_l / 12.$$

Срок ликвидности оцениваемого объекта, учитывая характеристики оцениваемых объектов и ситуацию на рынке элитной загородной недвижимости г.Москва в месте оценки, может составить в среднем 3 месяца. Тогда премия за низкую ликвидность равна:

Расчет премии за низкую ликвидность для загородной недвижимости:

$$r_l = 8,084\% \times 3 / 12 = 2,02\%.$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т.д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Риск инвестиционного менеджмента в практике оценки принят от 1% до 5%. Премия за инвестиционный менеджмент определена экспертным методом как средневзвешенная оценка по совокупности рисков.

Таблица 60. Расчет поправки за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости офисного назначения

| Вид и наименование риска | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--|-----------------|---|----|---|---|---|---|---|---|---|----|
| Систематический риск | | | | | | | | | | | |
| Особенности управления инвестициями в отрасль в целом | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Наличие адекватных источников инвестиций | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций | | | 1 | | | | | | | | |
| Обеспечение отдачи вложений | статичный | | | 1 | | | | | | | |
| Обеспечение возврата заимствований | статичный | | 1 | | | | | | | | |
| Система принятия управленческих решений | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Контроль за принятыми управленческими решениями | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Система корректировки принятых управленческих решений | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Количество наблюдений | | 1 | 8 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | | 1 | 16 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Вид и наименование риска | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--|-----------------|---|---|---|-------|---|---|---|---|---|----|
| Сумма | | | | | 20 | | | | | | |
| Количество факторов | | | | | 10 | | | | | | |
| Средневзвешенное значение балла | | | | | 2 | | | | | | |
| Величина поправки за риск (1 балл = 1%) | | | | | 2,00% | | | | | | |

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, размер ставки дисконтирования для объектов оценки составит:

$$8,084\% + 2,00\% + 2,02\% + 2,00\% = 14,11\%;$$

Определение ставки нормы возврата:

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (**метод Ринга**): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (**метод Хоскольда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (**метод Инвуда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Хоскольда, который, по мнению Специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

$R_{\text{возвр}}$ – норма возврата капитала;

R – безрисковая ставка;

k – срок оставшейся экономической жизни объекта.

В качестве без рисковой ставки принята ставка доходности по долгосрочным облигациям ГКО-ОФЗ. Безрисковая ставка на дату оценки составляет 8,084% (по данным www.cbr.ru).

Типичный экономический срок жизни оцениваемых объектов составляет 150 лет. (ЕНАО). Эффективный возраст составляет 7 лет по данным технической документации.

Норма возврата составила:

$$8,084\% / ((1+8,084\%)^{(150-7)} - 1) = 0,00012\%$$

Определение среднего ежегодного темпа роста на рынке коммерческой недвижимости:

По данным «Справочника оценщика недвижимости», «Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний

Новгород, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А., Стерлина А.М., Кашниковой З.А., Яковлева Д.А., Пономарева А.М., Шегуровой Д.А. ожидаемый темп роста в текущем году (2016г.).

Данные справочника приведены в таблице ниже:

Таблица 61. Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды (2014-2018 гг.)

| Ожидаемый среднегодовой рост (+) или падение (-) ставок аренды, % в год | Арендные ставки | | |
|---|-----------------|------------------------|-----|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| В последующие 5 лет (2014-2018 гг.) | | | |
| 1.1 Высокотехнологичные производственно-складские объекты | 4,4 | 3,9 | 4,8 |
| 1.2 Низкотехнологичные производственно-складские объекты | 4,1 | 3,6 | 4,6 |
| 2.1 Бизнес-центры класса А, В | 5,2 | 4,7 | 5,7 |
| 2.2 ТЦ, ТК, ТРК | 5,3 | 4,8 | 5,9 |
| 2.3 Универсальные низкотехнологичные офисно-торговые объекты | 4,6 | 4,1 | 5,1 |
| 3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения | 3,1 | 2,7 | 3,5 |
| 4.1 Квартиры | 5,9 | 5,3 | 6,6 |
| 4.2 Жилые дома и коттеджи | 5,2 | 4,6 | 5,8 |

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 2, 2014 г., стр.65.

В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение диапазона для жилых домов и коттеджей в размере 5,2%.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже:

Таблица 62. Расчет ставки капитализации

| № п/п | Наименование | Ставка дисконтирования (R _{оп}) | Норма возврата (R _{оф}) | Средний ежегодный темп роста (f) | Ставка капитализации (округлено) |
|-------|--|---|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1 | г.Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2", загородная усадьба | 14,11% | 0,00012% | 5,2% | 8,91% |

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 63. Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки по доходному подходу

| № п/п | Объект оценки | Общая площадь Объекта оценки, кв.м | Чистый операционный доход, руб./кв.м | Ставка капитализации, % | Справедливая (рыночная) стоимость округленно до тысяч, руб. |
|-------|--|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|---|
| 1 | г.Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2", загородная усадьба | 1 653,10 | 7 837 455 | 8,91% | 88 011 000 |

Источник: расчеты Оценщика

6.5. Согласование результатов

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения действительного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, совокупный износ, потенциальная доходность и т.д.

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был применен затратный, сравнительный и доходный подходы.

Затратный подход

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости.

По оцениваемому объекту имеется достаточно информации о конструктивно – параметрических характеристиках, был применен метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода.

Реализация метода требует большого количества допущений, поэтому при согласовании затратному подходу обычно придается наименьший вес.

Затратному подходу присвоен вес – 0,2.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки. Сравнительному подходу присвоен вес – 0,6.

Доходный подход

Доходный подход опирается на такие принципы оценки, как принцип ожидания и принцип полезности, в соответствии с которыми справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки отражает все будущие выгоды, получаемые собственником от владения этим объектом.

В оцениваемом случае объектом оценки являются загородная усадьба. Несмотря на существующий рынок аренды загородной недвижимости в г. Москва, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Учитывая данное обстоятельство, доходному подходу присвоен вес – 0,2.

Таким образом, были присвоены следующие веса:

Затратный подход – 0,2

Сравнительный подход – 0,6

Доходный подход – 0,2.

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки (стоимость оцениваемых активов определяется Оценщиком без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении, или реализации указанных активов), в таблице ниже приведено согласование результатов оценки справедливой (рыночной) стоимости.

Таблица 64. Согласованные результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости

| Подходы оценки | Справедливая (рыночная) стоимость, руб. | Весовой коэффициент | Удельный показатель стоимости, руб. |
|--|---|---------------------|-------------------------------------|
| Затратный подход | 123 351 813 | 0,2 | 24 670 363 |
| Сравнительный подход | 118 556 999 | 0,6 | 71 134 200 |
| Доходный подход | 88 011 000 | 0,2 | 17 602 200 |
| Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб., без НДС | | | 113 406 762 |
| Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, округленно руб., без НДС | | | 113 407 000 |

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 65. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки

| Объект оценки | Свидетельство о государственной регистрации | Стоимость Объекта оценки по доходному подходу, руб. | Стоимость Объекта оценки по затратному подходу, руб. | Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. | Справедливая (рыночная) стоимость объекта в рублях РФ |
|--|---|---|--|--|---|
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059 | 77-АС № 746858 от 11.02.2016г. | Не применялся | Не применялся | 4 082 000 | 4 082 000 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060 | 77-АС № 746851 от 11.02.2016г.. | Не применялся | Не применялся | 3 673 800 | 3 673 800 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061 | 77-АС № 746850 от 11.02.2016г. | Не применялся | Не применялся | 3 673 800 | 3 673 800 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115 | 77-АС № 746855 от 11.02.2016г. | Не применялся | Не применялся | 3 673 800 | 3 673 800 |
| Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 | 77-АС № 746856 от 11.02.2016г. | 53 461 034 | 79 375 430 | 82 727 164 | 76 203 591 |

| Объект оценки | Свидетельство о государственной регистрации | Стоимость Объекта оценки по доходному подходу, руб. | Стоимость Объекта оценки по затратному подходу, руб. | Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. | Справедливая (рыночная) стоимость объекта в рублях РФ |
|--|---|---|--|--|---|
| Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 | 77-АС № 746857 от 11.02.2016г. | 6 230 544 | 9 250 703 | 5 965 340 | 6 675 453 |
| Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 | 77-АС № 746853 от 11.02.2016г. | 3 483 248 | 5 171 697 | 6 204 952 | 5 453 960 |
| Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | 77-АС № 746854 от 11.02.2016г. | 6 068 264 | 9 009 760 | 5 526 051 | 6 331 236 |
| Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 | 77-АС № 746852 от 11.02.2016г. | 3 664 510 | 5 440 823 | 3 030 093 | 3 639 122 |
| Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб., без учета НДС, округленно | | | | | 113 406 762 |

Источник информации: расчеты Оценщика

ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
2. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Харрисон Г.С. / Пер. с англ. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
6. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
8. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml
9. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
10. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
12. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
13. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
14. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №16. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2015.
17. Яскевич Е.Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №13. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2013.
18. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости.-М.:Техносфера, 2011.
19. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
20. Интернет-сайты.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объекта оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

из подходов к оценке.

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

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

При проведении **экспертизы отчета** об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - **затратный, сравнительный, доходный.**

Объект оценки – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости – способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) – способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на: устранимый и неустранимый.

Физический износ – износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ – износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Среднеквадратическое отклонение (σ) случайной величины (x_i)- квадратный корень из дисперсии $D(x)$.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} .^{14}$$

Дисперсия случайной величины (x_i) - математическое ожидание квадрата ее отклонения от

¹⁴ «Ведение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 152)

математического ожидания $M(x)$. $D(x) = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2$

Активный рынок - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Затратный подход-метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Рыночный подход - метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Ненаблюдаемые исходные данные - исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

- а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и
- б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2,б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке. БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nastk.ru

ПОЛИС

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ 0603 049721

Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «АКЦИ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 06 июня 2006 года заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «АКЦИ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ». Адрес юридический: 127055, г. Москва, Лесная, д. 39 пом III. Адрес фактический: 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39 пом III ИНН 7710277867 КПП 770701001

р/с 40702810601990000336 в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва, кор/с 30101810200000000593 БИК 044525443

2. Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

4. Потребитель услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): 550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: 550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: 110 000,00 (Сто десять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: - безналичным перечислением / наличными деньгами, 110000,00 (Сто десять тысяч) рублей до 08 декабря 2016 г.

Уплачено "08" декабря 2016 г. в размере: 110 000,00 (Сто десять тысяч) рублей

на поручение № 314 от "08" декабря 2016 г.

8. Срок действия договора с "01" января 2017 г. по "31" декабря 2017 г.

9. Иные условия и оговорки: в соответствии с Договором № 345-ПООЦ от 07 декабря 2016 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заключение о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "07" декабря 2016 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь:  / А.Л. Куронкин

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.




08 декабря 2016 г. в г. Москва

Страховщик:  / Л.П. Фомина



08 декабря 2016 г. М.П.



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Крылова Ксения Александровна
(фамилия, имя и отчество)


паспорт: серия 4503 № 027905, выдан 29.05.2002г.
РОВД Северное Тушино г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 21 » декабря 2007г., регистрационный № 002101

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 23 » декабря 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022816 *



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002101 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики в Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002101 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Крылова Ксения Александровна Паспортные данные: Сер. 4503 №027905 выдан РОВД Северные Тушины г. Москвы (код подразделения - 772-023) 29.05.2002 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru , тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г. 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованным со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор гарантирует исключительно требования имущественные претензии о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу учащается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При уплате страховой премии, настоящий Договор считается вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Крылова Ксения Александровна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1:
 (Начальник отдела страхования оценщиков "И" Всероссийский рынок Архитектурский С.Ю. на основании доверенности № 28323/14 от 18.11.2016 г. и №3-174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

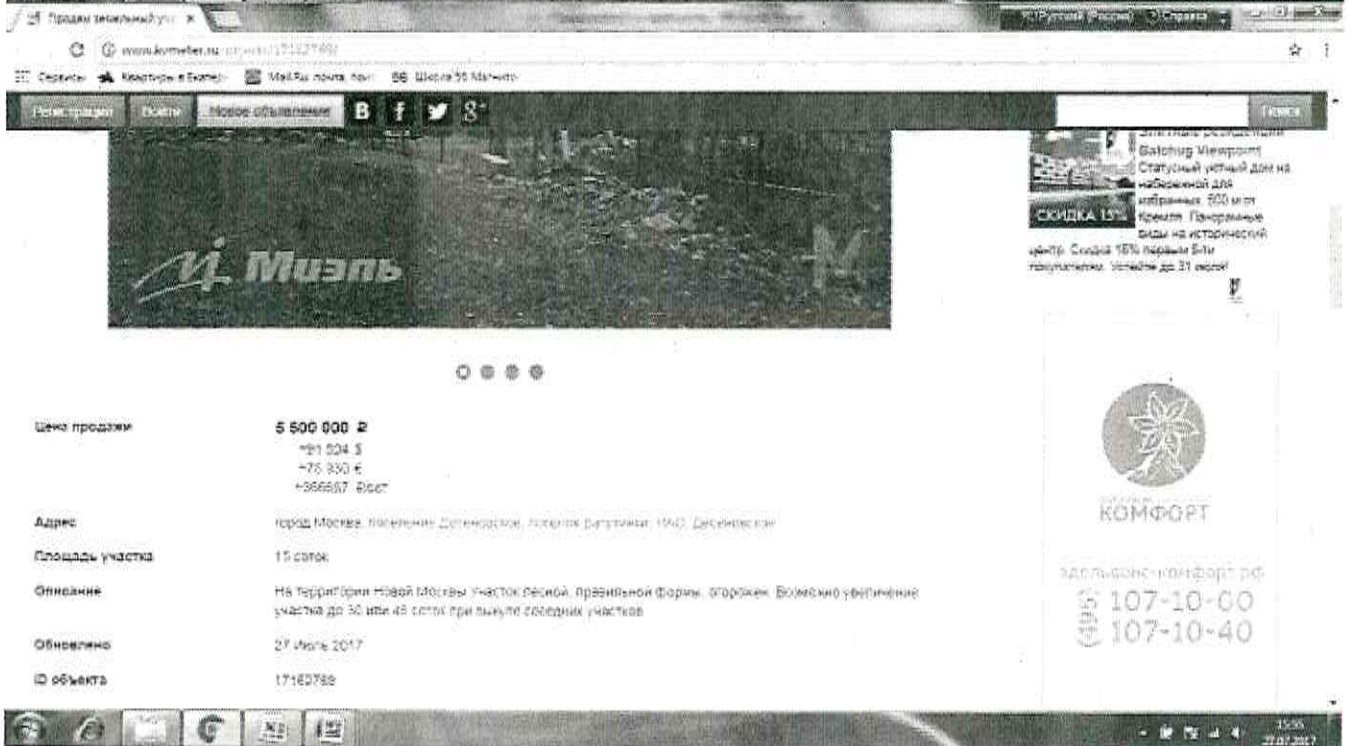


Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Скриншоты объектов аналогов по земельным участкам


Аналог №1



<http://www.kvmet.ru/objects/17162769/>

Аналог №2

Продам земельный участок, землю площадь участка 15 соток, 5 788 000 руб, стоимость 385 867 руб/сотка, поселок Ватулинка, поселение Десновское, город Москва



Цена продажи 5 788 000 руб
 +36,611 \$
 +82,963 €
 +365,867 руб/сот

Адрес город Москва, поселение Десновское, поселок Ватулинка, МКАД, Десновское

Вид разрешенного использования земельного участка для индивидуального жилищного строительства (для ИЖС)

Площадь участка 15 соток

Электроснабжение ✓

Газ ✓

Водопровод ✓

Описание Продается лесной участок на Каширском шоссе, 15 км от МКАД рядом с п. Ватулинка в СНТ "Аскара-2". Площадь участка 15 соток. Участок полностью лесной, почищен. В поселке - электричество, газ, центральная канализация (подключение в срок, стоимость порядка 700000 рублей). Скорая КИУТ на выезде. Солонное окружение, удобное транспортное сообщение как личным, так и общественным транспортом (маршрутки и автобусы от м. Теплый Стан, 300 метров до остановки до участка). Цена 5788000 RUB. #12486408

Обновлено 07 июля 2017

ID объекта 8486408

СКИДКИ до 1,6 млн рублей на квартиры с отсрочкой в ипотеку. Ипотека 7,5%. Первый взнос 0%. Рассрочка до 10 лет 7 км от МКАД.
 +7 (495) 107-10-00
 от 58 000 руб/м

Тушино-2018. Сдаем квартиры 1 в 2017! Последние квартиры в квартале 11 Самый элитный ЖК Москвы. Город в городе на берегу реки, сад, инфраструктура 5 км до метро Спальня Ошеяны.
 +7(495)220-34-09

«Смольная 44» Только в июле выгода на квартиры до 750 000 руб! Длительная рассрочка 0%. Школьный выбор помещений от 27 до 66 м2

Готовая квартира в Мытищах. Двухкомнатная квартира ТУМ с дизайнерским ремонтом, обрешеткой, видом окна на Гигаровский лесопарк.
 всего 5,6 млн. руб

Элитные апартаменты Vostok Residence комплекс клубных особняков с панорамными видами на Кремль. Исторический, культурный и деловой центр Москвы. Скидка 10% первым 6-ти покупателям. Уехать до 31 июля!

<http://www.kvmeter.ru/objects/8486408/>

Аналог №3



<https://www.cian.ru/sale/suburban/156674840/>

Аналог №4

Купить участок земли

Москва, Десновское поселение, д. Яковлево, район Десновское, Яковлево-2 кп

5 000 000 руб.

Тинькофф Банк

Ежемесячный платеж от 31 811 Р

Общая информация:

| | |
|-----------------|---------|
| Тип участка | ИЖС |
| Площадь участка | 15 сот. |
| Год | 45% |
| Комму. услуги | 45% |
| Водоснабжение | 45% |
| Канализация | 45% |

История Москвы, поселение Десновское, ТПЗ "Яковлево-2". В шаговой доступности инфраструктура п. Яковлево (школа, детский сад, магазин). Предлагается ровный прямоугольный участок 15 соток, ИЖС с Московской пропцией, в коттеджном поселке Яковлево-2, многие соседи живут круглогодично более 10-ти лет, ездили до работы. Вид разрешенного использования ИЖС, территория входит в состав новой Москвы. Коммуникации (газ по задней границе от участка, вода и канализация центральные, электричество по границе). В деревне действующий храм святителя Николая, а рядом - купальня со собственным источником.

участок 15 сот.

5 000 000 руб.

ДСК НЕДВИЖИМОСТЬ

Объекты: На карте

| | |
|---------------|-----|
| Комму. услуги | 45% |
| Водоснабжение | 45% |
| Канализация | 45% |

История Москвы, поселение Десновское, ТПЗ "Яковлево-2". В шаговой доступности инфраструктура п. Яковлево (школа, детский сад, магазин). Предлагается ровный прямоугольный участок 15 соток, ИЖС с Московской пропцией, в коттеджном поселке Яковлево-2, многие соседи живут круглогодично более 10-ти лет, ездили до работы. Вид разрешенного использования ИЖС, территория входит в состав новой Москвы. Коммуникации (газ по задней границе от участка, вода и канализация центральные, электричество по границе). В деревне действующий храм святителя Николая, а рядом - купальня со собственным источником в месте бывшей деревни Петербургской. Идеальное место для постоянного места жительства. До поселка можно добраться общественным транспортом от метро Теплый стан или метро Коптево. Развитая инфраструктура вокруг поселка: дискотека и школьные учебные заведения, садик, спортивные комплексы, больницы. Собственность более 5 лет, 1 взрослый собственник. Прямая продажа.

80% / 1/кв

Квартиры в центре Солнцев, 200 метров от метро, 0% первонач. взноса! Тел.: 1495-112-02-43

80% / 1/кв

Новый комплекс «Митинг Парк». Квартиры с отделкой от 3,0 млн руб. Рядом парк, в 10 мин. пешком от «Митинга». Квартиры без первоначального взноса от 1,5 млн руб! Тел.: 1495-124-90-44

ДСК НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 900 000-48-59 +7 495 500-03-23

Позвоните, чтобы узнать подробности о продаже недвижимости

ОТКРЫТЬ ЗАЯВКУ

<https://www.cian.ru/sale/suburban/4469914/>

Скриншоты объектов аналогов для расчета стоимости загородной усадьбы

Аналог №1

Посадка дома д. Вату... К

Издательство <http://www.cian.ru/sale/suburban/151176303/>

Сервисы: Календарь в Excel, Mail.ru почта, 66 Школа 55 Матрица

4 этаж, коттедж 587,0 м²
Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десеновское [Показать на карте](#)
 Коттеджик влосте 23,0 км от МКАД

65 000 000 руб.



Создать заповедный двор

Тинькофф Банк
 Ежемесячный взнос от 413 542 Р

Сделать заповедный двор

Общая информация:

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Коттеджный поселок | СТ "Заречье" |
| Площадь дома | 587,0 м² |
| Тип здания | ИЖС |
| Площадь участка | 18 сот. |
| Материал дома | каменный |
| Кол-во этажей | 4 |
| Стиль/направление | центральноевропейское |
| Состояние | в доме |
| Кол-во комнат | 5 |
| Бани | есть |
| Террасы | есть |
| Бассейны | есть |

Посадка дома д. Вату... К

Издательство <http://www.cian.ru/sale/suburban/151176303/>

Сервисы: Календарь в Excel, Mail.ru почта, 66 Школа 55 Матрица

4 этаж, коттедж 587,0 м²
Объекты [На карте](#)

| | |
|-----------------|--------|
| Состояние | в доме |
| Кол-во комнат | 5 |
| Бани | есть |
| Террасы | есть |
| Дачный дом | есть |
| С/Сануз | есть |
| Тел. | есть |
| Склад в доме | есть |
| Возможен ремонт | есть |
| Дачный участок | есть |

65 000 000 руб. **Галина Васильевна Игнатова**
[Сделать заповедный двор](#)



ВНИМАНИЕ! СВОЯ БЕРЕЖЕВАЯ ЛИНИЯ И СПУСК К РЕКЕ!!! КП Заречье (23 км от МКАД по Калужскому шоссе). На продажу выставлен уютный коттедж (по БТИ 587 м², реально 930м²) в отличном жилом состоянии, под ключ. Две большие комнаты и спальня, Салон. Террас на два этажа. Дачки для прогулки. Зона отдыха с беседкой. Своя спуск к реке Даче и своя набережная. Выход в лес. Участок - 18 сот. Ландшафт. Высадка группы - регулярный дизайн. Коммуникации: газ, электричество (3 кВт), вода скважина с автоматической системой. Для дома бассейн, сауна, видеонаблюдение. Место потрясающее по красоте. Пригласите убедиться лично! 8 916 575 44 99 Галина Васильевна

Галина Васильевна Игнатова  **PH**
 +7 916 575 44 99
 Помогите, если сможете, кто ищет для себя идеальный вариант

Дом Восток Москва
 Элитная резиденция в историческом центре. Скидка 15% первым 5-ти покупателям до 31 июля.
 Тел.: +7(495) 220-08-08

Британский квартал - Восток 4+
 Проект бизнес-класса в историческом центре Москвы. Квартиры от 230 000 руб/м². Специальное предложение: квартира и квартира с парковкой!
 Тел.: +7(495) 220-08-08

МК "Монументальные холмы"
 Квартиры от 1,1 млн. В месте сбора красоты! Каждый 10-й клиент в подарок! Парковка до 2000 м. Кольцо в день сделки!
 Тел.: +7(495) 220-08-08

<https://www.cian.ru/sale/suburban/151176303/>

Аналог №2

3 этаж, коттедж 550,0 м²
Москва, Десеновское поселение, район Десеновское, Искра КП
 Показать на карте
 Категория: коттедж 550 м² от МКАД

65 000 000 руб.

Создать эксклюзивное объявление

Тинькофф Банк
 Ежемесячный взнос от 413 542 Р
 Показать расчеты по ипотеке онлайн

Общая информация:

| | |
|---------------------|------------------------|
| Коттеджный поселок: | Озерный |
| Площадь дома: | 550,0 м² |
| Тип здания: | ИЖС |
| Площадь участка: | 50 сот. |
| Кол-во этажей: | 3 |
| Состояние: | Средняя степень износа |
| Самостоят. | в доме |
| Кол-во комнат: | 6 |
| Бассейн: | есть |
| Бордюр: | есть |
| Парковка: | есть |

Объект: На карте Показать предложения

МКАД по Киевскому шоссе вдали от шумной трассы. Подъезд к поселку осуществляется по идеальной асфальтированной дороге поселок расположен в красивом лесном массиве смешанного типа (Поселок-д) к поселку примыкает живописное озеро поселок Озерный предлагает комфортабельное проживание в современном доме с жизнью на природе. Многоуровневая терраса по всему периметру участка. Выход к поселку осуществляется через КП. Вокруг коттеджа оборудован парковочный выезд в поселок на территории поселка асфальтированные дороги центральные коммуникации: вода, электричество, канализация, газ, телефонная сеть, постройка грамотная и не обременяющая эксплуатацию поселка. ДОМА общая площадь 550 кв.м. Фундамент, выполненный из монолитной железобетонной плиты стены, перекрытия монолитный железобетон снаружи стены выложены из полистирола каменные кладки покрытие керамической черепицей окна двойные пластиковые стеклопакеты все центральные коммуникации резервный котел резервный бензиновый электродвигатель на 4 кВт система очистки воды Soft Soft в поселке расположены спортивный зал, сауна, клубы, боулинг, тренажерный зал, бассейн, комната, санузел на первом этаже расположены кухня, столовая, детская и гостиная комнаты, санузел, земельный сад на втором этаже расположены две спальни. На территории есть гостевой двухэтажный дом 150м².

ID:12864
 +7 499 136-27-07, +7 903 136-27-07
 Показать контакты и другие объявления на сайте

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться Распечатать

КАРТА 3D ПАНОРАМА ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ

<https://www.cian.ru/sale/suburban/152272698/>

Аналог №3

дом 827,0 м²
Москва, Десеновское поселение, район Десёновское, Ваутутинки КП
 Показать на карте
 Конструктивная 15.0 кв. м. ИЖС

69 000 000 руб.

Следить за изменениями цены

Помогите коллеге

Тинькофф Банк
 Ежемесячный платёж от 438 991 Р
 Доставка заявки за сутки

| | |
|-------------------|------------|
| Общая информация | |
| Квартальный план | Ваутутинки |
| Площадь участка | 827,0 м² |
| Тип застройки | ИЖС |
| Площадь участка | 50 сот. |
| Количество этажей | 3 |
| Год | есть |
| Коммунальный | есть |
| Водоснабжение | есть |
| Электричество | есть |

Код объекта 011854. Калужское ш. 15 км. Капительный Посёлок Ваутутинки. Расположен в окружении 827 кв. м - дом для парковки 130 кв. м, в котором

ЦИАН ID 140019

В поисках недвижимости для покупки, но нет времени искать? Добавьте в избранное, чтобы начать поиск

Зарегистрироваться

дом 827,0 м²
69 000 000 руб.
Домарсенал
 Помогите коллеге

| | | |
|-------------------|----------|----------------------|
| Об объекте | На карте | Показать предложение |
| Площадь участка | 50 сот. | |
| Количество этажей | 3 | |
| Год | есть | |
| Коммунальный | есть | |
| Водоснабжение | есть | |
| Электричество | есть | |

Код объекта 011854. Калужское ш. 15 км. Капительный Посёлок Ваутутинки. Расположен в окружении 827 кв. м - дом для парковки 130 кв. м, в котором организован нарядный побег. Основой дом 3 уровня, 12 комнат, в спальне, холл, кабинет, гостиная 48 кв. м, кухня 41 кв. м, кухня 38 кв. м, ванна 25,5 кв. м, туалет - 2 кв. м, 63,1 кв. м. Сейчас производится строительные работы по объединению гаража и дома (в данном помещении запланирован плавающий бассейн 3 м*20 м). Все центральные коммуникации: Рядом лес, инфраструктура (парковка ЦСР, Ваутутинки и Троицк). Быстро организуем поездку - борнито индивидуальное, выездные, гражданство! Вознаграждение риэлторам и посредникам!

Домарсенал РЭО
 +7 926 684-74-18

ЦИАН ID 140019

В поисках недвижимости для покупки, но нет времени искать? Добавьте в избранное, чтобы начать поиск

Зарегистрироваться

<https://www.cian.ru/sale/suburban/151804914/>

Аналоги для поправки на площадь

Аналог №1

дом 1070,0 м²
 Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, Дубровка кп
 2 100 000 \$ ~ 125 616 850 руб
 3 спальни
 от 799 211 Р

Общая информация:
 Площадь дома: 1070,0 м²
 Тип дома: ИЖС
 Площадь участка: 20 сот
 Тип: 67%
 Конструкция: 67%
 Подземный: 67%
 Закрытая территория: 67%

Число комнат: 3051, Ст.ИЖС: 7 кв. м, Сосенки Дубровка, Площадь дома: 1070 кв. м, Коридор, эркер, в Сосенки дом, Косые, Матовый пол, Кирпич, в доме 3 комнаты, 1-ванная, 1 кухня, 1 туалет, 1 холл/входная/Помещение, 2 Кухонных Помещений, Площадь участка: 20 сот, Тип участка: Подземный, Конструкция: дублирование водоснабжения, магистральная газ, центральная канализация.

ИЮ Estate
 +7 495 105-94-06

<https://www.cian.ru/sale/suburban/158964663/>

Аналог №2

3 этаж, коттедж 476,0 м²
 Москва, Сосенское поселение, д. Летово, район Сосенское, Бельгийская Деревня кп
 60 000 000 руб.
 3 спальни
 от 381 732 Р

Общая информация:
 Бельгийская деревня
 Площадь дома: 476,0 м²
 Тип дома: ИЖС
 Площадь участка: 25 сот
 Мансарда: виртуальный
 Конструкция: 3
 Санузлы: в доме
 Подземный: 0
 Тип: 67%
 Сдача: 67%
 Газ: 67%

карта - Поиск в Google

Изданный | <https://www.cian.ru/sale/suburban/160145134/>

3 этаж, коттедж 476.0 м²

60 000 000 руб. ID:162744

Об объекте На карте Показать предложения

| | |
|--------------|------|
| Состояние: | Мяг |
| История цен: | Кста |
| Под заказ: | 3008 |

Срочное предложение! Лучшее ценное предложение в области! Предлагается качественный кирпичный дом в коттеджном поселке класса De Lux Вильгельмский деревня, расположенном на берегу живописного озера. Уютный пейзаж по Киевскому или Калужскому шоссе (7 км). Дом построен в Вильгельмском старорусском стиле (проект Вильгельмский 3), общая площадь 476 м². 3 уровня, высота потолков 3,5 м. Участок правильной формы 36 соток, гараж на 3 машины, терраса, веранда. Дом обшит качественным керамическим кирпичом, кровля из натуральной черепицы, без отделки со свободной планировкой, что позволит реализовать любые дизайнерские решения. Проект включает 9 комнат, Бильярдную, гостиную, кухню и парадный холл. Предусмотрены каналы для проводки системы кондиционирования, установка осветительных приборов и электротехники. Единственный архитектурный стиль виллы, живописный ландшафтный дизайн. Окна с панорамным видом в сторону Вильгельмского, хорошие коммунальные коммуникации, транспортная доступность. На территории поселка имеются собственные прогулочные зоны, озеро с благоустроенным пляжем и лодочной станцией, спортивные и детские площадки, общественно-культурный центр с магазином, детский клуб. Хотите прямо сейчас?

ID:162744 Про

+7 929 666-91-05

Контакты: кому-то может быть интересно на ЦИАН

16:45 27.07.2017

<https://www.cian.ru/sale/suburban/160145134/>

Аналог №3

карта - Поиск в Google

Изданный | <https://www.cian.ru/sale/suburban/160145134/>

3 этаж, дом 1270.0 м²

Москва, Сосенское поселение, д. Зименки, район Сосенское, Антоновка кл

122 500 000 руб.

Позвоните телефону

Финансировать от 779 369 Р

Полная информация:

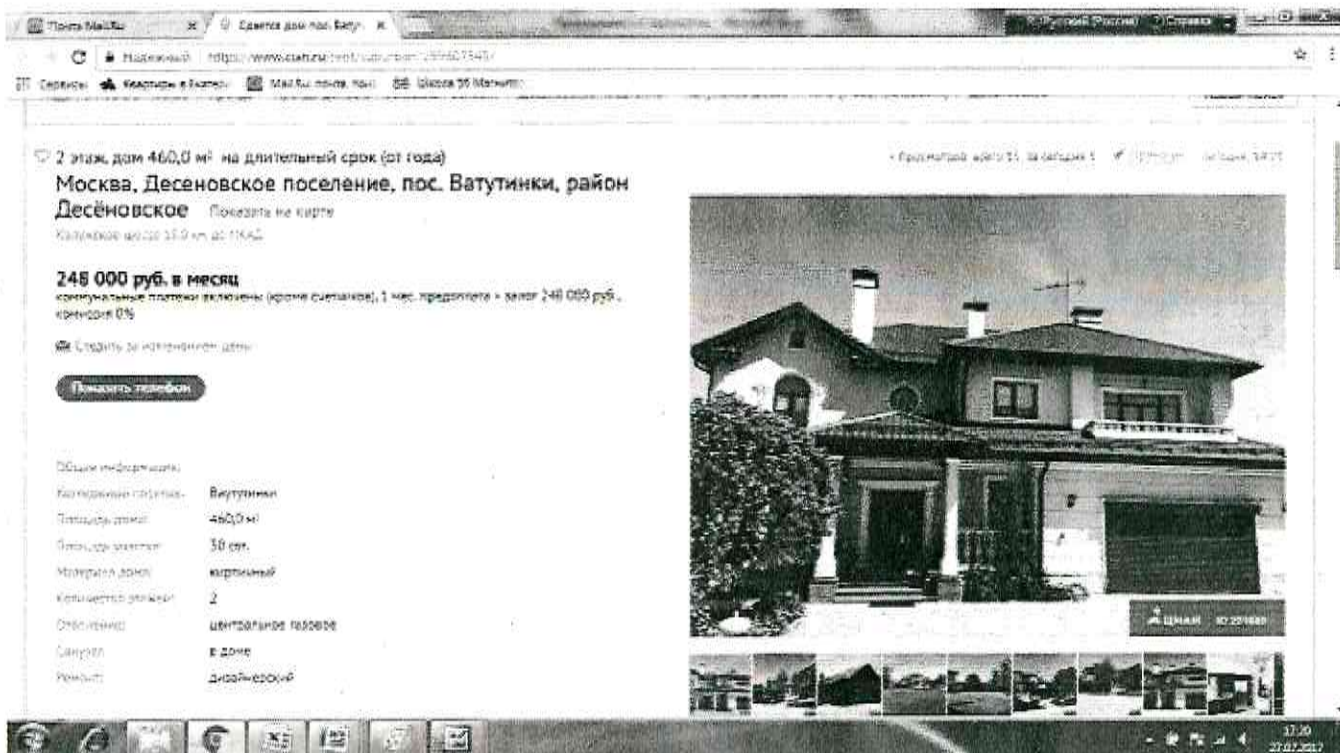
| | |
|--------------------|-----------|
| Площадь дома: | 1270.0 м² |
| Площадь участка: | 40 сот. |
| Количество этажей: | 3 |

600%. Антоновка! Стадия строительства, под ключ с мебелью. Количество уровней: 3 этажа: кинозал, Бильярдная, гостиная, кухня, тренажерное помещение, кладовые и ванная комната, кухня с островком, постилкой 1/2, лоджия, библиотека с выходом на сад, зал, зона СПА: бассейн, джакузи, сауна, душ/ванна, зона отдыха, гараж на 4 машины. 2 этаж: каминный зал, 2 спальни, 2 ванные комнаты, 2 гардеробные, 2 бранчеры, 1 терраса, 1 балкона. 3 этаж: 4 спальни, 2 ванные комнаты, 2 гардеробные, кабинет, игровой комната. 4 этаж: зимний сад, терраса 30 м. Уникальная западная резиденция в ограниченном коттеджном поселке в Москве! Коттедж состоит из современного дома с премиальными материалами (камень, 0,2м х 4м) и парка на 4 га, дом для прилуги, дом для отдыха, зимние сады, пруд с заросшей и каменья, французский регулярный парк, японский сад камней, литовские аллеи, вышитые ковры и культурный, широкий

16:46 27.07.2017

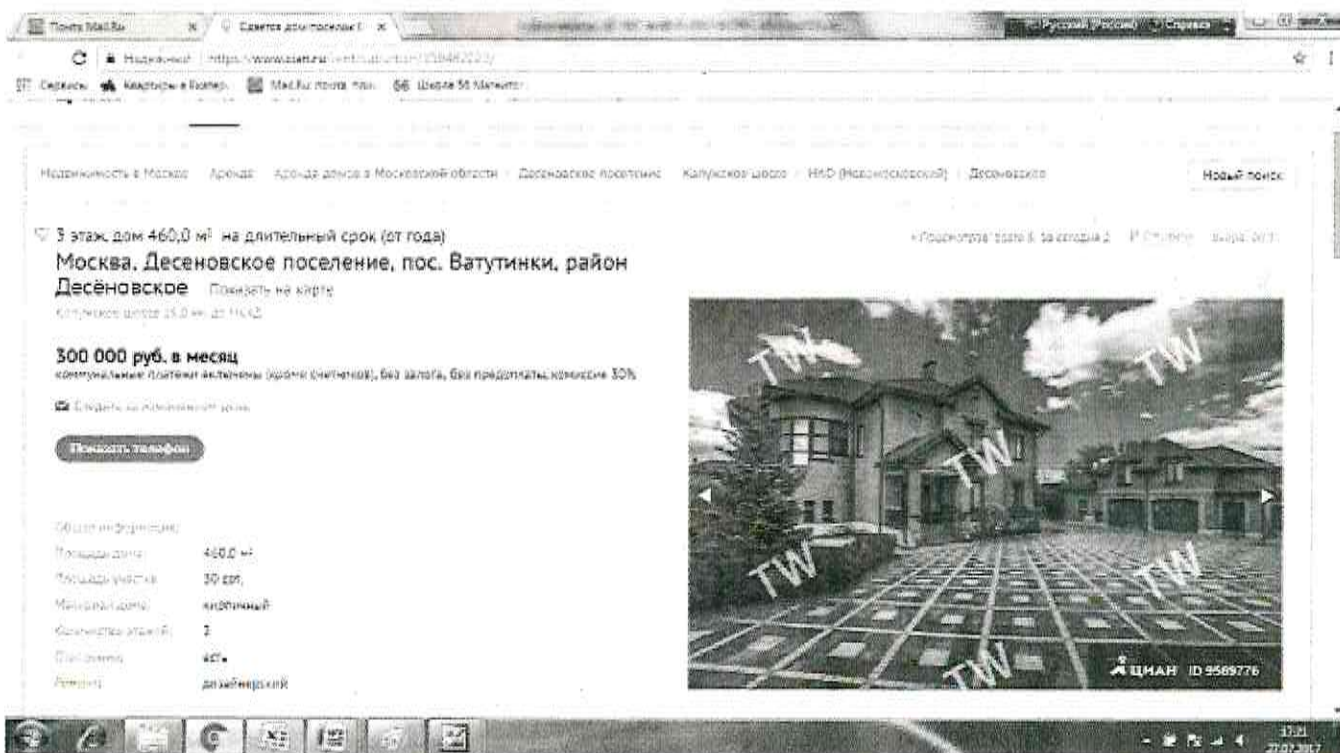
Скриншоты аналогов для определения коэффициента удорожания основного строения загородной усадьбы

Аналог №1



<https://www.cian.ru/rent/suburban/159607545/>

Аналог №2



<https://www.cian.ru/rent/suburban/158482220/>

Аналог №3



<https://www.cian.ru/rent/suburban/156117143/>

Скриншоты аналогов для определения коэффициента удешевления дополнительных построек загородной усадьбы

Аналог №1



<http://ru.arkadia.com/gsqv-t22066/>

Аналог №2

Ватутинки - Дом в аренду
 Дом (Долгосрочная аренда)
 120 м² / участок 1 000 м²
 60 000 RUB / месяц

Калужское шоссе 16 км от МКАД, поселок Ватутинки / Дом 120 кв. м, участок 10 соток / Основные характеристики: Калужское шоссе 16 км от МКАД / поселок Ватутинки. Дом 120 кв. м, участок 10 соток / КП / охрана, пропускная система, шлагбаум / стародачное место / на участке дом владельцев. Описание дома: Дом 120 кв. м, 2 этажа, материал кирпич, отопление - газовое (АОГВ), все коммуникации. Планировка: 1-й этаж - холл, кухня, гостиная, сан. узел с душем; 2-й этаж - 3 комнаты, сан. узел с ванной, балкон. Дом полностью меблирован; вся бытовая техника. Другие постройки: Стоянка для 2 авто. Барбекю, беседка; летняя кухня. Описание участка: Площади 10 соток, газон, лесные деревья, кустарники, ландшафтный дизайн, огорожен, подъездная дорога асфальт до участка. Окружающая местность: Развитая инфраструктура, магазины, спорт база ЦОКА - конный клуб, бассейн, тренажеры, автобус от м. Теплый Стан. Лес - рядом. Водоем - река Десна, пруд. Ближайшие населенные пункты: город Троицк, деревня Десна, поселок Мариино, поселок Воскресенское. Административная принадлежность: Москва, Новомосковский административный округ (Новая Москва). Стоимость аренды 60 000 рублей/месяц, возможен торг

Ссылка: 111476 Тип сделки: Долгосрочная аренда Способ отопления: Газовое

Агентства с похожими объявлениями могут написать мне

<http://ru.arkadia.com/zmjf-t22459/>

Аналог №3

Дом, Калужское ш, 14 км от МКАД, Ватутинки д., Коттеджный поселок "Витязь", Лот 11230
 Дом (Долгосрочная аренда)
 220 м² / участок 1 100 м²
 1 440 000 RUB / месяц

Калужское шоссе, 14 км, Ватутинки, ОКП Витязь. Сдам дом 220 метров на 11 сотках. Цоколы: котельная, сауна, купель (2х3), душевая, с/у, тренажерный зал. 1 этаж: прихожая, гардеробная, кухня-столовая, гостиная с камином, с/у. 2 этаж: 4 спальни, с/у. Вся бытовая техника, частично меблирован. Покупаю недостающей мебели обсуждается. На участке: гараж на 2 а/м, дом для охраны. Ландшафтный дизайн, плодовые деревья и лесные деревья, детская площадка. Рядом развитая инфраструктура: магазины, кафе, спортивный клуб, сауна, бассейн, футбольное поле, баскетбольная площадка, теннисный корт. Цена на длительный срок - 120.000 рублей. Можно на лето - 140.000 рублей. Контактное лицо: Наталья Федоровна (+7-916-878-82-49). Лот N 11230.

Ссылка: 11230 Категория: Жилая Площадь: 220 м²
 Страна: RU Тип сделки: Долгосрочная аренда Участок: 1 100 м²
 Город: Ватутинки д. Тип недвижимости: Дом Этаж: 2

Агентства с похожими объявлениями могут написать мне

<http://ru.arkadia.com/gsqv-t22212/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«РФЦ - Капитал»

(ООО УК «РФЦ-Капитал»)

450028, Россия, Московская обл., г. Мытищи, ул. Калашникова д. 7/1, пом. 1, кат. 105191 | ОГРН: 5045003900000000000
ИНН: 50/0418103000 | ОГРН: 5045003900000000000 | ОГРН: 5045003900000000000 | ОГРН: 5045003900000000000 | ОГРН: 5045003900000000000

28.07.2017 № УКРФЦ-1070
№ _____ от _____

Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
«Аналитический консультационный центр
«Департамент профессиональной оценки»
Попкову А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗИИФ на территории «РФЦ-ИНВАЛОНСКИЕ
ВЫСОТЫ» сообщает что, конструктивными элементами и инженерным обеспечением
затерриторий застройки, расположенных по адресу: г. Москва, п. Досмоломово, СНТ «Искра-2»
дл 304, стр 1, ул. 362, 363, 364, 373 являются:

1. Фундаменты железобетонные
2. Стены кирпичные.
3. Перекрытия железобетонные
4. Коммуникации
 - водоснабжение - централизов.
 - канализация - септик.
 - газ - централизованные сети.
 - электроснабжение - централизованные сети.
 - отопление и горячая вода - автономная котельная.

Директор ООО УК «РФЦ-Капитал»
Д.У. ЗИИФ на территории
«РФЦ-ИНВАЛОНСКИЕ ВЫСОТЫ»



В. А. Малкин

**Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"**

Ленинский филиал

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

жилое строение (садовый дом)

(наименование объекта недвижимого имущества)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

| | | |
|-----------------------------------|--|--|
| Субъект Российской Федерации | Московская | |
| Район | | |
| Муниципальное образование | Тип | |
| | Наименование | |
| Населенный пункт | Тип | |
| | Наименование | |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип | |
| | Наименование | |
| Номер дома | | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литера | | |
| Иное описание местоположения | Ленинский район, Сельское поселение Десеновское, СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373 | |

| | |
|-------------------|--------------------|
| Инвентарный номер | 102:032-6563-2/362 |
| Кадастровый номер | |

Паспорт составлен по состоянию на

13 апреля 2010 г.

(дата обследования объекта в натуре)



**Руководитель комплексной
производственной группы**

М.П.



(подпись)

Фурашова Н.Л.

(Фамилия И. О.)

Опись (состав) технического паспорта

| № п.п. | Наименование раздела, прилагаемых документов | №№ листов |
|--------|--|-----------|
| 1 | Опись (состав) | 2 |
| 2 | Общие сведения | 3 |
| 3 | Состав объекта | 4 |
| 4 | Сведения о правообладателях | 5 |
| 5 | Ситуационный план | 6 |
| 6 | Позтажный план | 7 |
| 7 | Экспликация | 8 |
| 8 | Отметки об обследованиях | 8 |

стр. 2

1. Общие сведения

| | | |
|---|---------------------------|----------------|
| 1 | Назначение | <i>нежилое</i> |
| 2 | Год постройки | |
| 3 | Общая площадь (кв.м) | <i>1237,9</i> |
| 4 | Количество этажей (всего) | |
| 5 | Этажей надземной части | |
| 6 | Этажей подземной части | |
| 7 | Примечание | |

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

| | |
|-------------------|--|
| Адрес | |
| Инвентарный номер | |
| Кадастровый номер | |
| Литера | |

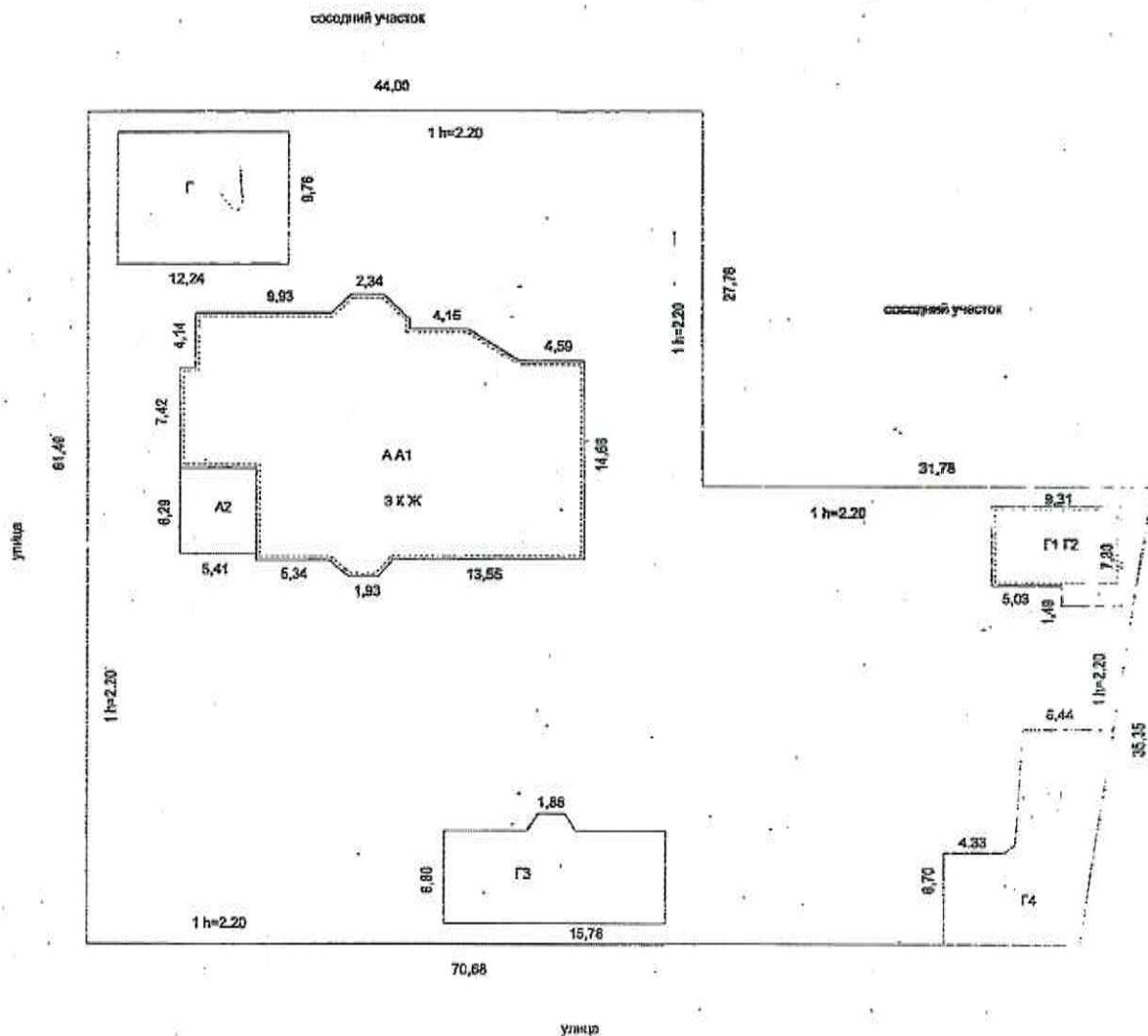
2. Состав объекта

| № на плане Дитера | Наименование | Год постройки | Материал стен | Общая площадь (кв.м) | Площадь застройки (кв.м) | Высота (м) | Объем (куб.м) | Протяженность (м) | Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта (руб.) |
|-------------------|------------------------------|---------------|--|----------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| A2 | пристройка | 2010 | кирпичные | 29,0 | 35,1 | 2,92 | 102 | | 56048,00 |
| " | ванна | | Установка ванны с подводкой холодной и горячей воды | | | | | | 3983,00 |
| | душевая кабина | | Установка кабины с подводкой холодной и горячей воды | | | | | | 130275,00 |
| A | жилое строение (садовый дом) | 2007 | кирпичные | 859,9 | 466,1 | 3,75 | 4195 | | 3425985,00 |
| A1 | подвал | 2007 | бетонные блоки | 349,0 | | 3,34 | 1557 | | 1530225,00 |
| Г | баня | | кирпичные | | 119,5 | 2,30 | 275 | | 263025,00 |
| Г1 | хозблок | 2010 | кирпичные | | 60,7 | 2,63 | 160 | | 93600,00 |
| Г2 | мансарда | | 2-е тесовые с утеплителем | | | 1,30 | 71 | | 38205,00 |
| Г3 | летняя кухня | | кирпичные | | 110,7 | 5,04 | 558 | | 355928,00 |
| Г4 | гараж | | кирпичные | | 124,3 | 2,77 | 344 | | 234518,00 |
| I | ограждение | | кирпичные | | | | | | 250943,00 |
| Итого: | | | | | | | | | 6382735,00 |

4. Ситуационный план жилое строение (садовый дом) (наименование объекта)

М 1:500

Лист 1 Всего листов 4

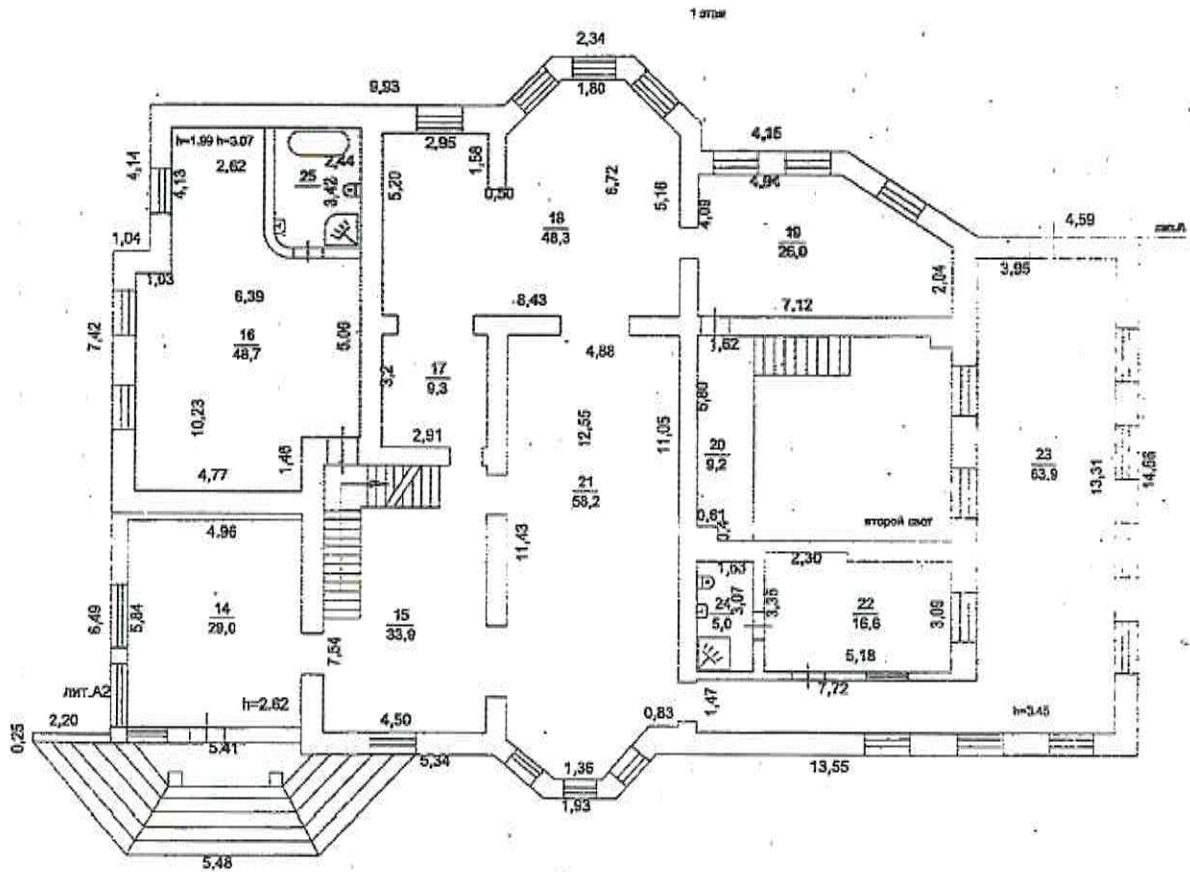




| Выполнил | | Проверил | |
|---------------|---------|---------------|---------|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Аташьянц А.О. | | Фурашова Н.Л. | |
| | | | |

5. поэтажный план жилое строение (садовый дом) (наименование объекта)

М 1:200

Лист 1 Всего листов 4



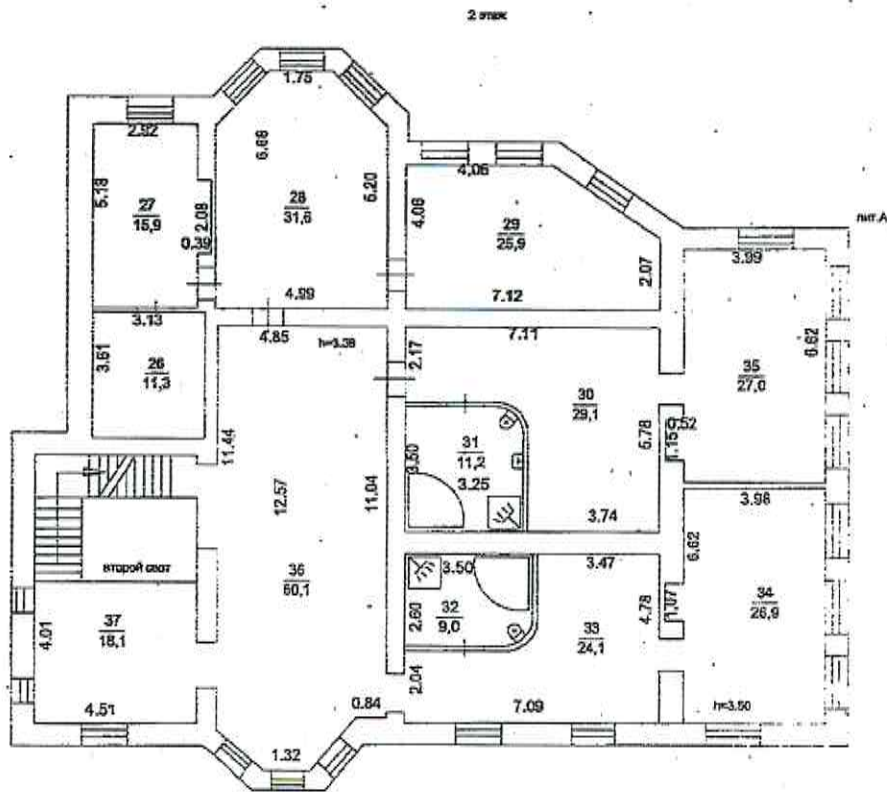
| Выполнил | | Проверил | |
|---------------|---|--------------|---|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Аташьянц А.О. |  | Фурцева Н.Л. |  |
| | | | |

5. поэтажный план

жилое строение (садовый дом)
(наименование объекта)

М 1:200

Лист 1 Всего листов 4

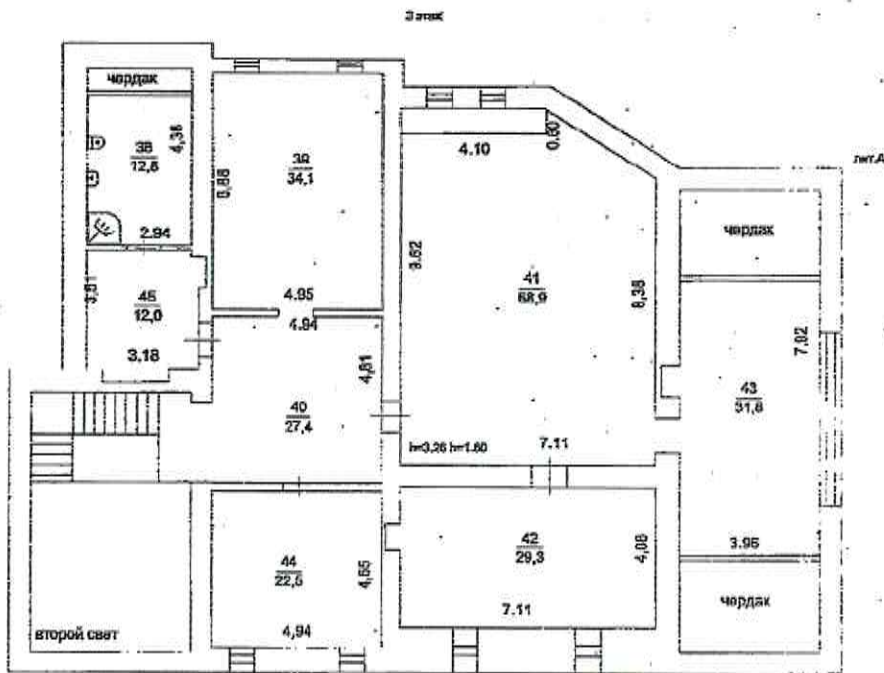


| Выполнил | | Проверил | |
|---------------|---------|---------------|---------|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Аташьянц А.О. | | Фурасова Н.Л. | |
| | | | |

5. поэтажный план
жилое строение (садовый дом)
 (наименование объекта)

М 1:200

Лист 1 Всего листов 4



| Выполнил | | Проверил | |
|---------------|---------|---------------|---------|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Атасьянц А.О. | | Фурсиова Н.Л. | |
| | | | |

6. Экспликация к поэтажному плану.


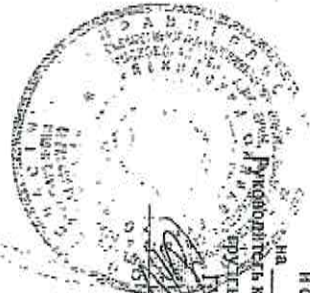
| Литера по плану | Этаж | Номер помещения | Номер на плане | Назначение частей помещения | Общая площадь (кв.м) | Высота (м) | Самостоятельно переустроенная или перепланированная площадь (кв.м) | Примечания |
|-----------------|------------|-----------------|----------------|-----------------------------|----------------------|------------|--|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| A1 | подвальный | 1 | 1 | подвал | 33,0 | 3,04 | | |
| A1 | | | 2 | подвал | 9,2 | | | |
| A1 | | | 3 | подвал | 3,0 | | | |
| A1 | | | 4 | подвал | 36,8 | | | |
| A1 | | | 5 | подвал | 18,9 | | | |
| A1 | | | 6 | котельная | 10,5 | | | |
| A1 | | | 7 | подвал | 30,3 | | | |
| A1 | | | 8 | подвал | 25,0 | | | |
| A1 | | | 9 | подвал | 41,7 | | | |
| A1 | | | 10 | подвал | 63,0 | | | |
| A1 | | | 11 | подвал | 13,2 | | | |
| A1 | | | 12 | холл | 57,2 | | | |
| A1 | | | 13 | подвал | 7,2 | | | |
| A2 | 1 | 1 | 14 | прихожая | 29,0 | | | |
| A | | | 15 | холл | 33,9 | 3,45 | | |
| A | | | 16 | жилая | 48,7 | | | |
| A | | | 17 | подсобная | 9,3 | | | |
| A | | | 18 | кухня-столовая | 48,3 | | | |
| A | | | 19 | жилая | 26,0 | | | |
| A | | | 20 | коридор | 9,2 | | | |
| A | | | 21 | холл | 58,2 | | | |
| A | | | 22 | тренажерная | 16,6 | | | |
| A | | | 23 | веранда | 63,9 | 3,45 | | |
| A | | | 24 | сан.узел | 5,0 | 3,36 | | |
| A | | | 25 | сан.узел | 8,2 | | | |
| A | 2 | 1 | 26 | сан.узел | 11,3 | | | |
| A | | | 27 | сан.узел | 15,9 | | | |
| A | | | 28 | жилая | 31,6 | | | |
| A | | | 29 | жилая | 25,9 | | | |
| A | | | 30 | жилая | 29,1 | | | |
| A | | | 31 | сан.узел | 11,2 | | | |
| A | | | 32 | сан.узел | 9,0 | | | |
| A | | | 33 | жилая | 24,1 | | | |
| A | | | 34 | жилая | 26,9 | | | |
| A | | | 35 | жилая | 27,0 | | | |
| A | | | 36 | холл | 60,1 | | | |
| A | | | 37 | холл | 18,1 | 3,36 | | |
| A | 3 | 1 | 38 | сан.узел | 12,8 | 2,43 | | |
| A | | | 39 | игровая | 34,1 | | | |
| A | | | 40 | холл | 27,4 | | | |
| A | | | 41 | жилая | 68,9 | | | |
| A | | | 42 | подсобная | 29,3 | | | |
| A | | | 43 | веранда | 31,8 | | | |
| A | | | 44 | жилая | 22,5 | | | |
| A | | | 45 | подсобная | 12,0 | 2,43 | | |
| A | | | 46 | лестничная площадка | 3,6 | | | |
| | | | | Итого | 1237,9 | | | |

Комментарии

| |
|--|
| |
|--|

стр. 8

Пролито, пронумеровано
и скреплено печатью
на _____ листах
Руководитель комплексной проектно-оценочной
группы Ленинского филиала
ГУП МО «МОСТ»
Крушанова Н. Л./



Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

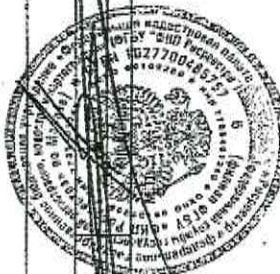
"27" апреля 2015 г. № 77/501/15-492160

| | | | | | | |
|----|--|---|----------------|---|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: | 50:21:0140225:59 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 2 |
| 4 | Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140225 | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 05.02.2003 | | |
| 5 | Предельные номера: | | | | | |
| 7 | | | | | | |
| 8 | Кадастровые номера объектов капитального строительства: — | | | | | |
| 9 | Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Десновское, СНТ "Искра-2", ул. №173 | | | | | |
| 10 | Категория земель: Земли населенных пунктов | | | | | |
| 11 | Разрешенное использование: Для садоводства | | | | | |
| 12 | Площадь: 1000 кв. м | | | | | |
| 13 | Кадастровая стоимость: 3028910 руб. | | | | | |
| 14 | Сведения о правах: | | | | | |
| | Правообладатель | Вид права, номер и дата регистрации | Особые отметки | Документ | | |
| | Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | Собственность, № 77-77-1/099/2014-074 от 08.12.2014 | — | — | | |
| 15 | Особые отметки: Кадастровый номер 50:21:0140225:59 равнозначен кадастровому номеру 50:21:140225:0059. | | | | | |
| 16 | Сведения о природных объектах: — | | | | | |
| 17 | Дополнительные сведения: | | | | | |
| | 17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: — | | | | | |
| | 17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: — | | | | | |
| | 17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: — | | | | | |
| | 17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: — | | | | | |
| 18 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус рыночных учтенных | | | | | |
| 19 | Сведения о кадастровых инженерах: — | | | | | |

(полное наименование должности)

(инициалы, фамилия)

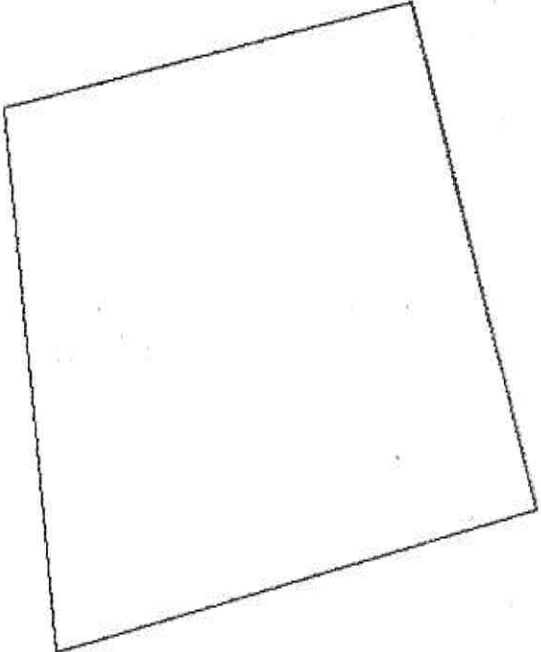
Ведущий инженер
Небожин В.В.

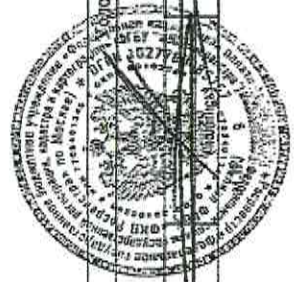


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" апреля 2015 г. № 77/50/15-492.160

| | | | | | |
|---|---|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: 50:21:0140225:59 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 2 |
| 4 | План (чертеж, схема) земельного участка | | | | |
|  | | | | | |
| 5 | Масштаб 1:400 | | | | |



Удобные звонки: _____

Ведущий инженер

Медведев В.В.

(подпись, печать)

(полное наименование должности)

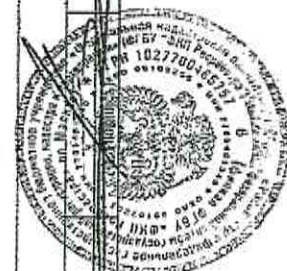
Филиал ФГУБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" апреля 2015 г. № 77/50/1/15-492153

| | | | | | | |
|----|--|---|----------------|---|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: | 50:21:0140225:60 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 2 |
| 4 | Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140225 | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 12.03.2003 | | |
| 5 | Предыдущие номера: _____ | | | | | |
| 7 | _____ | | | | | |
| 8 | Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____ | | | | | |
| 9 | Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Десновское, СНТ "Искра-2", ул. №363 | | | | | |
| 10 | Категория земель: Земли населенных пунктов | | | | | |
| 11 | Разрешенное использование: Для садоводства | | | | | |
| 12 | Площадь: 900 кв. м | | | | | |
| 13 | Кадастровая стоимость: 2721069 руб. | | | | | |
| 14 | Сведения о правах: | | | | | |
| | Правообладатель | Вид права, номер и дата регистрации | Особые отметки | Документ | | |
| | Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | Собственность, № 77-77-17/099/2014-072 от 08.12.2014 | _____ | _____ | | |
| 15 | Особые отметки: Кадастровый номер 50:21:0140225:60 равнозначен кадастровому номеру 50:21:140225:0060. | | | | | |
| 16 | Сведения о природных объектах: _____ | | | | | |
| 17 | Дополнительные сведения: | | | | | |
| | 17.1 | Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: _____ | | | | |
| | 17.2 | Кадастровый номер преобразованного участка: _____ | | | | |
| | 17.3 | Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: _____ | | | | |
| | 17.4 | Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____ | | | | |
| 18 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные | | | | | |
| 19 | Сведения о кадастровых инженерах: _____ | | | | | |



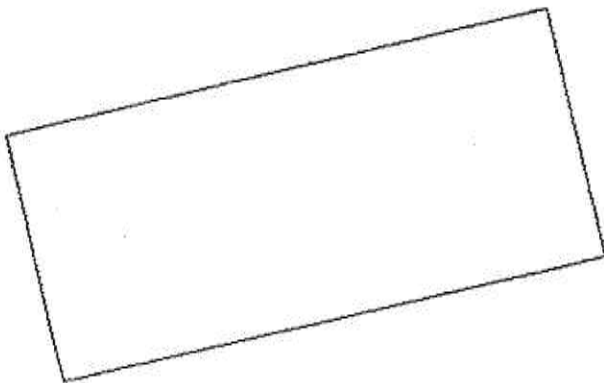
(полное наименование должности)

Ведущий инженер
Небожин В.В.

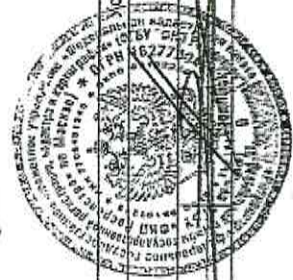
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№27^а апреля 2015 г. № 77/501/15-492153

| | | | | | | |
|---|---|------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: | 50:21:0140225:60 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 2 |
| 4 | План (чертеж, схема) земельного участка | | | | | |
|  | | | | | | |
| 5 | Масштаб 1:500 | | | | | |

Условные знаки: —



Ведущий инженер
Медведев В.В.

(подпись, фамилия)

(полное наименование должности)

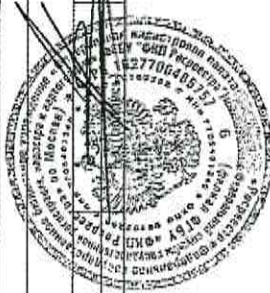
Федеральное бюджетное учреждение «ФКП Росреестра» по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" апреля 2015 г. № 77/50/15-492197

| | | | | | | |
|----|---|---|----------------|---|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: | 50:21:0140225:115 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 2 |
| 4 | Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140225 | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.02.2004 | | |
| 5 | Предыдущие номера: | | | | | |
| 7 | | | | | | |
| 8 | Кадастровые номера объектов капитального строительства: — | | | | | |
| 9 | Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Десеновское, СНТ "Искра-2", уч. №364 | | | | | |
| 10 | Категория земель: Земли населенных пунктов | | | | | |
| 11 | Разрешенное использование: Для садоводства | | | | | |
| 12 | Площадь: 900 кв. м | | | | | |
| 13 | Кадастровая стоимость: 2721555 руб. | | | | | |
| 14 | Сведения о правах: | | | | | |
| | Правообладатель | Вид права, номер и дата регистрации | Особые отметки | Документ | | |
| | Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | Собственность, № 77-77-17/099/2014-070 от 08.12.2014 | — | — | | |
| 15 | Особые отметки: Кадастровый номер 50:21:0140225:115 разнозначен кадастровому номеру 50:21:140225:0115. | | | | | |
| 16 | Сведения о природных объектах: — | | | | | |
| 17 | Дополнительные сведения: | | | | | |
| | 17.1 | Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: — | | | | |
| | 17.2 | Кадастровый номер преобразованного участка: — | | | | |
| | 17.3 | Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: — | | | | |
| | 17.4 | Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: — | | | | |
| 18 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные. | | | | | |
| 19 | Сведения о кадастровых инженерах: — | | | | | |



Ведущий инженер
Исбожнин В.В.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

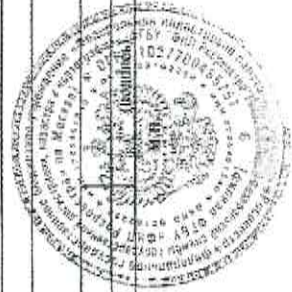
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" июля 2015 г. № 77/501/15-864816

| | | | | | | | | |
|----|---|---|----------------|--|---|---|---------------|---|
| 1 | Кадастровый номер: | 50:21:0140225:61 | 2 | Лист № | 1 | 3 | Всего листов: | 1 |
| 4 | Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140225 | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 12.03.2003 | | | |
| 5 | Предельные номера: | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | |
| 8 | Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____ | | | | | | | |
| 9 | Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Десеновское, СНТ "Искра-2", уч. №362 | | | | | | | |
| 10 | Категория земель: Земли населенных пунктов | | | | | | | |
| 11 | Разрешенное использование: жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи - объекты индивидуального жилищного строительства | | | | | | | |
| 12 | Площадь: 900 кв. м | | | | | | | |
| 13 | Кадастровая стоимость: 3499056 руб. | | | | | | | |
| 14 | Система координат: СК кадастрового округа | | | | | | | |
| 15 | Сведения о правах: | | | | | | | |
| | Правообладатель | Вид права, номер и дата регистрации | Особые отметки | Документ | Адрес для связи с правообладателем | | | |
| | Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | Собственность, № 77-77-17/099/2014-073 от 08.12.2014 | --- | --- | Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует. | | | |
| 16 | Особые отметки: _____ | | | | | | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные | | | | | | | |
| 18 | Дополнительные сведения: | | | | | | | |
| | 18.1 | Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: _____ | | | | | | |
| | 18.2 | Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____ | | | | | | |
| 19 | Сведения о кадастровых инженерах: _____ | | | | | | | |



(полное наименование должности)

(подпись, фамилия)

Инженер
Тусева А.Г.

**Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Объекта незавершенного строительства
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1 Всего листов: 1

| | |
|--|-----------------------|
| "28" апреля 2015 г. № 77/501/15-495888 | |
| Кадастровый номер: | 77:17:0140221:80 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140221 |
| Предыдущие номера: | 50-50-21/069/2010-044 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 11.10.2013 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|----|---|--|------------------|---------------------------|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | Московская область, Ленинский район, Десеновский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373 | | |
| 2 | Основная характеристика: | Площадь (тип) | 124,3 (значение) | кв. м (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое | | |
| 4 | Наименование: | — | | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей : | — | | |
| 6 | Материал наружных стен: | — | | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | — | | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 4906,27 | | |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | — | | |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | — | | |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | — | | |
| 12 | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-17/099/2014-066 от 08.12.2014, Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — | | |
| 14 | Особые отметки: | — | | |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: | — | | |
| 16 | Дополнительные сведения: | | | |
| | 16.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости | — | |
| | 16.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости | — | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные | | | |

(полное наименование должности) _____ (инициалы, фамилия)



**Ведущий инженер
Небожин В.В.**

**Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| |
|---|
| Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества) |
|---|

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 1 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|-----------------------|
| "28" апреля 2015 г. № 77/501/15-495888 | |
| Кадастровый номер: | 77:17:0140221:80 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140221 |
| Предыдущие номера: | 50-50-21/069/2010-044 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 11.10.2013 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|------|---|---|------------------|---------------------------|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | Московская область, Ленинский район, Десновский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373 | | |
| 2 | Основная характеристика: | Площадь (тип) | 124.3 (значение) | кв. м (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое | | |
| 4 | Наименование: | — | | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей : | — | | |
| 6 | Материал наружных стен: | — | | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | — | | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 4906.27 | | |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | — | | |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | — | | |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | — | | |
| 12 | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-17/099/2014-066 от 08.12.2014, Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — | | |
| 14 | Особые отметки: | — | | |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: | — | | |
| 16 | Дополнительные сведения: | | | |
| | 16.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости | — | |
| | 16.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости | — | |
| 16.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета | — | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (сведения с записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные | | | |

| | | | |
|---------------------------------|-------|---------------------|-------|
| (полное наименование должности) | _____ | (инициалы, фамилия) | _____ |
|---------------------------------|-------|---------------------|-------|



Ведущий инженер
Небожин В.В.

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| | |
|-------------------------------------|--|
| Здания | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | |

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 1 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|-----------------------|
| "28" апреля 2015 г. № 77/501/15-495709 | |
| Кадастровый номер: | 77:17:0140221:76 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140221 |
| Предыдущие номера: | 50-50-21/071/2010-223 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 11.10.2013 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|------|---|--|------------------|--------------------------|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | Московская область, Ленинский район, Дедовский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362.363.364.373 | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь (тип) | 110.7 (значение) | кв.м (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Наименование: | хозяйственное строение | | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей : | 2 | | |
| 6 | Материал наружных стен: | — | | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | — | | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 2043633.81 | | |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | — | | |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | — | | |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | — | | |
| 12 | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-17/099/2014-067 от 08.12.2014, Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — | | |
| 14 | Особые отметки: | — | | |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: | — | | |
| 16 | Дополнительные сведения: | | | |
| | 16.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости | — | |
| | 16.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости | — | |
| 16.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета | — | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенных | | | |

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--|
| (полное наименование должности) | | (подпись, фамилия) | |
|---------------------------------|--|--------------------|--|



**Ведущий инженер
Исбожин В.В.**

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| | | | |
|--|-----------------------|---------------|---|
| Здания | | | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | | | |
| Лист № | 1 | Всего листов: | 1 |
| "28" апреля 2015 г. № 77/501/15-495709 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:17:0140221:76 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140221 | | |
| Предшлющие номера: | 50-50-21/071/2010-223 | | |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 11.10.2013 | | |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|---------------------------------|--|---|---------------------|-----------------------------|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | Московская область, Ленинский район, Десноновский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373 | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь (тип) | 110,7 (значение) | кв.м (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Наименование: | хозяйственное строение | | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей : | 2 | | |
| 6 | Материал наружных стен: | — | | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | — | | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 2043633,81 | | |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | — | | |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | — | | |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | — | | |
| 12 | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-17/099/2014-067 от 08.12.2014, Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — | | |
| 14 | Особые отметки: | — | | |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: | — | | |
| Дополнительные сведения: | | | | |
| 16.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости | — | | |
| 16.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости | — | | |
| 16.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета | — | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенного | | | |

| | | |
|---------------------------------|--|---------------------|
| (полное наименование должности) |  | (инициалы, фамилия) |
|---------------------------------|--|---------------------|

**Ведущий инженер
Небожин В.В.**

**Официал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| | |
|--|-----------------------|
| Здания | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | |
| Лист № | 1 |
| Всего листов: | 1 |
| "28" апреля 2015 г. № 77/501/15-495679 | |
| Кадастровый номер: | 77:17:0140221:77 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140221 |
| Предыдущие номера: | 50-50-21/071/2010-222 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 11.10.2013 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|----|---|--|------------------|--------------------------|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | Московская область, Ленинский район, Десеновский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373 | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь (тип) | 119.5 (значение) | кв.м (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Наименование: | баня | | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей : | 2 | | |
| 6 | Материал наружных стен: | — | | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | — | | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 1172597.34 | | |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | — | | |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | — | | |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | — | | |
| 12 | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-17/099/2014-069 от 08.12.2014, Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — | | |
| 14 | Особые отметки: | — | | |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: | — | | |
| 16 | Дополнительные сведения: | | | |
| | 16.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости | — | |
| | 16.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости | — | |
| 17 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета | — | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус раздельности | | | |

| | | |
|---------------------------------|--|---------------------|
| (полное наименование должности) |  | (инициалы, фамилия) |
|---------------------------------|--|---------------------|

Ведущий инженер
Небожин В.В.

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| |
|---|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) |
|---|

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 1 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|-----------------------|
| "28" апреля 2015 г. № 77/501/15-495679 | |
| Кадастровый номер: | 77:17:0140221:77 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140221 |
| Предшлющие номера: | 50-50-21/071/2010-222 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 11.10.2013 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|------|--|--|------------------|--------------------------|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | Московская область, Ленинский район, Десеновский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373 | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь (тип) | 119,5 (значение) | кв.м (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Наименование: | баня | | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей : | 2 | | |
| 6 | Материал наружных стен: | — | | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | — | | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 1172597,34 | | |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | — | | |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | — | | |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | — | | |
| 12 | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-17/099/2014-069 от 08.12.2014, Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — | | |
| 14 | Особые отметки: | — | | |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: | — | | |
| 16 | Дополнительные сведения: | | | |
| | 16.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости | — | |
| | 16.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости | — | |
| 16.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета | — | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенного | | | |

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| (полное наименование должности) | [подпись] | (инициалы, фамилия) |
|---------------------------------|-----------|---------------------|



**Ведущий инженер
Исбожин В.В.**

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| |
|---|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) |
|---|

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 1 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|-----------------------|
| "28" апреля 2015 г. № 77/501/15-495906 | |
| Кадастровый номер: | 77:17:0140221:78 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140221 |
| Предшлющие номера: | 50-50-21/070/2010-037 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 11.10.2013 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|------|---|---|-------------------|--------------------------|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | Московская область, Ленинский район, Десновский с.п., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373 | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь (тип) | 1237.9 (значение) | кв.м (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Жилой дом | | |
| 4 | Наименование: | дом | | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей : | 4, а также подземных 1 | | |
| 6 | Материал наружных стен: | --- | | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | --- | | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 40434555.16 | | |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | --- | | |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | --- | | |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | --- | | |
| 12 | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-17/099/2014-062 от 08.12.2014, Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | --- | | |
| 14 | Особые отметки: | --- | | |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: | --- | | |
| 16 | Дополнительные сведения: | | | |
| | 16.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости | --- | |
| | 16.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости | --- | |
| 16.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета | --- | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее снятого с кадастрового учета | | | |

| | | |
|---------------------------------|---|---------------------|
| (полное наименование должности) |  | (инициалы, фамилия) |
|---------------------------------|---|---------------------|

**Ведущий инженер
Кебожин В.В.**

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1 Всего листов: 1

| | |
|--|-----------------------|
| "28" апреля 2015 г. № 77/501/15-495894 | |
| Кадастровый номер: | 77:17:0140221:79 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140221 |
| Предыдущие номера: | 50-50-21/061/2010-357 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 11.10.2013 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|--------------------------|---|--|-----------------|--------------------------|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | Московская область, Ленинский район, Десеновский с.п., СНТ "Искра-2", уч.362.363.364.373 | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь (тип) | 60.7 (значение) | кв.м (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Наименование: | хоз.строение | | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей : | 2 | | |
| 6 | Материал наружных стен: | — | | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | — | | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 1120583.31 | | |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | — | | |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | — | | |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | — | | |
| 12 | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-17/099/2014-068 от 08.12.2014, Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — | | |
| 14 | Особые отметки: | — | | |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: | — | | |
| Дополнительные сведения: | | | | |
| 16 | 16.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости | — | |
| | 16.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости | — | |
| | 16.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих выделению с кадастрового учета | — | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенных | | | |

(полное наименование должности) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)



Ведущий инженер
Небожин В.В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 11.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2016
№Д(КП)-003-180116

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ - Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21:0140225:61

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи - объекты индивидуального жилищного строительства, площадь 900 кв. м ; адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Десеновское, снт "Искра-2", уч.362.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-681/2

Государственный регистратор

(подпись)

77-77/017-77/017/024/2016-681/2



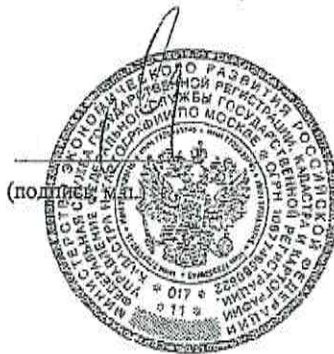
Япкина Е. Е.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Янкина Е. Е.

77 АС 746850



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 11.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2016
№Д(КП)-003-180116

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ - Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21:0140225:60

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи - объекты индивидуального жилищного строительства, площадь 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Десеновское, снт "Искра-2", уч.363.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-680/2

Государственный регистратор

(подпись)

77-77/017-77/017/024/2016-680/2



Янкина Е. Е.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(ПОДПИСЬ, М.П.)



Янкина Е. Е.

77 АС 746851



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 11.02.2016

Документы-основания: - Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2016
№Д(КП)-003-180116

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ - Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0140221:79

Объект права: хоз.строение, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 60,7 кв. м, инв.№ нет, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десеновский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-678/2

Государственный регистратор.

(подпись, м.п.)

Янкина Е. Е.

77-77/017-77/017/024/2016-678/2



Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Янкина Е. Е.

77 АС 746852



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 11.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2016
№Д(КП)-003-180116

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ - Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0140221:80

Объект права: Гараж, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 124,3 кв. м, инв.№ нет, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десеновский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-688/2

Государственный регистратор

(подпись, место)



Янкина Е. Е.

77-77/017-77/017/024/2016-688/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Янкина Е. Е.

77 АС 746853



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 11.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2016
№Д(КП)-003-180116

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ - Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0140221:76

Объект права: хозяйственное строение, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 110,7 кв. м, инв.№ нет, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десеновский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-686/2

Государственный регистратор

(подпись) М.В.

77-77/017-77/017/024/2016-686/2



Янкина Е. Е.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Янкина Е. Е.

77 АС 746854



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 11.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2016
№Д(КП)-003-180116

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ - Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21:0140225:115

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи - объекты индивидуального жилищного строительства, площадь 900 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г.Москва, п.Десеновское, СНТ "Искра-2", уч.№364.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-679/2

Государственный регистратор

(подпись)



Янкина Е. Е.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись,



Янкина Е. Е.

77 АС 746855



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 11.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2016
№Д(КП)-003-180116

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ - Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0140221:78

Объект права: дом, назначение: жилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1237,9 кв. м, инв.№ . , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Десеновское, территория СНТ "Искра-2", вл.364, стр.1.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-682/2

Государственный регистратор

(подпись)

77-77/017-77/017/024/2016-682/2



Янкина Е. Е.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Япкина Е. Е.

77 АС 746856



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи:

11.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2016
№Д(КП)-003-180116

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ - Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0140221:77

Объект права: баня, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 119,5 кв. м, инв.№ нет, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десеновский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-683/2

Государственный регистратор

(подпись, место)

77-77/017-77/017/024/2016-683/2



Янкина Е. Е.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Янкина Е. Е.

77 АС 746857



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 11.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2016
№Д(КП)-003-180116

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ - Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:21:0140225:59

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи - объекты индивидуального жилищного строительства, площадь 1 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г.Москва, п.Десновское, СНТ "Искра-2", уч 373.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-676/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Янкина Е. Е.

77-77/017-77/017/024/2016-676/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Янкина Е. Е.

77 АС 746858

ДОГОВОР № Д(КП)-003-180116
купи-продажи недвижимого имущества

г. Москва

"18" января 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАДЬЯ РИВЕР», именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице генерального директора Семейко Алексея Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем "Покупатель", в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора Объект недвижимости, а именно загородную усадьбу, состоящую из дома, пяти построек и четырех земельных участков (далее именуемый "Объект"):

1.1.1. Земельный участок общей площадью 1 000 кв.м, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:59;

1.1.2. Земельный участок общей площадью 900 кв. м, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:60;

1.1.3. Земельный участок общей площадью 900 кв. м, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:61;

1.1.4. Земельный участок общей площадью 900 кв. м, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:115;

1.1.5. 4-этажный жилой дом общей площадью 1 237,9 кв.м, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78

1.1.6. Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77

1.1.7. Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80

1.1.8. Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76

1.1.9. Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79

1.2. Объект расположен по адресу: г.Москва, п. Десеновское, СНТ «Искра-2» вл.364, стр.1, уч.362, 363, 364, 373.

1.3. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается

1.3.1. Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АС № 604632 от 11.09.2015 г.;

1.3.2. Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АС № 604687 от 09.09.2015 г.;

1.3.3. Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АС № 604724 от 10.09.2015 г.;

1.3.4. Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АС № 604633 от 11.09.2015 г.;

1.3.5. Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АС № 433056 от 30.07.2015 г.;

1.3.6. Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АС № 037538 от 08.12.2014г.;

1.3.7. Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АС № 037536 от 08.12.2014 г.;

1.3.8. Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АС № 037539 от 08.12.2014 г.;

1.3.9. Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АС № 037537 от 08.12.2014 г.

1.4. Продавец гарантирует, что он является единственным собственником отчуждаемого Объекта, что передаваемый по настоящему Договору Объект никому другому не продан, не заложен, не является предметом спора, под арестом или запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц.

2. Цена Договора.

2.1. Цена указанного в п. 1.1 настоящего Договора Объекта составляет **180 000 000 (Сто восемьдесят миллионов) рублей 00 копеек**, в том числе НДС 3 519 000 (Три миллиона пятьсот девятнадцать тысяч) рублей 00 копеек, и складывается следующим образом:

2.1.1. Цена земельного участка с кадастровым (условным) номером: 50:21:0140225:59 составляет **4 582 000 (Четыре миллиона пятьсот восемьдесят две тысячи) рублей 00 копеек без НДС;**

2.1.2. Цена земельного участка с кадастровым (условным) номером: 50:21:0140225:60 составляет **4 217 000 (Четыре миллиона двести семнадцать тысяч) рублей 00 копеек без НДС;**

2.1.3. Цена земельного участка с кадастровым (условным) номером: 50:21:0140225:61 составляет **4 217 000 (Четыре миллиона двести семнадцать тысяч) рублей 00 копеек без НДС;**

2.1.4. Цена земельного участка с кадастровым (условным) номером: 50:21:0140225:115 составляет **4 217 000 (Четыре миллиона двести семнадцать тысяч) рублей 00 копеек без НДС;**

2.1.5. Цена жилого дома составляет **139 698 000 (Сто тридцать девять миллионов шестьсот девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек без НДС;**

2.1.6. Цена бани (физкультурно-оздоровительного и развлекательного корпуса) составляет **5 600 000 (Пять миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек**, сумма НДС 1 008 000 (Один миллион восемь тысяч) рублей 00 копеек;

2.1.7. Цена гаража составляет **5 800 000 (Пять миллионов восемьсот тысяч) рублей 00 копеек**, сумма НДС 1 044 000 (Один миллион сорок четыре тысячи) рублей 00 копеек;

2.1.8. Цена хозяйственного строения с кадастровым (условным) номером: 77:17:0140221:76 составляет **5 250 000 (Пять миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, сумма НДС 945 000 (Девятьсот сорок пять тысяч) рублей 00 копеек;

2.1.9. Цена хозяйственного строения с кадастровым (условным) номером: 77:17:0140221:79 составляет **2 900 000 (Два миллиона девятьсот тысяч) рублей 00 копеек**, сумма НДС 522 000 (Пятьсот двадцать две тысячи) рублей 00 копеек.

Указанная цена установлена соглашением Сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Продавец не вправе требовать дополнительной оплаты за передачу прав на земельные участки.

2.3. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект и по оформлению прав на земельные участки несет Покупатель.

Расходы по государственной регистрации не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, и уплачиваются по мере необходимости и своевременно.

3. Порядок расчетов.

3.1. Покупатель обязуется оплатить стоимость Объекта, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, в течение 5 (пяти) дней после регистрации перехода права собственности по настоящему договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Москве. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ, право залога у Продавца на Объект не возникает.

3.2. Все расчеты по настоящему Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца либо другим незапрещенным законодательством способом.

3.3. Обязательства Покупателя по оплате стоимости Объекта считаются выполненными с момента списания денежных средств с расчетного счета Покупателя.

4. Передача имущества.

4.1. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями Сторон, в течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания Сторонами настоящего Договора до момента сдачи Договора на государственную регистрацию.

Одновременно Покупателю передается вся имеющаяся техническая документация на Объект, технические паспорта БТИ, кадастровые паспорта, копии Свидетельств о регистрации права собственности на Объект.

4.2. Со дня подписания передаточного акта Покупателем ответственность за сохранность Объекта равно как и риск его случайной порчи или гибели несет Покупатель.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Продавец обязан:

5.1.1. Передать Покупателю в собственность Объект, являющийся предметом настоящего Договора, указанный в п. 1.1 настоящего Договора.

5.1.2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания передаточного акта, а также предоставить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также содействовать Покупателю в оформлении прав на земельный участок

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Оплатить стоимость Объекта в полном объеме.

5.2.2. Принять Объект на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект и оформлением прав на земельный участок.

6. Ответственность Сторон.

6.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств, в соответствии с действующим законодательством РФ. Положения статьи 317.1 ГК РФ к отношениям сторон по настоящему договору не применяются.

7. Переход права собственности.

7.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Объект производится после подписания передаточного акта.

7.2. Право собственности на Объект возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении федеральной регистрационной службы по Москве.

7.3. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Срок действия Договора.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

8.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. Разрешение споров.

9.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат рассмотрению в арбитражном суде города Москвы в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10. Прочие условия.

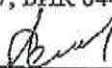

10.1. Продавец уведомлен о том, что пп.10 п.1 ст.40 ФЗ «Об инвестиционных фондах» № 156-ФЗ запрещает Управляющей компании закрытого паевого инвестиционного фонда совершать сделки по отчуждению имущества владельцам инвестиционных паев данного закрытого паевого инвестиционного фонда, и гарантирует, что ни на момент подписания настоящего договора, ни на момент государственной регистрации перехода прав на Объект он не является и не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ». В случае нарушения условия, предусмотренного настоящим пунктом, все неблагоприятные финансовые последствия, предусмотренные действующим законодательством, возлагаются на Продавца.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.4. Подписанный Сторонами Передаточный акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

11. Реквизиты и подписи Сторон.

| | |
|--|--|
| <p>ПРОДАВЕЦ: ООО «ЛАДЬЯ РИВЕР» 123100 г. Москва, Краснопресненская набережная, д.14, стр.1, этаж 10, помещение I ИНН 7710426237 КПП 770301001 ОГРН 1027739548000 Р/с № 40702810800022121691 в ПАО «Межстопэнергобанк» К/с 30101810345250000237, БИК 044525237</p> <p>Генеральный директор  А.Л. Семейко</p> | <p>ПОКУПАТЕЛЬ: ООО УК «РФЦ-Капитал» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ». 455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина 9, ИНН 7444036805, р/с 40701810100001200568, в ОАО «Кредит Урал Банк» г. Магнитогорск, БИК 047516949, к/с 30101810700000000949</p> <p>Директор  В.А. Малков</p> |
|--|--|



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация **ИВА**

Дата регистрации **01/07/2017**

Номер регистрации **77-77/017-2016-67612**

Регистратор **ИВА**



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация **ИВА**

Дата регистрации **01/07/2017**

Номер регистрации **77-77/017-2016-68612**

Регистратор **ИВА**



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация **ИВА**

Дата регистрации **01/07/2017**

Номер регистрации **77-77/017-2016-68612**

Регистратор **ИВА**



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация **ИВА**

Дата регистрации **01/07/2017**

Номер регистрации **77-77/017-2016-68612**

Регистратор **ИВА**



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация **ИВА**

Дата регистрации **01/07/2017**

Номер регистрации **77-77/017-2016-68612**

Регистратор **ИВА**



СИМВОЛ СЕРИИ И НОМЕР СЕРИИ
ПОДЛИСЬ
 (четыре) листах



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация **ИВА**

Дата регистрации **01/07/2017**

Номер регистрации **77-77/017-2016-68612**

Регистратор **ИВА**



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация **ИВА**

Дата регистрации **01/07/2017**

Номер регистрации **77-77/017-2016-68612**

Регистратор **ИВА**



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация **ИВА**

Дата регистрации **01/07/2017**

Номер регистрации **77-77/017-2016-68612**

Регистратор **ИВА**



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация **ИВА**

Дата регистрации **01/07/2017**

Номер регистрации **77-77/017-2016-68612**

Регистратор **ИВА**



Акт приема-передачи недвижимого имущества
по Договору № Д(КП)-003-180116 купли-продажи недвижимого имущества
от 18 января 2016 года

г. Москва

18 января 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАДЬЯ РИВЕР», именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице генерального директора Семейко Алексея Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем "Покупатель", в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора № Д(КП)-003-180116 купли-продажи недвижимого имущества от 18 января 2016 года (далее – «Договор») Продавец передал, а Покупатель принял объект недвижимости, а именно загородную усадьбу, состоящую из дома, пяти построек и четырех земельных участков (далее совместно именуемые «Объект»):



- Земельный участок общей площадью 1 000 кв.м, кадастровый номер: 50:21:0140225:59;
- Земельный участок общей площадью 900 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0140225:60;
- Земельный участок общей площадью 900 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0140225:61;
- Земельный участок общей площадью 900 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0140225:115;
- 4-этажный жилой дом общей площадью 1 237,9 кв.м, кадастровый номер: 77:17:0140221:78
- Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый номер: 77:17:0140221:77
- Гараж, кадастровый номер: 77:17:0140221:80
- Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый номер: 77:17:0140221:76
- Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый номер: 77:17:0140221:79

Объект расположен по адресу: г. Москва, п. Десеновское, СНТ «Искра-2» вл.364, стр.1, уч.362, 363, 364, 373.

2. Покупатель ознакомлен с состоянием Объекта. Какие-либо имущественные претензии по состоянию Объекта и его качеству у Покупателя отсутствуют. Техническое состояние Объекта удовлетворительное и позволяет использовать его Покупателю в соответствии с его назначением.

3. Настоящий Акт составлен в 3-х (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и вступает в силу с момента его подписания Сторонами

5. Реквизиты и подписи сторон:

| | |
|---|--|
| <p>ПРОДАВЕЦ: ООО «ЛАДЬЯ РИВЕР» 123100 г. Москва, Краснопресненская районная, д.14, стр.1, этаж 10, помещение № 10/01/001/17/001/001/001/001 ИНН 7710426237 КПП 770301001 ОГРН 1027739548000 Р/с № 40702810800022121691 в ПАО «Межгосэнергобанк» К/с 30101810345250000237, БИК 044525237</p> <p>Генеральный директор  А.Л. Семейко</p> | <p>ПОКУПАТЕЛЬ: ООО УК «РФЦ-Капитал» Д. У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ». 455049 г. Магнитогорск, ул. Завенягина 9, ИНН 454036805, р/с 40701810100001200568, в ПАО «Кредит-Урал Банк» г. Магнитогорск, БИК 047516949, к/с 30101810700000000949</p> <p>УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  Директор  В.А. Малков</p> |
|---|--|

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 194 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович

