

# **ОТЧЁТ**

**№ 01/ДС №151/Д(У)-001-0404**

**от 25.07.2018 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)**

## 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 № 151 от 25.07.2018 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
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	25.07.2018 г.
Дата составления отчета об оценке	25.07.2018 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 151/Д(У)-001-0404 от 25.07.2018 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 25.07.2018 г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Затратный подход	112 688 522
Сравнительный подход	98 046 130
Доходный подход	81 107 001

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (25.07.2018г.) округленно составляет:

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

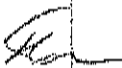
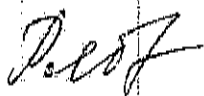
Объект оценки	Свидетельство о государственной регистрации	Площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость объекта в рублях РФ (округленно), без учета НДС
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059	77-АС № 746858 от 11.02.2016г.	1 000	4 913 000
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060	77-АС № 746851 от 11.02.2016г.	900	4 421 700
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061	77-АС № 746850 от 11.02.2016г.	900	4 421 700
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115	77-АС № 746855 от 11.02.2016г.	900	4 421 700
Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78	77-АС № 746856 от 11.02.2016г.	1 237,9	58 204 300
Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77	77-АС № 746857 от 11.02.2016г.	119,5	6 783 300
Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80	77-АС № 746853 от 11.02.2016г.	124,3	3 824 800
Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76	77-АС № 746854 от 11.02.2016г.	110,7	6 606 700
Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79	77-АС № 746852 от 11.02.2016г.	60,7	3 989 600
<b>Итого, рублей</b>			<b>97 586 800</b>

Генеральный директор  
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Рябченко Жанна Николаевна


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.....	23
3.4. Фотографии ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА .....	27
4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.....	27
4.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ.....	35
4.3. ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ .....	37
4.4. ИТОГИ ГОДА НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	38
4.5. Рынок загородной недвижимости Москвы, .....	46
4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	53
4.7. Анализ ликвидности Оцениваемого объекта.....	60
4.8. Анализ наиболее эффективного использования .....	61
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	64
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки .....	64
5.2. Применение подходов к оценке ОБЪЕКТА .....	64
5.3. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ЗАГОРОДНОЙ УСАДЬБЫ.....	65
5.3.1. Доходный подход.....	65
5.3.2. Затратный подход .....	67
5.3.3. Сравнительный подход .....	68
5.4. Согласование результатов.....	69
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	70
6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода .....	70
6.2. Выбор метода расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка .....	70
6.3. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода .....	114
6.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода .....	127
6.5. Согласование результатов.....	138
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА.....	141
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	142
Приложение 1.....	146
Приложение 2 .....	154

# 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 Дополнительное соглашение № 151 от 25.07.2018 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 № 151 от 25.07.2018г. 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	
Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право)	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

Положения	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 имеющемуся 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	25.07.2018 г.
Срок проведения оценки	25.07.2018 г.
Дата осмотра	25.07.2018 г.
Дата составления Отчета	25.07.2018 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 соответствию 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)-002-081117 от 08.11.2017г.), вследствие наличия в договоре аренды пункта 4.2.2 и 4.4.3, согласно которому договор может быть расторгнут или изменен в любой момент до истечения срока аренды обеими сторонами, с письменного предупреждения об этом за 2 месяца и отсутствия задолженности по платежам со стороны арендатора.

### **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;
- Стандарты и правила МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.
- 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 № 151 от 25.07.2018г. 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 стоимости<sup>1</sup>.

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 IVS<sup>2</sup> 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.

<sup>1</sup>МСО 2011, Принципы МСО, п.30

<sup>2</sup>IVS (МСО) – International Valuation Standards (Международные стандарты оценки) (2011).

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

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 (marketevidence);
- 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 неосязаемая. 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. Опись 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.

№ п/п	Наименование, вид документа	Копия документа	Реquisиты документа
13	Кадастровый паспорт на земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115	Копия документа	от 27.04.2015г.
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	Договор № Д (А) -002 081117 купли-продажи недвижимого имущества	Копия документа	от 08.11.2017г.
22	Передачный акт к договору аренды № Д (А) -002 081117	Копия документа	от 08.11.2017г.
23	Технический паспорт на здание инвентарный номер 102:032-6563-2/362	Копия документа	от 13.04.2010г.
24	Справка о конструктивных элементах объекта оценки № УК РФЦ-0149	Оригинал	от 26.01.2017г.

Источник: 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: 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:	Договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000230 от 22.11.2017г., страховщик ООО СК «ВТБ Страхование», срок действия с 01.01.2018г. по 31.12.2018г., 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 в 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: 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	Рябченко Жанна Николаевна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессионального знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 438623 выдан 25 апреля 2002 г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации: выдано Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г.В. Плеханова, рег.№ 650-8Д от 30 июля 2008 г.; Свидетельство о повышении квалификации: выдано НОУ ВПО Московская академия предпринимательства при Правительстве Москвы, рег. № 775 от 19 октября 2012 г.

Реквизит	Значение
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщика	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Эксперт-оценщик, и место нахождения этой организации: Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за № 0007 от 27.12.2007 г., 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, дом 6А (регистрационный номер в реестре членов НП «ОПЭО» № 1064.77 от 10.02.2011 г.).
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 000114-1 от 18.09.2017 года по направлению «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 18.09.2017 г. № 8, срок действия до 18.09.2020 г., номер бланка 001081-КА1
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика: ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-001672/18 от 12.03.2018 г., срок действия с 19.04.2018 г. по 18.04.2019 г. страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 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: 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**

	<b>Наименование Объекта оценки</b>	<b>Общая площадь, кв.м</b>
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 оценки<sup>3</sup>**

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.

<sup>3</sup>[http://nesiditsa.ru/city/novomoskovskiy-i-troitskiy-okruga-moskvyi#h2\\_0](http://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.

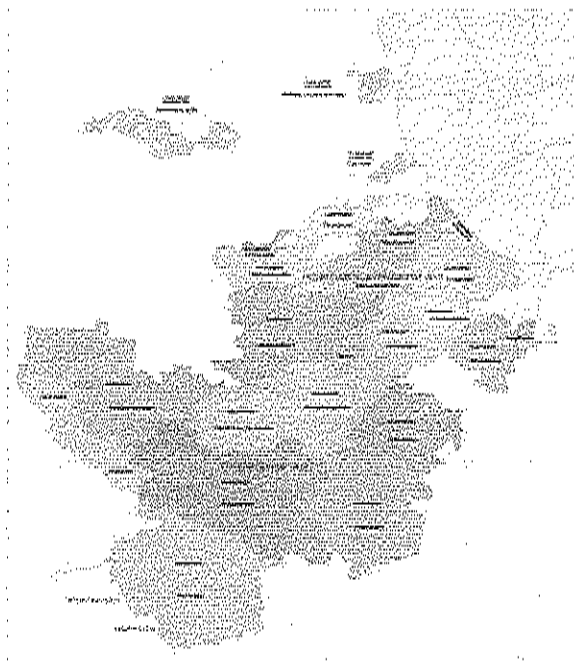
К числу опасных районов можно отнести Саларьево, расположенное на границе с Юго-западным административным округом Москвы. В Саларьево расположен крупнейший в Европе полигон для

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 отсюда 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, Кокошкино, Марушкинское, Московский, «Мосрентген», Рязановское, Сосенское, Филimonковское, 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 памятны 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-ЗМ, 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**



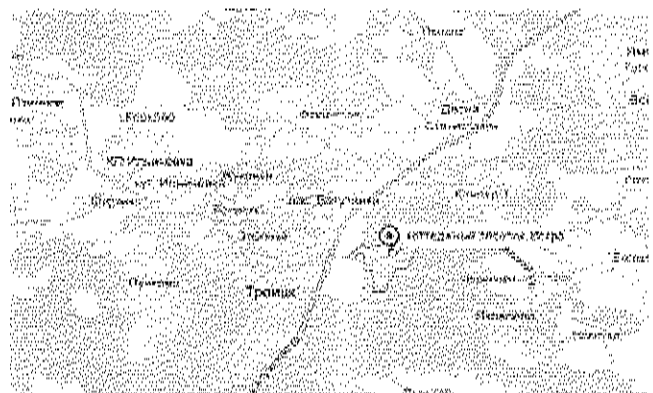
**Контур столицы после присоединения новых земель**



**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 параметра	Значение параметра
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.
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.

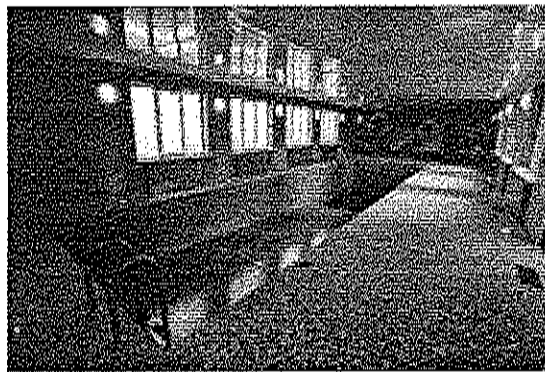
Значение	Наименование Объекта оценки	Вид права	Право подтверждающий документ
	Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76	Общая долевая собственность (право собственности)	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746854 от 11.02.2016г.
	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»		
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.



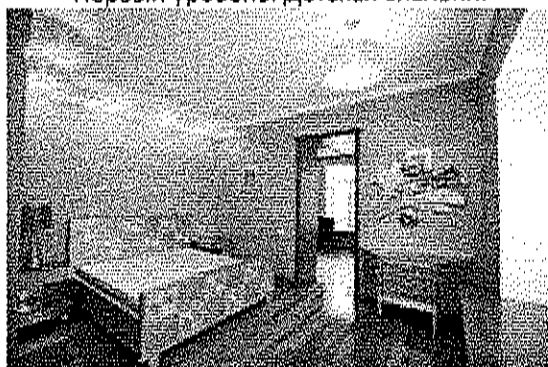
Физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус.



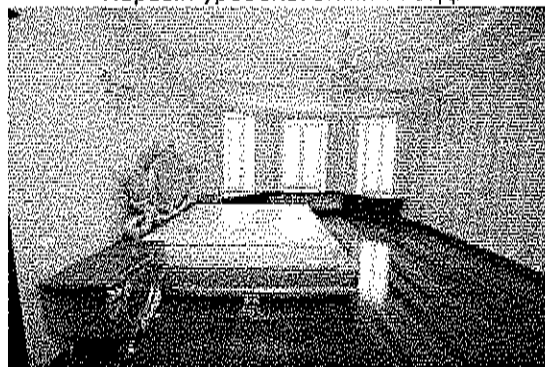
Первый уровень. Детская спальня.



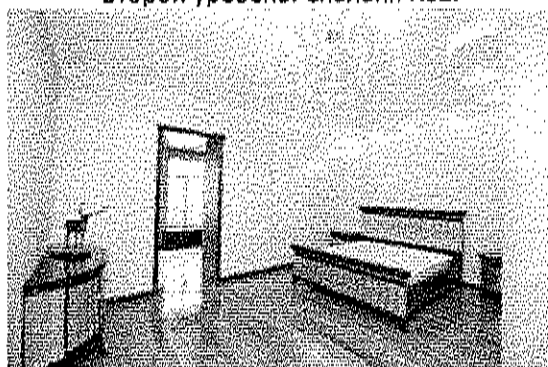
Первый уровень. Зимний сад.



Второй уровень. Спальня №1.



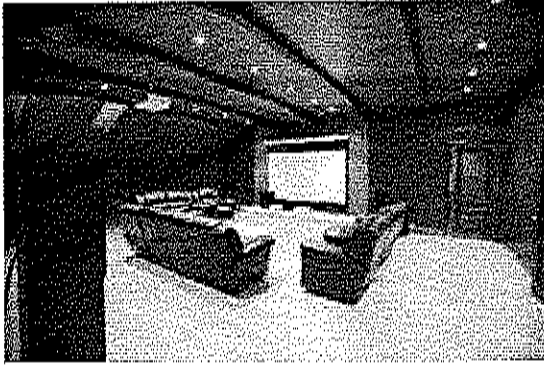
Второй уровень. Спальня №2.



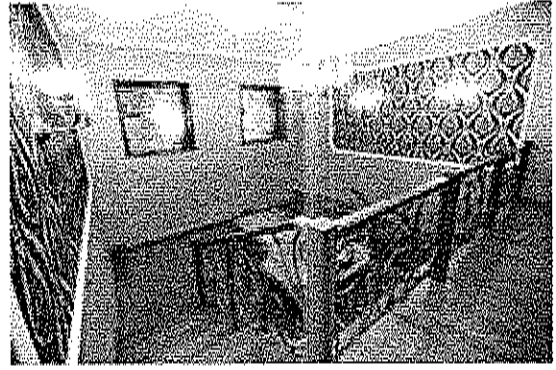
Второй уровень. Спальня №3.



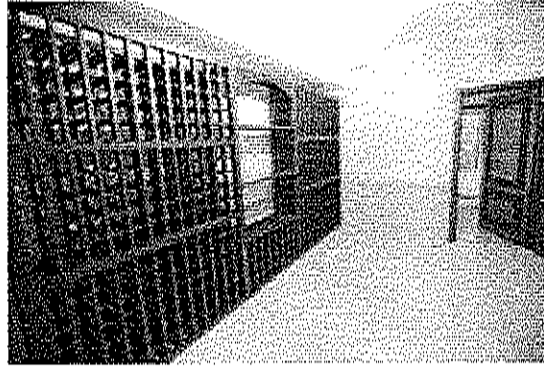
Второй уровень. Каминный зал.



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 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 аналитиков<sup>4</sup> 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 РФ<sup>5</sup>.

Макроэкономические показатели

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

Показатель	2017	Янв.-июн. 2017	Янв.-июн. 2018	Июн. 2017	Июн. 2018
Рост потребительских цен, %	2,5	2,3	2,1	0,6	0,5
Рост цен производителей, %	8,4	1,81	5,51	-0,51	3,91
Рост денежной базы, % <sup>2</sup>	8,6	-0,1	2,5	1,8	2,1
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	6,5	8,4	-6,9	-0,6	-0,7
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-0,9	-3,7	-5,0	1,5	0,8

Показатель	2017	Янв.-июн. 2017	Янв.-июн. 2018	Июн. 2017	Июн. 2018
ВВП, млрд. руб.	92 037	41 782 <sup>3</sup>	46 588 <sup>3</sup>	7177 <sup>3</sup>	8481 <sup>3</sup>
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	53,0	50,3	68,8	45,7	73,4
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	58,3	58,0	59,3	57,8	62,7

Показатель	Янв.-май 2018 в % к янв.-маю 2017	Май 2018 в % к маю 2017	Май 2018 в % к апр. 2018
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	102,9	103,7	101,6
Индекс промышленного производства	103,2	103,7	101,5

Исполнение федерального бюджета		2017	Закон о бюджете <sup>4</sup> 2018	Янв.-май 2018 <sup>5</sup>	Апр. 2018	Май 2018 <sup>5</sup>
Доходы	Млрд. руб.	15089	17073	8629	1386	1714
	% ВВП	16,4	17,4	18,5	17,1	20,2
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	5972	7235	3935	685	760
	% ВВП	6,5	7,4	8,4	8,5	9,0
Расходы	Млрд. руб.	16420	16591	7751	1120	1371
	% ВВП	17,8	16,9	16,6	13,9	16,2
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	709	824	383	47	66

<sup>4</sup>The McKinsey Quarterly, 2000, № 4

<sup>5</sup>Источник: <http://www.eeg.ru>

Исполнение федерального бюджета		2017	Закон о бюджете <sup>2</sup> 2018	Янв.-май 2018 <sup>5</sup>	Апр. 2018	Май 2018 <sup>5</sup>
		% ВВП	0,8	0,8	0,8	0,6
Профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-1331	482	877	266	342
	% ВВП	-1,4	0,5	1,9	3,3	4,0
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-622	1306	1261	312	408
	% ВВП	-0,7	1,3	2,7	3,9	4,8
Ненефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-7303	-6753	-3058	-419	-418
	% ВВП	-7,9	-6,9	-6,6	-5,2	-4,9

Источник: Росстат, расчеты ЭЭГ

<sup>1</sup> Данные на первое число месяца, т.е. за январь-октябрь и октябрь.

<sup>2</sup> В узком определении

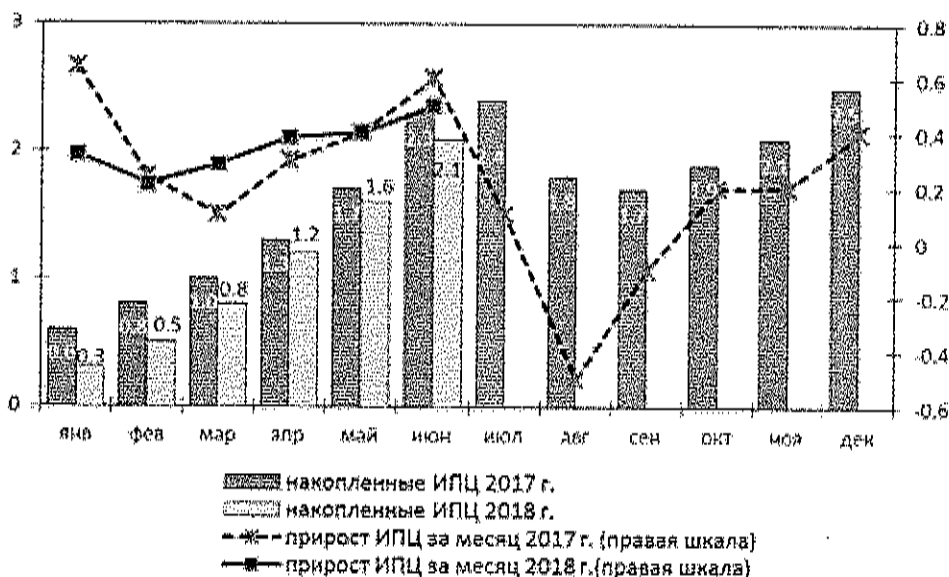
<sup>3</sup> Оценка

<sup>4</sup> С поправками от 2 июля 2017 года

<sup>5</sup> Предварительные данные

## ИНФЛЯЦИЯ<sup>6</sup>

Рисунок 4. Динамика индекса потребительских цен (%)



В июне 2018 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,5% против 0,4% месяцем ранее и 0,6% в июне прошлого года. За первое полугодие текущего года прирост цен составил 2,1%, а в годовом выражении инфляция снизилась с 2,4% в марте-мае до 2,3% в июне.

Отметим, что эксперты ожидали более значительного снижения годовой инфляции – до 2,2%. Одна из причин того, что ИПЦ оказался выше ожиданий – значимый рост цен мясо и птицу (на 1,7% в среднем по России). Другой фактор, который оказал локальное влияние на динамику потребительских цен – рост цен на некоторые виды услуг в связи с проведением чемпионата мира по футболу в ряде крупных городов.

В результате роста цен на мясо продовольственные товары за месяц подорожали на 0,4% против снижения на 0,1% месяцем ранее, а продовольственные товары без учета плодоовощной продукции выросли в цене на 0,4% против 0,1% в мае. В то же время отметим, что в годовом выражении рост цен на продукты питания впервые за постсоветский период был отрицательным (-0,2%) и, следовательно, сдерживал рост агрегированного ИПЦ. Причина кроется в значимом снижении цен на фрукты и овощи (на 9,8% за последние 12 месяцев) в сочетании с умеренным ростом цен на другие продукты питания (на

<sup>6</sup>[http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2017\\_12.pdf](http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2017_12.pdf)

1,1% в годовом выражении).

Рост цен на бензин в июне замедлился до 2,1% (12,3% в годовом выражении). Темпы роста цен на другие виды непродовольственных товаров (без учета бензина и табачной продукции) также снизились – до 0,15% против 0,3% в мае. Платные услуги подорожали в июне в среднем на 0,7% против 0,4% месяцем ранее. В годовом выражении в данном сегменте был зафиксирован максимальный прирост цен - 4,1%.

Как и прогнозировалось, в июне второй месяц подряд росли инфляционные ожидания населения, что было связано с резким ростом цен на бензин в мае, а также с негативным новостным фоном (прежде всего, граждан обеспокоили планы правительства повысить НДС). Отметим, что рост инфляционных ожиданий пока никак не сказался на динамике потребительских цен; влияние данного фактора проявится, при прочих равных, во второй половине 2018 года.

По нашим прогнозам инфляция в 2018 году составит 3,8-4,0%, что по-прежнему укладывается в целевой ориентир Банка России (4,0%). В 2019 году на фоне повышения НДС ожидается ускорение инфляции до 4,5%.

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

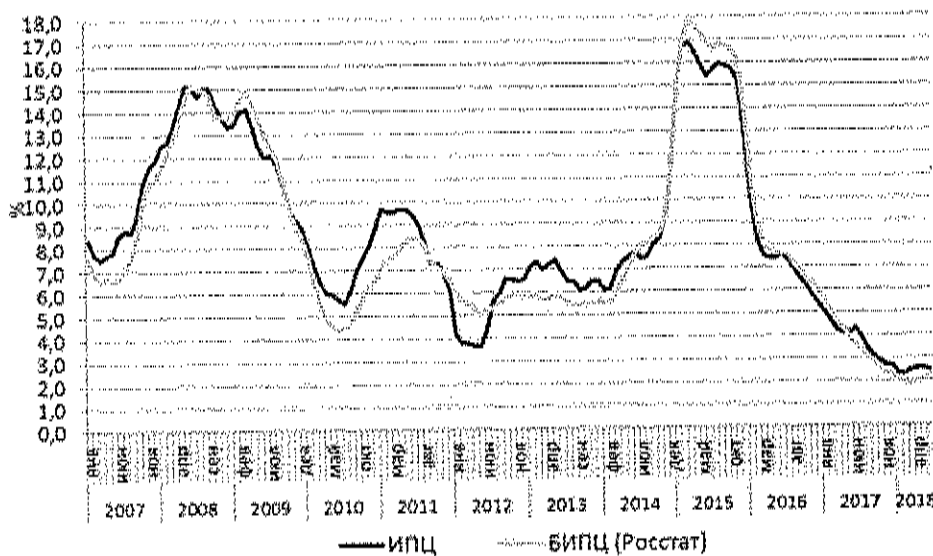


Рисунок 6. Вклад цен в отдельных сегментах потребительского рынка в ИПЦ (% в годовом выражении)

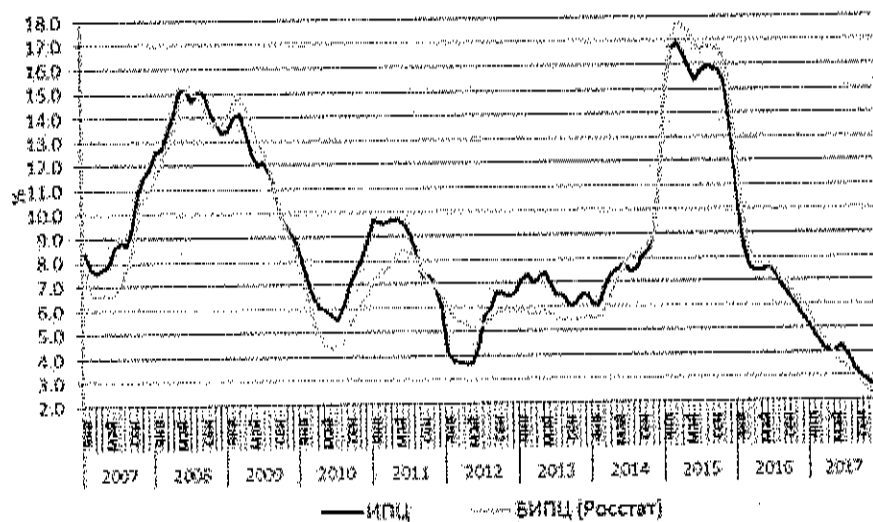
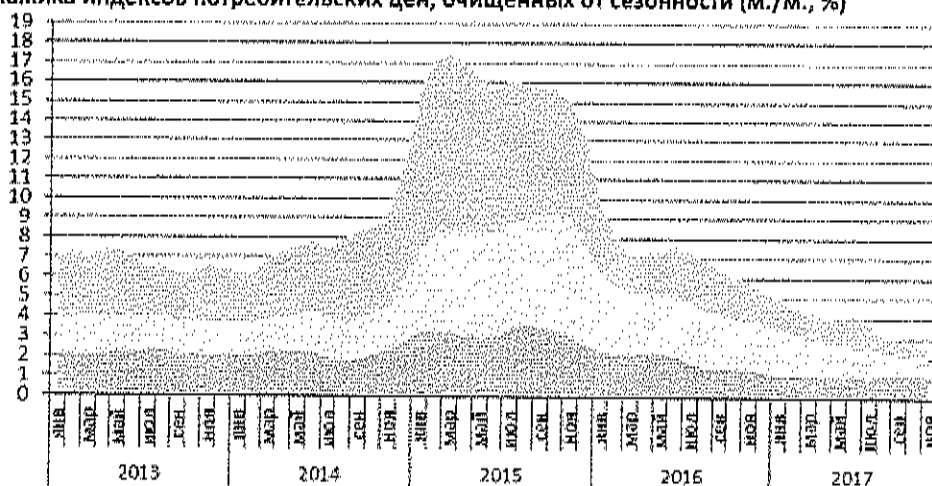


Рисунок 7. Динамика индексов потребительских цен, очищенных от сезонности (м./м., %)



**Валовой внутренний продукт**

По оценке Росстата, в I кв. текущего года прирост ВВП в годовом сопоставлении составил 1,3% после 2,2% в III кв. и 0,9% в IV кв. прошлого года. По предварительным оценкам Минэкономразвития, в апреле и мае темп роста ВВП превысил уровень 2%, в то время как в марте он составил 0,7%. Ускорение экономического роста наблюдалось главным образом за счет улучшения динамики в обрабатывающей промышленности, транспорте, торговле, строительстве, а также сфере услуг.

Рисунок 8. Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД

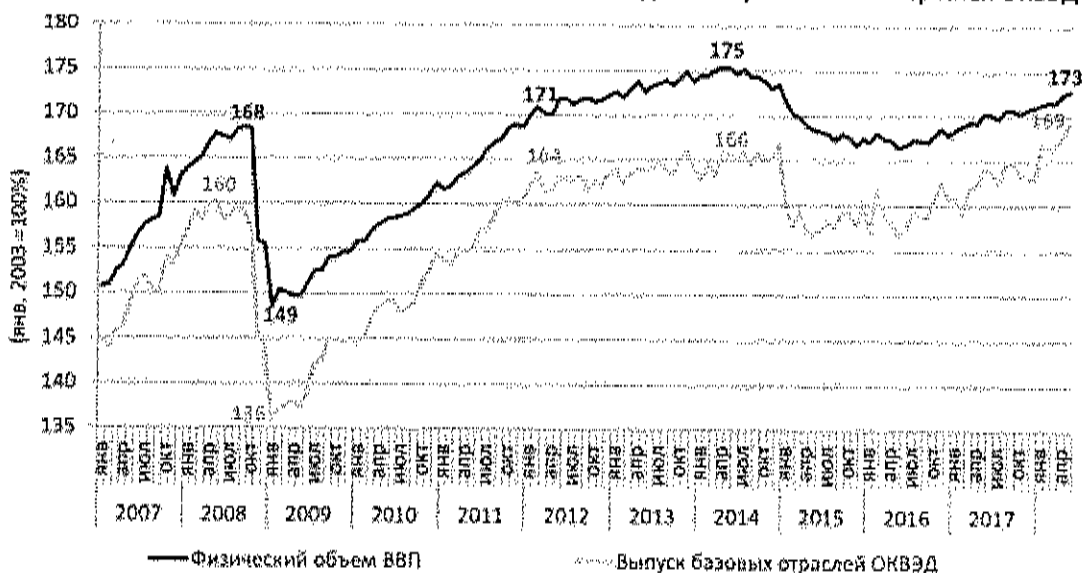
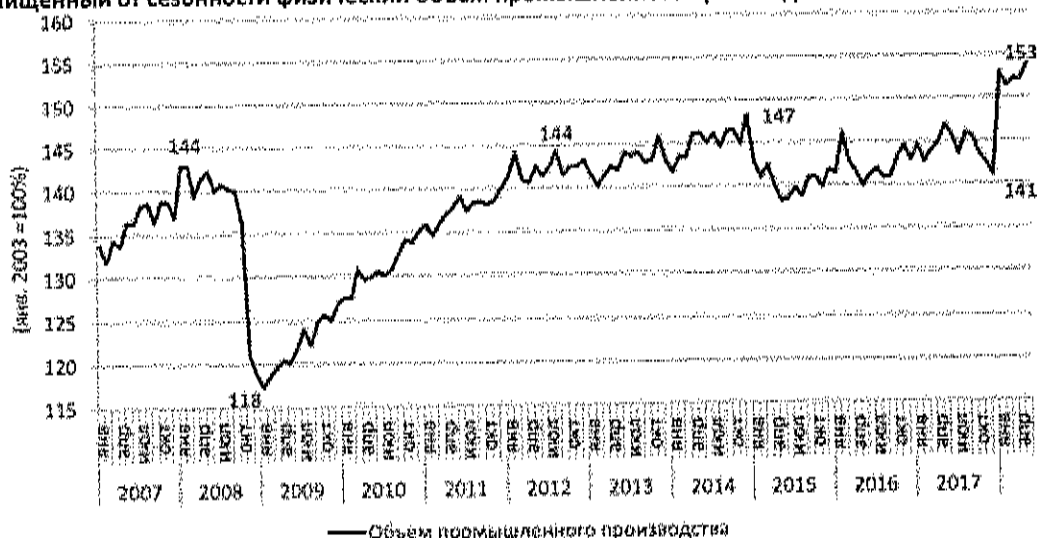


Рисунок 9. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



### Производство

Добыча полезных ископаемых в мае выросла в годовом сопоставлении на 1,3%, в январе-мае – на 1,7%. Динамику добычи нефти в России по-прежнему сдерживает выполнение сделки ОПЕК+. Выпуск в обрабатывающей промышленности в мае вырос на 5,4%, а в январе-мае в целом – на 4,4%. Снижение производства в этом секторе в марте было в существенной степени обусловлено календарным фактором: было на 2 рабочих дня меньше, чем в марте прошлого года. Обеспечение электрической энергией, газом и паром и кондиционирование воздуха сократилось в мае на 0,7%, однако выросло за январь-май в целом на 2,0%.

### Потребление, инвестиции

Темп роста оборота розничной торговли в годовом сопоставлении в мае и январе-мае составил 2,4%. Объем платных услуг населению показал прирост на 2,3% в мае и на 2,5% в январе-мае в целом.

Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%. В дальнейшем данный показатель может быть скорректирован в сторону уменьшения, поскольку ранее Росстат значительно понизил оценку динамики объема строительных работ в первом полугодии 2017 г. В начале 2018 г. сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. По данным Росстата, в I кв. текущего года инвестиции в основной капитал сохранили позитивную динамику и увеличились на 3,6% г/г. При этом отмечен существенный спад объема строительных работ, который, вероятно, объясняется завершением строительства Крымского моста.

Таблица 13. Темпы роста выпуска по видам деятельности в промышленности (% к предыдущему периоду, с исключением сезонного фактора)

Показатель	Январь- май 2018	2017	2016
ВВП	1,3*	1,5	-0,2
Базовые отрасли ОКВЭД	2,9	1,4	0,4
Сельское хозяйство	2,5	2,4	4,8
Промышленность, всего	3,2	1,0	1,3
Добыча полезных ископаемых	1,7	2,0	2,7
Обрабатывающие производства	4,4	0,2	0,5
Пищевая промышленность	3,2	5,6	3,1
Текстильное производство	6,2	7,1	4,6
Швейное производство	6,8	3,8	7,1
Производство кожи и изделий из кожи	-2,6	4,3	4,4
Обработка древесины и производство изделий из дерева	4,7	2,2	2,8
Целлюлозно-бумажное производство	7,5	4,7	5,1
Производство кокса, нефтепродуктов	2,4	0,6	-1,7
Химическое производство	2,5	4,3	6,3

Показатель	Январь- май 2018	2017	2016
Производство резиновых и пластмассовых изделий	3,2	3,9	6,3
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,4	2,5	-6,0
Металлургическое производство	6,2	-3,6	-1,0
Производство машин и оборудования	-4,9	2,5	-0,7
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	17,3	12,9	0,5
Производство прочих транспортных средств и оборудования	17,1	0,6	4,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,0	0,1	1,7
Строительство	-0,9	-1,4	-4,7
Грузооборот транспорта	3,1	5,4	8,1
Розничная торговля	2,4	1,2	-5,2
Платные услуги населению	2,5	0,2	-0,3
Инвестиции в основной капитал	3,6*	4,4	-0,9

\* 1 кв. 2018 г./1 кв. 2017 г.

Источники: Росстат, Минэкономразвития

### Денежно-кредитная политика

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 15 июня 2018 года, было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,25% годовых. Данное решение в полной мере соответствовало ожиданиям экспертов. Напомним, что последний раз ставки по операциям Банка России были снижены на мартовском заседании (на 0,25 б.п.). Принимая решение о направленности денежно-кредитной политики, Банк России учитывал усиление инфляционных рисков, связанных с повышением налога на добавленную стоимость в 2019 году, и увеличением инфляционных ожиданий в условиях ускоренного роста цен на топливо. По оценке Банка России, «планируемые налоговые изменения увеличат инфляцию примерно на 1 процентный пункт. Частично этот эффект может реализоваться уже в текущем году». При этом регулятор намерен уделять повышенное внимание возможным вторичным эффектам от повышения налогов, оценить которые в настоящий момент невозможно. Одним из таких вторичных эффектов является повышение инфляционных ожиданий, зафиксированное в июне 2018 года. Ранее высказывалось предположение, что рост ожиданий в ответ на рост цен на бензин будет временным и незначительным, однако по мере появления новых данных о динамике ожиданий становится все более очевидным, что чувствительность населения к разовым негативным факторам по-прежнему высока, и регулятору следует учитывать это обстоятельство. Отметим, что «оценка Банком России рисков, связанных с волатильностью продовольственных и нефтяных цен, динамикой заработных плат, возможными изменениями в потребительском поведении, не изменилась».

Следующее заседание, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки ЦБ, запланировано на 27 июля 2018 года. Ожидается, что Банк России вновь оставит ключевую ставку без изменения.

### Динамика кредитования

В мае 2018 года снижение объемов кредитования корпоративного сектора составило 0,4%, а в годовом выражении темпы роста замедлились до 4,4% против 5,0% месяцем ранее.

Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) в мае равнялись 2,0%, а в годовом выражении рост ускорился до 18,2% против 16,8% месяцем ранее и 13,0% по итогам 2017 года.

Результаты исследований, посвященных оценке потребительских настроений россиян (в частности, ИПН Банка России), свидетельствуют о снижении оптимизма граждан относительно своего текущего и ожидаемого материального положения, а также о снижении оценок благоприятности текущего времени для совершения крупных покупок.

### Динамика депозитов населения



В мае 2018 года объемы рублевых депозитов населения не изменились. В годовом выражении прирост составил 12,3% против 11,7% за 2017 год. Увеличение объемов валютных депозитов, измеренных в единицах бивалютной корзины, в отчетном месяце равнялось 1,0%, а в целом за последние 12 месяцев объем валютных депозитов снизился на 8,8% против сокращения на 7,5% в 2017 году. Таким образом, депозиты в иностранной валюте продолжают терять привлекательность в глазах населения, даже при усилившейся волатильности обменного курса.

Учитывая тот факт, что кредитные организации не испытывают недостатка ликвидности, а ЦБ последовательно понижал ставки в последние месяцы, ставки по депозитам сокращались на протяжении всего 2017 года и в начале 2018 года. Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, указанная ставка равнялась в мае 6,3% против 7,2% в начале года. Заметим, что в условиях стабильно низкой инфляции реальные ставки по депозитам населения стали устойчиво положительными и служат для граждан стимулом к формированию рублевых сбережений. С другой стороны, рост депозитов ограничен неустойчивой динамикой доходов населения.

### Состояние денежного рынка

В июне 2018 года сохранялась комфортная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 7,02%.

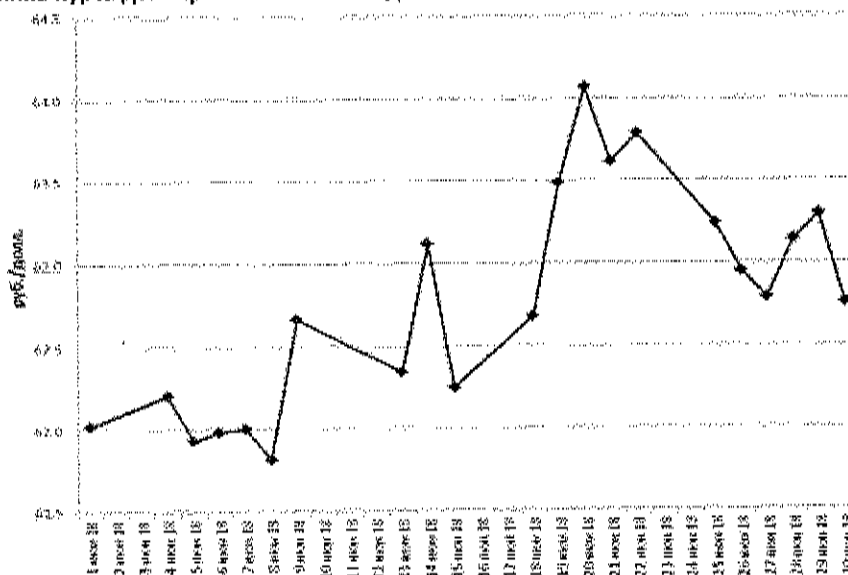
Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности по итогам июня 2018 года равнялась 0,3 трлн. руб.

В июне 2018 года Банк России провел 7 аукционов по размещению ОБР, однако объем спроса на ценные бумаги регулятора был значительно ниже предложения. По состоянию на начало июля 2018 года совокупный объем ОБР в обращении был равен 1,1 трлн. руб.

### Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в июне сложился на уровне 62,71 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с маем составило 0,8%. Основными факторами ослабления рубля были общемировой тренд к укреплению доллара на фоне ожиданий ужесточения денежно-кредитной политики США и расширение покупки иностранной валюты Банком России (см. ниже), в то время как повышение чистого притока капитала в частный сектор (до +6,0 млрд. долл. в июне против -2,3 млрд. долл. в мае, согласно предварительной оценке Банка России) оказывали поддержку российской валюте. Внутримесячная динамика курса отражала эволюцию нефтяных котировок, которые имели тренд к снижению в первые две декады мая и к росту – в третью декаду. По состоянию на конец месяца курс доллара составил 62,76 руб. против 62,59 руб. на конец мая. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с маем сложилось в размере 0,7%; по сравнению с декабрем – в размере 6,9%.

Рисунок 10. Динамика курса доллара в июне 2018 года

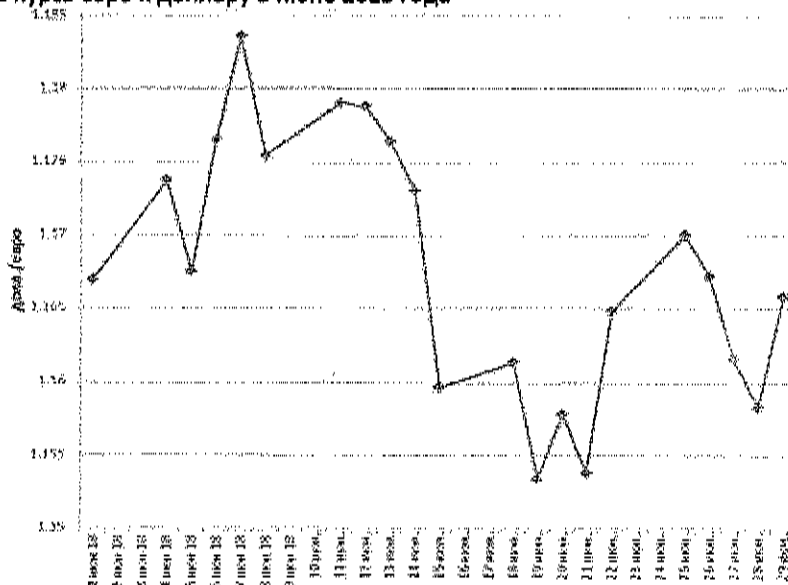


Средний курс рубля к евро в июне сложился на уровне 73,22 руб./евро (укрепление на 0,7% по отношению к майскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 72,99 руб. против 72,52 руб. на конец мая. Реальный курс рубля к евро в июне увеличился на 0,9% по сравнению с маем; по сравнению с декабрем, имело место ослабление на 4,7%. В свою очередь, в реальном эффективном выражении укрепление рубля по сравнению с маем составило 0,8%, а ослабление по сравнению с декабрем - 5,0%.

**Мировой валютный рынок**

Среднемесячный курс евро к доллару в июне составил 1,168 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с майским значением составило 1,3%. Курс евро рос в первую декаду месяца на фоне ожиданий заявления ЕЦБ по сворачиванию программы «количественного смягчения» до конца 2018 г. (в итоге реализовавшихся), но затем резко снизился после обнародования позиции регулятора о низкой вероятности повышения ключевой ставки, как минимум, до середины 2019 г.; в третьей декаде произошла частичная коррекция вверх, так что по состоянию на конец июня курс евро составил 1,166 долл. против 1,170 долл. на конец мая.

**Рисунок 11. Динамика курса евро к доллару в июне 2018 года**



В кратко- и среднесрочной перспективе, можно ожидать сохранения понижательного давления на курс евро. Это связано как с политическими факторами (риски эскалации «торговых войн» администрацией Д. Трампа – уязвимость к ним у Еврозоны значительно выше, чем у США, ввиду большей открытости экономики; нестабильность правящей коалиции в Германии и намерения правительства Италии по проведению стимулирующей бюджетной политики, которая может войти в противоречие с Маастрихтскими ограничениями по бюджетному дефициту), так и с продолжающимся ростом дифференциала ключевых ставок ФРС США и ЕЦБ.

**Внутренний валютный рынок**

На фоне номинального ослабления рубля к доллару и укрепления к евро, стоимость бивалютной корзины в июне несколько повысилась; ее среднее значение сложилось в размере 67,49 руб., что на 18 коп. больше, чем в мае. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 67,36 руб.

Рисунок 12. Динамика стоимости бивалютной корзины



В июне 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 6 июня 2018 г. рассчитанный Министерством финансов показатель интервенций составлял 16,1 млрд. руб. за рабочий день, а для периода с 7 июня по 5 июля 2018 г. – 19,0 млрд. руб. за рабочий день; соответственно, в пересчете на доллары, в целом интервенции Банка России за июнь составили 5,56 млрд. долл. против 4,96 млрд. долл. в мае; это стало максимальным помесечным значениям с момента запуска рассматриваемого механизма интервенций в феврале 2017 г. Плановый объем интервенций на период с 6 июля по 6 августа 2018 г. составляет 347,7 млрд. руб.

Волатильность курса рубля в июне несколько снизилась: на 19% по сравнению с маем для пары рубль-доллар, на 5% – для пары рубль-евро и на 20% – для бивалютной корзины. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами сократилось в июне на 6,3% по сравнению с маем, до 4,57 млрд. долл.; торгов евро - увеличилось на 1,4%, до 0,68 млрд. евро.

#### Выводы:

- По прогнозам инфляция в 2018 году составит 3,8-4,0%, что по-прежнему укладывается в целевой ориентир Банка России (4,0%). В 2019 году на фоне повышения НДС ожидается ускорение инфляции до 4,5%.
- По оценке Росстата, в I кв. текущего года прирост ВВП в годовом сопоставлении составил 1,3% после 2,2% в III кв. и 0,9% в IV кв. прошлого года.
- По данным Росстата, в I кв. текущего года инвестиции в основной капитал сохранили позитивную динамику и увеличились на 3,6% г/г.
- В июне 2018 года сохранялась комфортная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 7,02%.
- Средний курс рубля к доллару в июне сложился на уровне 62,71 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с маем составило 0,8%.

## 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 населенных 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 населенных 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**

#### **Ситуация на рынке земельных участков 2018<sup>7</sup>**

Рынок земельных участков — довольно тонкое и неоднозначное дело. Он не столь прогнозируем, как рынок жилой городской недвижимости, который хоть и зависит от экономических и политических колебаний, но всё же никогда не теряет своей актуальности и востребованности.

Земельные участки для нашей страны — это скорее дополнительная собственность, которую могут позволить себе далеко не все, и которая во многом зависит и от уровня доходов населения и экономической стабильности в государстве. В такой ситуации особенно важным становится прогнозирование изменений и тенденций на актуальном рынке недвижимости.

#### **Прогноз по рынку земельных участков на 2018 год**

---

<sup>7</sup>Источник: <https://promdevelop.ru/chego-ozhidat-na-rynke-zemelnyh-uchastkov-v-rossii-pokupat-ili-prodavat/>

По итогам первого квартала 2018 года на рынке земельных участков был отмечен явный спад предложений (порядка 11,3%). Следовательно, имеющиеся к продаже объекты будут повышаться в цене. Это даёт возможность предположить, что земельные участки, находящиеся в радиусе 100 км от Москвы, понемногу будут повышаться в стоимости, даже вне зависимости от дохода населения.

Ещё одним важным критерием повышения стоимости земельных участков вблизи Москвы станет анонсируемое властями открытие 19 новых станций метро. Участки, находящиеся в непосредственной близости к ним, независимо от состояния и объёма предложения станут разительно дороже. Как итог, можно отметить, что стоимость земельных участков определённо будет расти. Конечно, не в таких темпах как в 2015—2016 годах, но рост определенно последует.

Основные критерии, на которые стоит обратить внимание при выборе земельного участка, всё же останутся прежними. Самый главный фактор, который должен указывать на реальную стоимость объекта — его состояние. Также будет важно наличие асфальтированной дороги, разводки коммуникаций, наличие или отсутствие промышленных зон поблизости, транспортное сообщение с близлежащими городами или поселками городского типа и так далее.

При выборе земельного участка стоит обратить внимание на наличие ветхого здания на участке или недостроенного объекта на этапе возведения фундамента. Это также может отразиться на цене. При этом необходимо ознакомиться и с документами: проверить наличие ограничений в виде ипотеки или нахождения участка в общей долевой собственности. Правила торговли на рынке земельных участков требуют выполнения всех норм законодательства, иначе есть риски остаться обманутым или оштрафованным.

#### 4.4. Итоги года на рынке загородной недвижимости<sup>8</sup>

Аналитики компании «Метриум Групп» подвели итоги года на первичном рынке загородной недвижимости. Объем предложения увеличился на 5%. Средняя цена кв. м снизилась на 24%.

По данным «Метриум Групп», в 2017 году на рынке загородной недвижимости наблюдалось некоторое оживление. В продажу вышло два новых поселка. В феврале на Новой Риге стартовала реализация коттеджей с отделкой в элитном КП ArtEco. Также в первом полугодии на рынок поступили участки с подрядом в новом КП премиум-класса WrightVillage (25 км по Киевскому направлению).

Помимо поступивших проектов предложение обновилось за счет старта продаж новых очередей в трех поселках: «Успенский Лес», «Федоскино парк» и «Раздоры-2».

Для сравнения – за весь 2016 год рынок пополнился только одним проектом и одной новой очередью в уже реализуемом поселке.

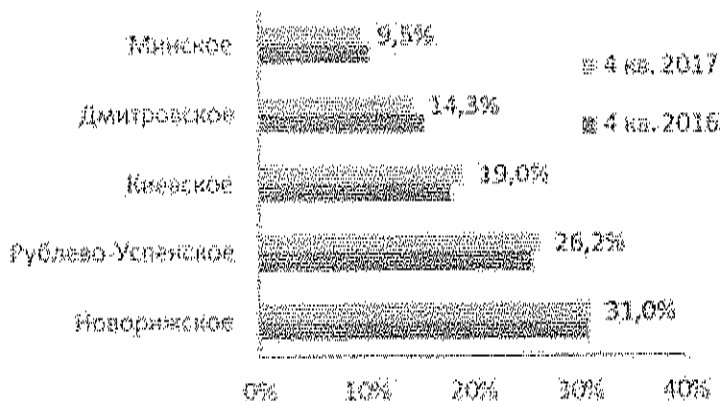
В элитном КП RubinEstate в ушедшем году был продан последний лот.

Таким образом, в конце 2017 года на первичном рынке загородной недвижимости Московского региона насчитывалось 42 коттеджных поселка с объемом предложения порядка 1 025 домовладений. В годовой динамике выборка увеличилась на 5%.

Как отмечают аналитики «Метриум Групп», по итогам 2017 года почти 2/3 всего предложения по числу домовладений сосредоточено на двух направлениях: Новорижском и Киевском (по 30,8%). За год доля первого сократилась на 9,7 п.п. за счет вымывания предложения в нескольких поселках. Доля второго, напротив, выросла на 15,8% на фоне выхода на рынок нового КП. За ними следует Рублево-Успенское шоссе (20,4%, -6,6 п.п.). Доля Дмитровского шоссе составила 13,4% (+0,2 п.п), Минского – 4,6%(+0,3 п.п).

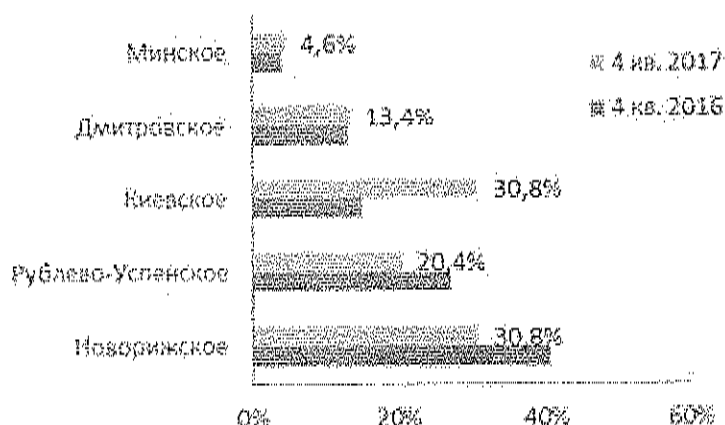
<sup>8</sup>Источник: <http://www.kvmetr.ru/analytics/20056885.html>

**Рисунок 13. Распределение объема предложения по направлениям (поселки)**



Источник: «Метриум»

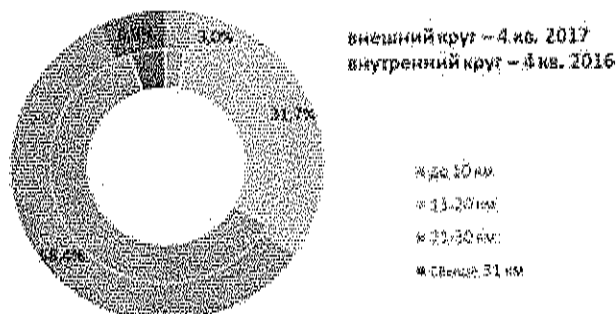
**Рисунок 14. Распределение объема предложения по направлениям (домовладения)**



Источник: «Метриум»

Превалирующий объем предложения (58,4%) расположен на удаленности 21-30 км от МКАД (-3,4 п.п. за год). Чуть больше трети рынка (31,7%) сосредоточено в радиусе 11-20 км от МКАД (+1,0 п.п.). Всего 6,9% домовладений представлено на наиболее удаленных территориях (свыше 31 км), а 3% – в ближнем поясе (до 10 км). Их доли за отчетный период показали динамику +2,1 п.п. и +0,3 п.п. соответственно.

**Рисунок 15. Распределение объема предложения по удаленности от МКАД (домовладения)**

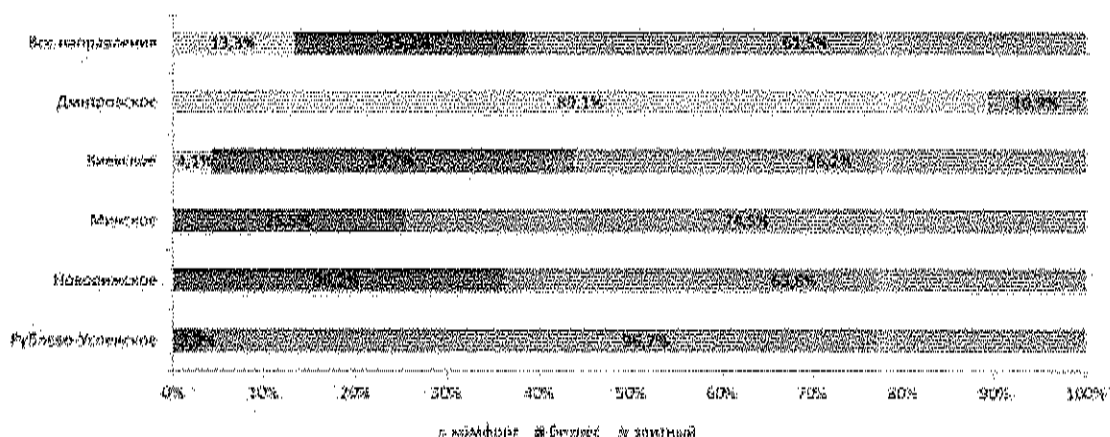


Источник: «Метриум»

В структуре предложения в разрезе по классам основной объем приходится на лоты в элитных поселках (61,5%, +5,1 п.п.). Четверть предложения (25,2%, -7,1 п.п.) реализуется в КП бизнес-класса. Традиционно на исследуемых направлениях невелика доля низкобюджетных объектов (13,3%, +2,1 п.п.).

Наиболее заметные изменения произошли на Киевском шоссе. Выход нового высокобюджетного КП привел к увеличению вдвое элитных предложений в локации (до 56,2%, +53,5 п.п. с начала года).

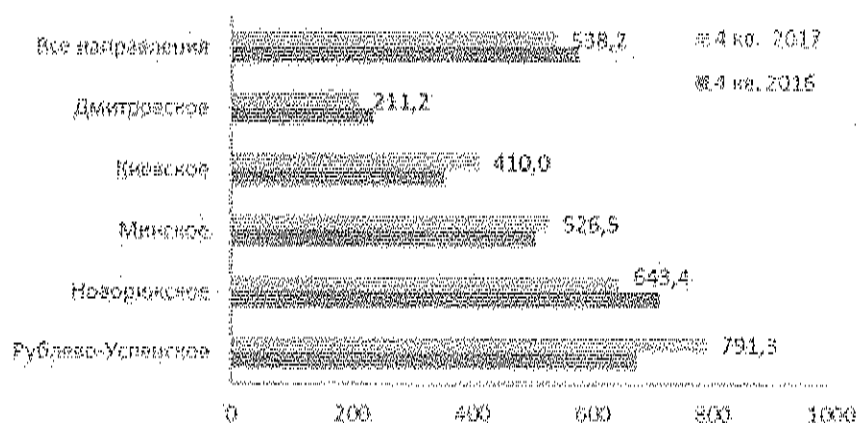
**Рисунок 16. Распределение объема предложения по классам (домовладения)**



Источник: «Метриум»

По итогам года средний метраж домовладения на загородном рынке составил 538,2 кв. м (-6,6% с начала года). По направлениям отрицательная динамика наблюдалась на Дмитровском (-10,9%) и Новорижском шоссе (-9,5%). По остальным локациям средняя площадь лотов увеличилась: на Рублево-Успенском на 17,4%, на Киевском на 15,5%, на Минском на 4,5%. Причиной изменений стала совокупность двух факторов: поступление в реализацию предложений меньшей площади и вымывание домовладений меньшего размера.

**Рисунок 17. Средняя площадь дома в зависимости от направления, кв. м**



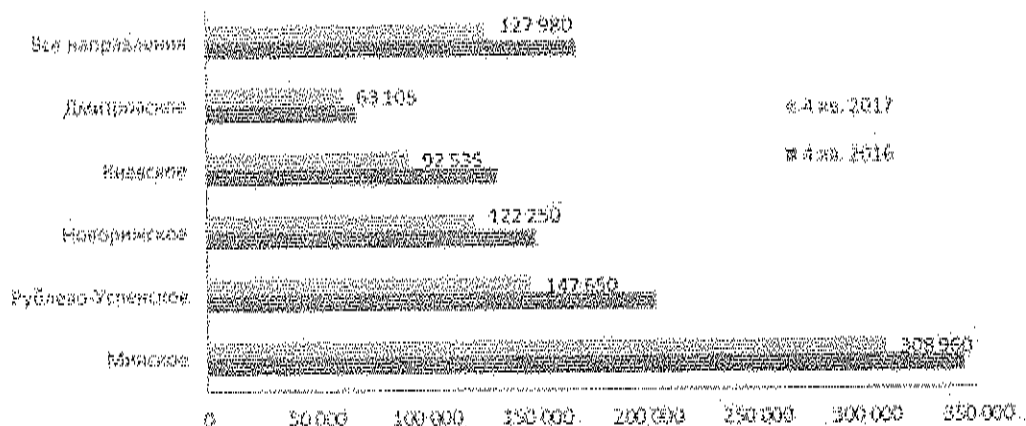
Источник: «Метриум»

По подсчетам аналитиков «Метриум Групп», в декабре 2017 года средняя цена кв. м на первичном загородном рынке выбранных направлений составила 127 980 руб. В сравнении с предыдущим годом показатель значительно снизился – на 24%. Это обусловлено выходом объема нового предложения по привлекательным стартовым ценам. Кроме того, в части уже экспонируемых проектов застройщики пошли на прямое снижение цен.

Сокращение средней цены кв. м домовладения за отчетный период отмечено по всем направлениям. Наибольшая коррекция зафиксирована на Киевском (-30,3%), Рублево-Успенском (-27,6%) и Новорижском шоссе (-18,4%). На Минском и Дмитровском направлениях изменение было менее значительным: -10,2% и -8,9% соответственно.



**Рисунок 18. Средняя цена кв. м домовладения в зависимости от направления, руб.**

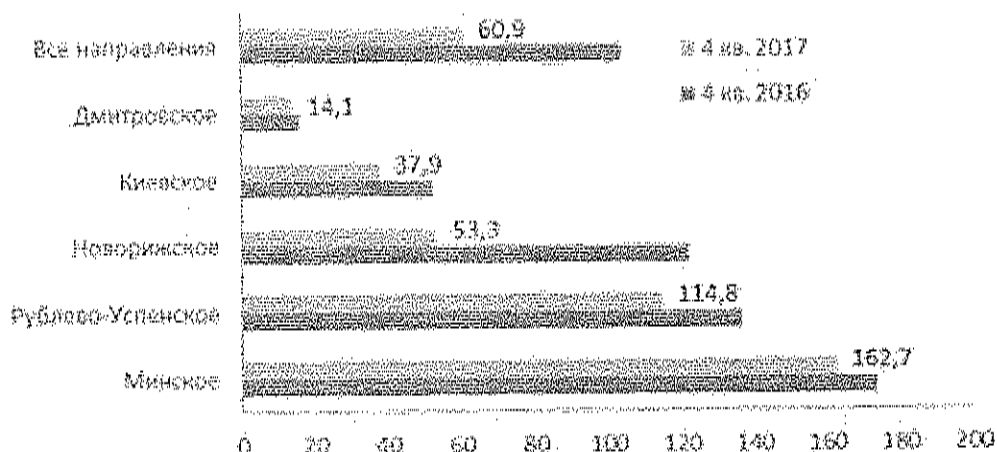


Источник: «Метриум»

Уменьшение средней площади домовладения в совокупности со снижением средней цены кв. м привели к корректировке средней стоимости лота. По итогам 2017 года она составила 60,9 млн. руб. (-41,4%). Наибольшее влияние оказало изменение структуры предложения на Новорижском направлении. В локации средняя стоимость лота уменьшилась вдвое до 53,3 млн. руб. (-56,4%).

Самые дорогостоящие лоты представлены на Минском (в среднем – 162,7 млн. руб.) и Рублево-Успенском шоссе (в среднем – 114,8 млн. руб.). За год они подешевели на 6,3% и 16,1% соответственно.

**Рисунок 19. Средняя стоимость домовладения в зависимости от направления, млн. руб.**



Источник: «Метриум»

### Основные тенденции

#### Девелоперская активность

Первичный рынок загородной недвижимости отличается низкой девелоперской активностью. Однако в сравнении с предыдущим отчетным периодом в 2017 году наблюдалось его некоторое оживление – в реализацию поступило два поселка и новые очереди в трех уже экспонируемых проектах. Для сравнения – в 2016 году рынок пополнился всего одним объектом и одной новой очередью. В качестве причины можно отметить то, что несмотря на высокий уровень конкуренции (в том числе со стороны вторичного рынка), действительно ликвидного предложения на рынке мало.

#### Повышение ликвидности предложения

Одним из инструментов генерации спроса, которые использовали застройщики в 2017 году, стало предложение домовладений с отделкой. Так, в поступившем на рынок КП ArtEco все коттеджи предполагается передавать покупателям с отделкой. Кроме того, в ряде уже экспонируемых проектов девелоперы стали предлагать лоты с готовым ремонтом.

Стоит отметить высокий уровень дисконта, предоставляемый во многих поселках. В ушедшем году он достигал 40%. Однако стоит отметить, что столь высокий показатель отмечается преимущественно в проектах, уже давно экспонируемых на рынке – так девелоперы стремятся реализовать низколиквидное предложение.

#### Спрос

В 2017 году было отмечено увеличение интереса со стороны покупателей к загородному рынку первичной недвижимости. Этому способствовало несколько основных факторов.

Во-первых, в реализацию поступил новый объем предложения по привлекательным ценам.

Во-вторых, на фоне ужесточившейся конкуренции некоторые застройщики пошли на снижение цен в уже экспонируемых поселках. Кроме того, они применяли другие инструменты для повышения ликвидности предложения.

В-третьих, отмечается реализация отложенного спроса – если раньше часть потенциальных покупателей занимала выжидательную позицию с целью покупки загородного дома по меньшей стоимости, то в настоящее время вышедшее в продажу предложение с привлекательными бюджетами подтолкнуло их к действиям.

#### Прогноз

Учитывая новые реалии (как экономические, так и рынка загородной недвижимости), в 2018 году не ожидается значительного изменения ситуации. С целью реализации низколиквидных лотов застройщики либо будут идти и дальше на прямое снижение цен, либо продолжат предлагать крайне высокие скидки. Ведь со временем предложение в давно реализуемых поселках становится все менее актуальным и отвечающим запросам современных покупателей. В связи с чем средняя цена будет либо ползти вниз, либо стагнировать. Основной спрос будет сосредоточен в новых проектах, которые отвечают запросам покупателей. Учитывая тот факт, что в ушедшем году часть отложенного спроса была реализована, всплеска в 2018 году не ожидается.

#### Итоги 1 квартала на рынке загородной недвижимости<sup>9</sup>

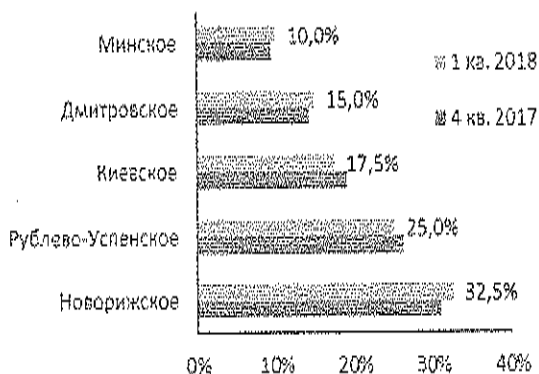
Аналитики компании «Метриум» подвели итоги I квартала на первичном рынке загородной недвижимости. Объем предложения сократился на 13,2%. Средняя цена квадратного метра выросла на 3%.

По данным компании «Метриум», к концу I квартала 2018 года на первичном рынке загородной недвижимости московского региона<sup>1</sup> было представлено 40 поселков с общим объемом предложения порядка 890 домовладений. За отчетный период выборка сократилась на 13,2%. Столь значительное снижение вызвано как вымыванием предложения, так и выводом из продажи лотов по ряду проектов. При этом за квартал рынок не пополнился ни одним новым объектом.

Более 60% всего предложения по числу домовладений было сосредоточено на двух направлениях: Киевском и Новорижском (25,2% и 35% соответственно). За квартал доля первого сократилась на 5,6 п.п., доля второго, напротив, выросла на 4,2 п.п. Основной причиной метамарфоз послужило изменение структуры предложения. Доля Рублево-Успенского направления составила 22,9%, прибавив за квартал 2,5 п.п., Дмитровского – 13,4%, оставшись на прежнем уровне. Меньше всего лотов экспонируется на Минском шоссе –3,5% (-1,1 п.п.).

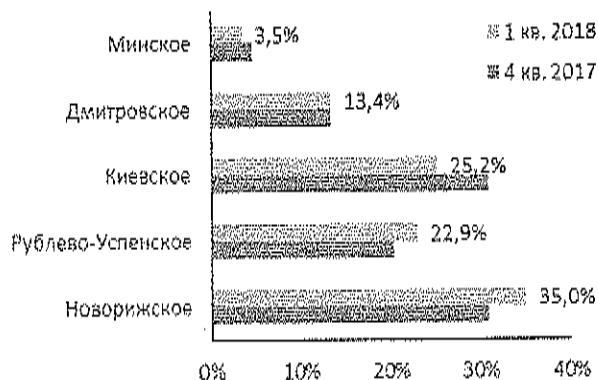
<sup>9</sup>Источник: <http://www.metrium.ru/news/detail/itogi-i-kvartala-na-rynke-zagorodnoy-vedvizhimosti/>

**Рисунок 20. Распределение объема предложения по направлениям (поселки)**



Источник: «Метриум»

**Рисунок 21. Распределение объема предложения по направлениям (домовладения)**



Источник: «Метриум»

Превалирующий объем предложения на первичном рынке загородной недвижимости сосредоточен в поясе удаленности 21-30 км от МКАД (56,7%; -1,7 п.п.), отмечают эксперты «Метриум». Треть выборки (33,5%; +1,8 п.п.) приходится на домовладения, расположенные в пределах 11-20 км от МКАД. Поселки, находящиеся на расстоянии 31-35 км и до 10 км от МКАД, занимают 6,9% (0,0 п.п.) и 2,9% (-0,1 п.п.) соответственно.

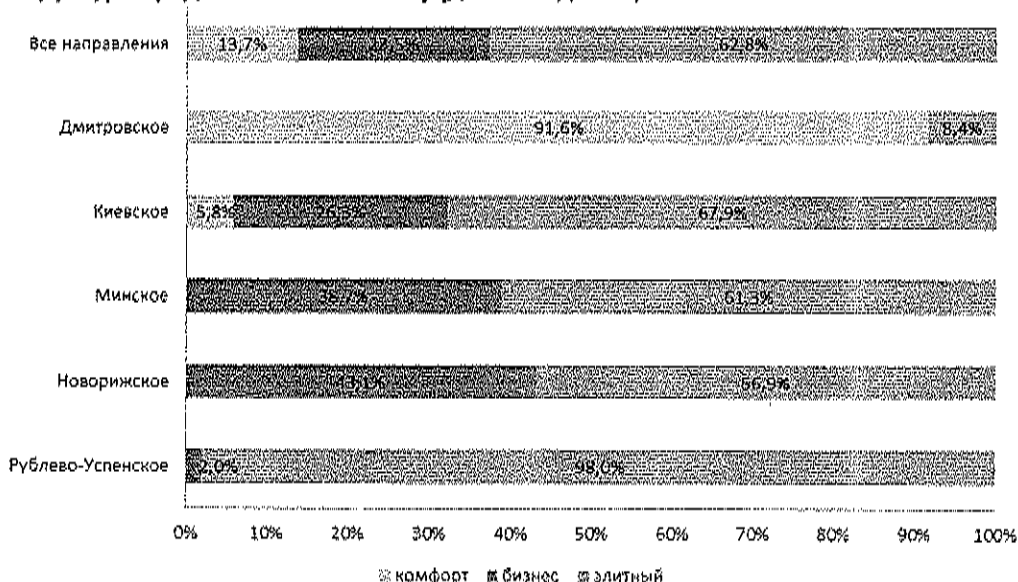
**Рисунок 22. Распределение объема предложения по удаленности от МКАД (домовладения)**



Источник: «Метриум»

Большая часть экспонируемых коттеджей и участков с подрядом принадлежат элитному классу – 62,8% (+1,2 п.п.). Лоты бизнес-класса занимают 23,5% (-1,7 п.п.) от общего объема. Оставшаяся доля пришлась на комфорт-класс – 13,7% (+0,4 п.п.).

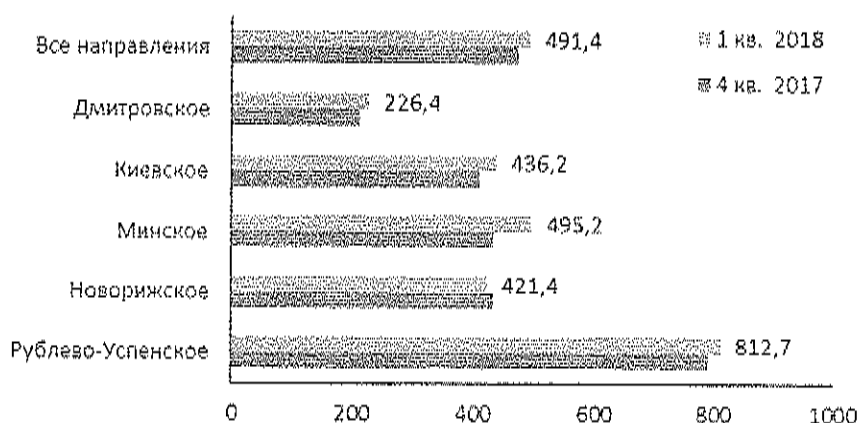
**Рисунок 23. Структура предложения по классу (домовладения)**



Источник: «Метриум»

По итогам I квартала 2018 года средняя площадь дома составила 491,4 кв. м. За отчетный период показатель увеличился на 3,8%, что связано с изменением структуры предложения. По четырем направлениям средний размер домовладения показал положительную динамику: Рублево-Успенское (+2,7%), Минское (+14,6%), Киевское (+6,4%) и Дмитровское (+7,2%). Уменьшение средней площади отмечено только на Новой Риге (-2,5%).

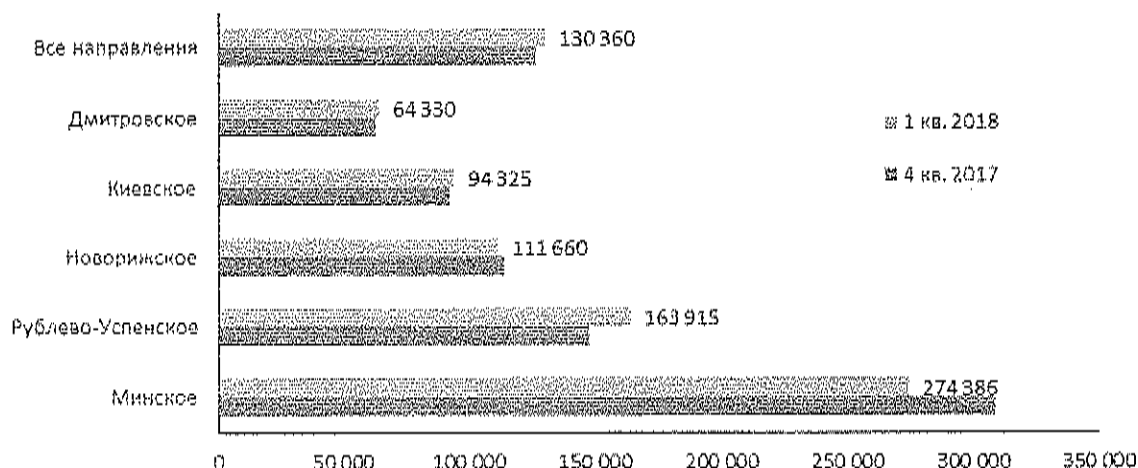
**Рисунок 24. Средняя площадь дома в зависимости от направления, кв. м**



Источник: «Метриум»

По подсчетам аналитиков «Метриум», средняя цена кв. м на первичном рынке загородной недвижимости по состоянию на конец марта 2018 года составила 130 360 руб., что на 3% выше в сравнении с предыдущим отчетным периодом. Корректировка показателя вызвана преимущественно изменением структуры предложения. Также по нескольким проектам отмечено прямое повышение цен. Кроме того, влияние оказал рост курса доллара (часть лотов экспонируется в валюте). В зависимости от направления динамика была разнонаправленной. Корректировка в отрицательную сторону произошла на Минском (-11,2%) и Новорижском шоссе (-2,3%). В остальных случаях средний показатель вырос: на Киевском и Дмитровском шоссе – на 1,9%, на Рублево-Успенском – на 11%.

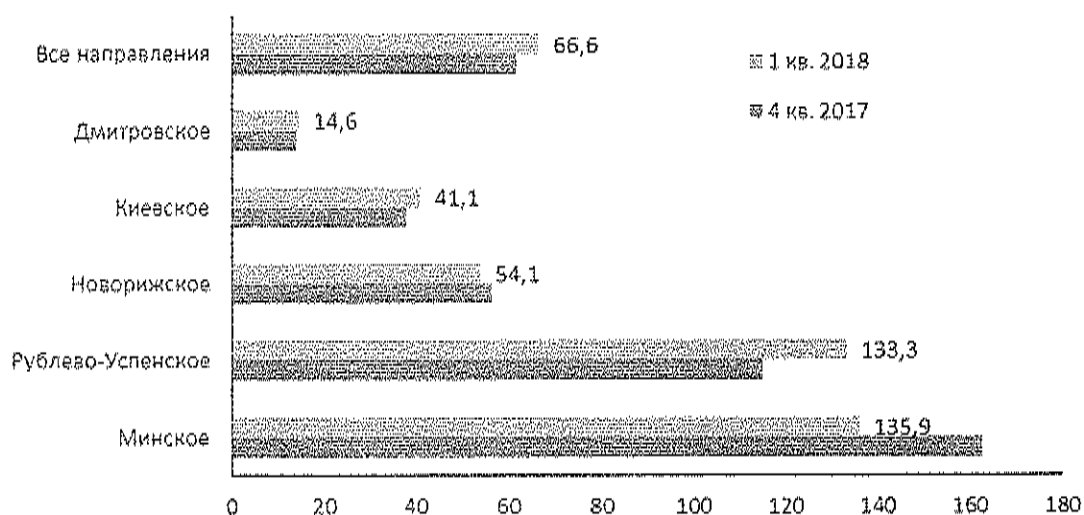
**Рисунок 25. Средняя цена кв. м домовладения в зависимости от направления, руб.**



Источник: «Метриум»

Средняя стоимость домовладения составила 66,6 млн. руб. За отчетный период она выросла на 7,6%. Аналогично показателю средней цены кв. м динамика в зависимости от шоссе была разнонаправленной. Увеличение отмечено на Рублево-Успенском (+16,1%), Киевском (+8,4%) и Дмитровском (+3,5%) направлениях. Снижение – на Минском (-16,5%) и Новорижском (-4,2%).

**Рисунок 26. Средняя стоимость домовладения в зависимости от направления, млн. руб.**



Источник: «Метриум»

**Основные тенденции I квартала 2018 года**

Начало 2018 года на рынке загородной недвижимости московского региона нельзя назвать активным. В экспозицию не поступило ни одного нового проекта. Для сравнения – в 2017 году за аналогичный период рынок пополнился одним объектом. Однако стоит отметить, что за весь прошлый год в продажу вышло всего два поселка и три новые очереди в уже реализуемых проектах.

Помимо экономических факторов спрос сдерживали погодные условия (снежный февраль), а также ожидание выборов президента (часть покупателей отложили приобретение ввиду возможных политических изменений). При этом количество совершенных сделок оказалось сопоставимым с показателем аналогичного периода прошлого года.

Несмотря на то, что по ряду проектов отмечено повышение цен (в некоторых – на отдельные лоты), большинство объектов по-прежнему реализуется с высоким дисконтом до 25-30%. Как правило, это уже давно экспонируемые поселки, не отличающиеся высокой ликвидностью.

## 4.5. Рынок загородной недвижимости Москвы,<sup>10</sup>

### Предложение

По данным на начало 2018 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы на продажу было выставлено более 1 000 домовладений, что на 7% больше, чем годом ранее. Общая стоимость предложения была отмечена на уровне 98 млрд. руб.

В 2017 г. на рынке загородной недвижимости было отмечено небольшое оживление в действиях как девелоперов, так и покупателей.

За прошедший год предложение пополнилось во всех сегментах элитной загородной недвижимости: на рынок вышло 2 новых поселка – ParkFonte (Новорижское ш., 25 км) и ART ECO (Новорижское ш., 32 км), также предложение пополнилось новым объемом в уже реализуемых поселках, таких как «Раздоры-2» (Рублево-Успенское ш., 4), «Успенский Лес» (1-е Успенское ш., 21 км) и AgalarovEstate (Новорижское ш., 22 км).

В первой половине года структура предложения на загородном рынке по сегментам претерпела небольшие изменения: с выходом на рынок нового КП ParkFonte доля таунхаусов в общей структуре предложения выросла вдвое – с 10% до 20%, в то время как доля земельных участков пропорционально сократилась и была отмечена на уровне 30%. На протяжении второй половины года структура оставалась стабильной.

Традиционно лидером по объему предложения остается Новорижское шоссе, где по итогам 2017 г. представлено 62% всего предложения. С начала года доля данного направления выросла на 9 п. п., что связано с выходом на рынок поселка ParkFonte. На втором месте находится Рублево-Успенское шоссе с долей в 31%.

Таблица 14. Основные показатели рынка загородной недвижимости. Динамика

Предложение	Значения	Изменение к началу года*
<b>Коттеджи</b>		
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	123	-19% =
Средняя площадь коттеджа, м <sup>2</sup>	670	-16% =
<b>Таунхаусы</b>		
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	32	+45% =
Средняя площадь таунхауса, м <sup>2</sup>	324	-17% =
<b>Земельные участки</b>		
Средняя стоимость участка, млн руб.	3,0	+25% =
Средняя площадь участка, сотки	33	+45% =

\* 1 полугодие 2017 г. / 1 полугодие 2016 г.  
 Источник: Knight Frank Research, 2017

<sup>10</sup>Источник:

[https://extpic.kf.expert/content/research\\_reports/2017/h2/residential/2017\\_KF\\_Residential\\_market\\_Country\\_report\\_Msc\\_rus.pdf](https://extpic.kf.expert/content/research_reports/2017/h2/residential/2017_KF_Residential_market_Country_report_Msc_rus.pdf)

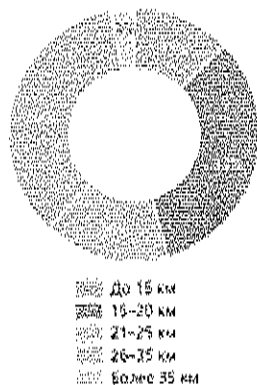
Спрос	Значение	Измененное за год*
<b>Коттеджи</b>		
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	101	+35% =
Средняя площадь коттеджа, м²	518	+14% <
Число совершенных сделок, шт.	104	-13% >
<b>Таунхаусы</b>		
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	39	-11% =
Средняя площадь таунхауса, м²	321	-6% <
Число совершенных сделок, шт.	57	+84% =
<b>Земельные участки</b>		
Средняя стоимость участка, млн руб.	49	-18% >
Средняя площадь участка, сотки	23	-11% =
Число совершенных сделок, шт.	157	-

\* I полугодие 2017 г. / I полугодие 2016 г. Источник: Knight Frank Research, 2018

Рисунок 27. Распределение предложения по направлениям

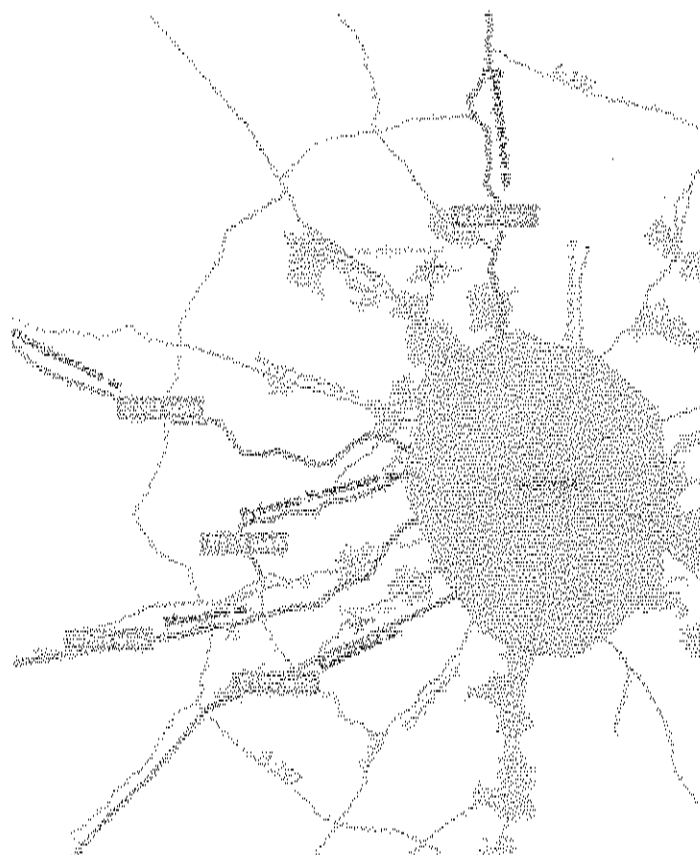


Рисунок 29. Распределение предложения по удаленности от МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2018

Рисунок 28. Распределение предложения по удаленности от МКАД



### Коттеджи

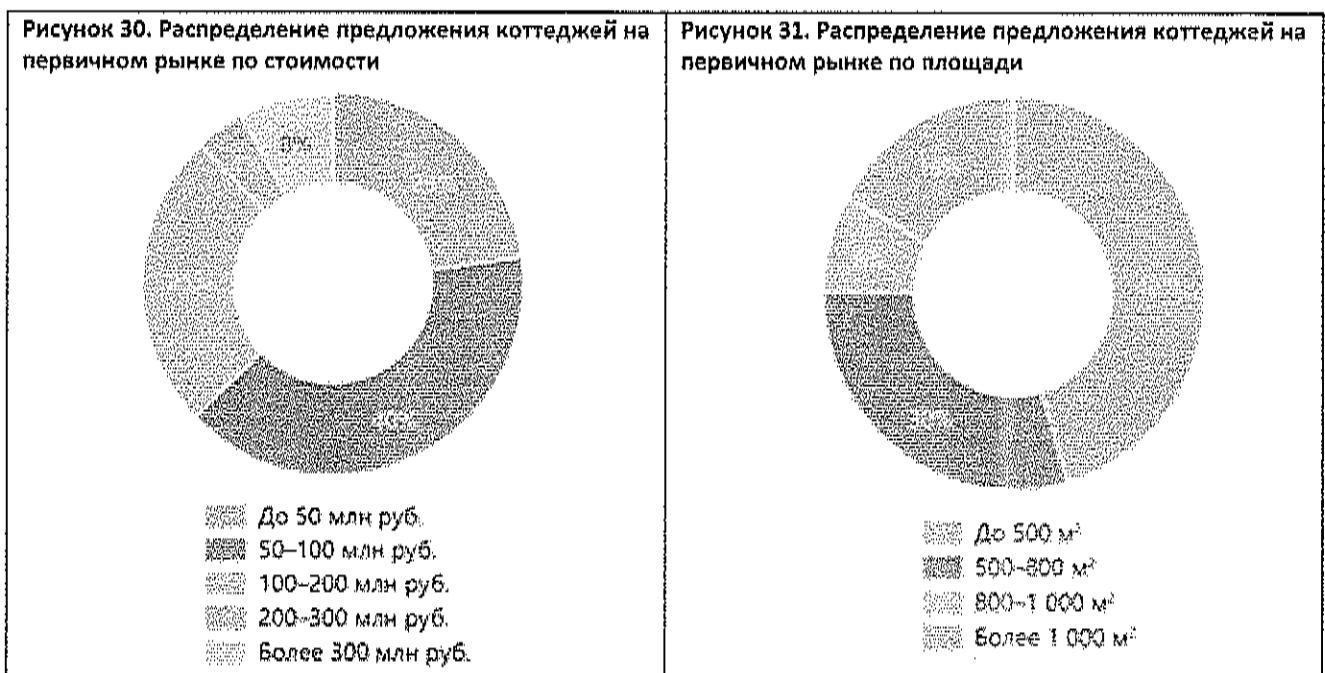
По данным на начало 2018 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости на продажу было выставлено 514 коттеджей общей стоимостью более 63 млрд. руб. За год объем предложения в лотах вырос на 5%, что отчасти связано с выходом на рынок нового предложения в КП «Раздоры-2», в рамках которого покупателям предложен наиболее ликвидный продукт на современном загородном рынке - домовладений площадью 186–400 м на земельных участках от 8 до 15 соток.

Средняя стоимость коттеджей, выставленных на продажу, по итогам года была отмечена на уровне 123 млн. руб., что на 19% ниже, чем годом ранее. Снижение среднерыночного показателя связано с корректировкой цен в отдельных поселках, например, в КП «Березки» (Рублево-Успенское ш., 17). Также на отрицательную динамику оказало влияние проведение новогодних акций в поселках: например, на ограниченный пул домовладений скидки предлагались в таких поселках, как «Миллениум Парк» (Новорижское ш., 19), «Ренессанс Парк» (Новорижское ш., 19) и т. д.

Уже традиционно самая высокая стоимость коттеджей зафиксирована на Минском шоссе – 284 млн. руб. Далее по величине показателя следует Рублево-Успенское шоссе с показателем в 133 млн. руб. Отметим, что относительно декабря 2016 г. средний бюджет на данном направлении снизился практически на треть.

Самые бюджетные предложения представлены на Дмитровском шоссе, где средняя стоимость домовладений, выставленных на продажу, составила 28 млн. руб.

Средняя площадь коттеджей составила 670 м<sup>2</sup>, за 12 месяцев 2017 г. показатель немного сократился (-3%), что связано со структурными изменениями предложения, выходом на рынок поселка ART ECO и нового объема в КП «Раздоры-2».



### Таунхаусы

В 2017 г. на загородном рынке произошел новый виток развития таунхаусов – оптимизация площадей и, как следствие, бюджетов привлекли внимание покупателей к данному формату.

Объем предложения в данном сегменте увеличился почти в 2,5 раза за счет выхода нового поселка ParkFonte (Новорижское ш., 25) и был отмечен на уровне 200 лотов.

Средняя стоимость таунхаусов по данным на начало 2018 г. составила 32 млн. руб., что на 45% ниже, чем годом ранее. Снижение произошло в первой половине года на фоне изменения структуры предложения, и на протяжении оставшегося периода показатель оставался стабильным.

Аналогичные изменения произошли и со средней площадью предложения. Сегодня показатель зафиксирован на уровне 324 м<sup>2</sup>, годом ранее средняя площадь была равна 390 м<sup>2</sup>.

### Земельные участки

За прошедший год объем предложения в сегменте земельных участков сократился на 20% и по данным на начало 2018 г. составил 288 лотов. Объем предложения сократился даже несмотря на выход нового объема: новая очередь вышла в КП «Успенский Лес», предложение пополнилось новым объемом в КП AgalarovEstate. Снижение объема предложения связано с высокими темпами реализации, именно

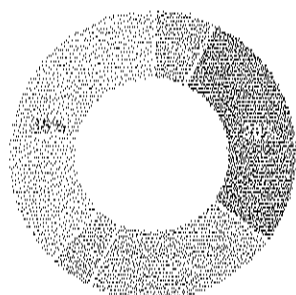


земельные участки остаются самым популярным форматом у покупателей.

Средняя цена сотки по итогам года составила 3,0 млн. руб., что на четверть выше показателя предыдущего года. Столь значительный рост цены связан исключительно с изменением структуры предложения, выходом объема в КП AgalarovEstate. Структурные изменения увеличили и среднюю площадь предложения – теперь средняя площадь участков, выставленных на продажу, составляет 33 сотки против 23 соток в предыдущем году. Так, если годом ранее в общей структуре предложения участки площадью более 30 соток занимали долю в 15%, то по данным на начало 2018 г. значение увеличилось до 38%.

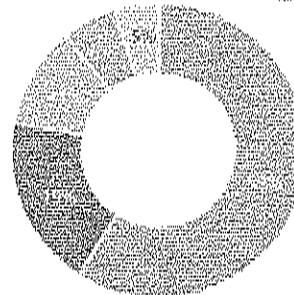
Средняя цена предложения земельных участков на Новорижском шоссе была отмечена на уровне 3 млн. руб., что лишь на 100 тыс. руб. меньше, чем на Рублево- Успенском шоссе (3,1 млн. руб./сотка), тогда как годом ранее цена на Рублево- Успенском шоссе была практически в 2 раза выше.

**Рисунок 32. Распределение предложения земельных участков на первичном рынке по площади**



- До 15 соток
- 15–20 соток
- 20–25 соток
- 25–30 соток
- более 30 соток

**Рисунок 33. Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по направлениям**



- Новорижское
- Дмитровское
- Рублево-Успенское
- Киевское
- Минское

**Рисунок 34. Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по направлениям**






- Новорижское
- Дмитровское
- Рублево-Успенское
- Киевское
- Минское

### Спрос

По итогам 2017 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости было реализовано порядка 320 лотов. Относительно 2016 г. показатель практически не изменился, продемонстрировав незначительную положительную динамику в размере 4%.

Как и годом ранее, в 2017 г. основным спросом у покупателей пользовались земельные участки, 49% сделок прошли именно с ними. В 2017 г. увеличился интерес к такому формату загородной недвижимости, как Таунхаусы: если в 2016 г. на сделки с ними приходилось лишь 10%, то в 2017 г. в общей структуре сделок данный формат занимает долю в 18%. Прежде всего это связано как с выходом на рынок нового поселка ParkFonte, так и с активизацией спроса в поселках на минском направлении (КП «Довиль» (Минское ш., 10) и «Трувиль» (Минское ш., 18)).

Традиционно лидирующую позицию по числу сделок удерживает Новорижское шоссе, на долю которого пришлось 67% всех сделок. Немного увеличился интерес покупателей к Рублево-Успенскому шоссе: за год его доля в общей структуре сделок выросла с 12% до 18%. Замыкает тройку лидеров Дмитровское шоссе с долей 7%.

Рисунок 35. Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по стоимости	Рисунок 36. Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по площади	Рисунок 37. Структура сделок с земельными участками на первичном рынке по площади
 <ul style="list-style-type: none"> <li>До 50 млн руб.</li> <li>50-100 млн руб.</li> <li>100-150 млн руб.</li> <li>150-200 млн руб.</li> <li>Более 200 млн руб.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>До 500 м²</li> <li>500-600 м²</li> <li>600-1 000 м²</li> <li>Более 1 000 м²</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>До 15 соток</li> <li>15-20 соток</li> <li>20-25 соток</li> <li>25-30 соток</li> <li>Более 30 соток</li> </ul>

### Коттеджи

По итогам января – декабря 2017 г. было реализовано 104 коттеджа. Относительно 2016 г. число сделок упало на 13%. Структура сделок по направлениям значительных изменений не претерпела. Как и в целом по рынку, основной интерес покупателей сконцентрирован на объектах, расположенных на Новорижском шоссе (59%).

Средний бюджет проданных в 2017 г. коттеджей составил 101 млн. руб., что на 35% больше, чем годом ранее. Столь значительное увеличение показателя прежде всего связано с появлением сделок в высоких бюджетах (более 300 млн. руб.). Так, если в 2016 г. не было продано ни одного коттеджа стоимостью более 300 млн. руб., то в этом году число сделок в таком бюджете – 8. Говоря о структуре сделок по стоимости, стоит отметить, что немного сократилась доля сделок в небольшом бюджете (до 50 млн. руб.) – на 5 п. п.

Выросла и средняя площадь проданного коттеджа: +14% – с 453 м<sup>2</sup> в 2016 г. до 518 м<sup>2</sup> в 2017 г. Анализируя структуру сделок по площади, отметим, что по-прежнему основной интерес покупателей сконцентрирован на небольших коттеджах площадью до 500 м<sup>2</sup> (63%). Однако в 2017 г. немного увеличилась доля сделок с коттеджами площадью 800 м<sup>2</sup> и более (+5 п. п. за год).

Большее половины сделок проходят с коттеджами, расположенными в коттеджных поселках на удалении от Москвы не более, чем 20 км. Однако ввиду достаточно активных продаж в новом КП ART ECO увеличилась доля сделок (+6 п. п.) с коттеджами на удалении 25–35 км от МКАД.

### Таунхаусы

В 2017 г. сегмент таунхаусов на элитном загородном рынке переживал новую волну интереса со стороны покупателей. Так, в 2017 г. было реализовано 57 таунхаусов против 31 лота в 2016 г.

Средняя стоимость проданных таунхаусов, однако, немного скорректировалась в меньшую сторону (-11% относительно 2016 г.) и составила 39 млн. руб. Снизилась и средняя площадь: -6% за год – с 341 м<sup>2</sup> до 321 м<sup>2</sup>.

### Земельные участки

По итогам января – декабря 2017 г. в сегменте земельных участков было реализовано 157 лотов, что соответствует показателю предыдущего года. Средняя площадь проданных участков сократилась на 11% – с 27 соток в 2016 г. до 23 соток в 2017 г. Это связано с достаточно высокими темпами реализации участков в поселках «Малое Сареево» и «Успенский Лес»: в обоих поселках применена мелкая «нарезка» – наиболее интересный для нынешнего покупателя продукт.

Анализируя структуру сделок по площади, отметим, что доля небольших участков (площадью до 20 соток) выросла за год с 45% до 61%. В то же время сократилась доля сделок с земельными участками площадью более 25 соток: если в 2016 г. на такие сделки приходилось порядка 30%, то в по итогам 2017 г. – лишь 18%.

Средний бюджет проданных земельных участков также снизился. За год отрицательная динамика составила 18% и по итогам 2017 г. средняя стоимость реализованных земельных участков была отмечена на уровне 49 млн. руб.

#### Анализ цен предложений

Анализ цен предложений на загородные усадьбы в Новомосковском административном округе в июле 2018г.

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 2018 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектов может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 15. Анализ цены предложений по продаже

Местоположение	Источник	Площадь помещения, кв.м	Цена предложения, руб. без учета НДС	
			Общая стоимость, руб.	за 1 кв.м
Москва, НАО, пос. Ватутинки, район Десёновское	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/167372472/">https://www.cian.ru/sale/suburban/167372472/</a>	950	89 000 000	93 684
Москва, Десеновское поселение, район Десёновское, Ватутинки	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/159555924/">https://www.cian.ru/sale/suburban/159555924/</a>	500	48 000 000	96 000
Москва, НАО, пос. Ватутинки, район Десёновское	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/152272698/">https://www.cian.ru/sale/suburban/152272698/</a>	700	50 000 000	71 429
Москва, НАО, д. Тупиково, район Десёновское	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/151176303/">https://www.cian.ru/sale/suburban/151176303/</a>	900	65 000 000	72 222
Москва, НАО, пос. Ватутинки, район Десёновское	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/138264357/">https://www.cian.ru/sale/suburban/138264357/</a>	680	130 000 000	191 176
Москва, Десеновское поселение, д. Пенино, район Десёновское, Праймвилькп	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/8979400/">https://www.cian.ru/sale/suburban/8979400/</a>	700	65 000 000	92 857
Москва, НАО, пос. Ватутинки, район Десёновское	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/151804914/">https://www.cian.ru/sale/suburban/151804914/</a>	827	53 900 000	65 175
Москва, НАО, Десеновское поселение, Ватутинки коттеджный поселок	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/187836201/">https://www.cian.ru/sale/suburban/187836201/</a>	1 025	54 000 000	52 683
Москва, НАО, Десеновское поселение, Чароит коттеджный поселок	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/188460246/">https://www.cian.ru/sale/suburban/188460246/</a>	983	120 000 000	122 075
Москва, НАО, пос. Ватутинки, район Десёновское	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/162243267/">https://www.cian.ru/sale/suburban/162243267/</a>	850	99 000 000	116 471
Нижняя граница				52 683
Верхняя граница				191 176

Местоположение	Источник	Площадь помещения, кв. м	Цена предложения, руб. без учета НДС	
			Общая стоимость, руб.	за 1 кв. м
Среднее значение				97 377

Источник: Данные открытых источников расчеты оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи загородных усадеб в Новомосковском административном округе в г. Москве варьируется от 52 683 до 191 377 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 97 377 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов. Далее в расчетах будет использована часть подобранных оферт, 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 2018г.

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 2018 года. Анализ арендных ставок за 1 кв.м в месяц сходных с оцениваемым объектом может дать представление об арендной ставке Объекта оценки.

Таблица 16. Анализ арендных ставок

Местоположение	Источник	Площадь помещения, кв. м	Цена аренды, руб.	
			Общая стоимость, руб./мес.	за 1 кв.м/мес.
Москва, НАО, Десеновское поселение, Ватутинки посёлок, 15-16 км от МКАД	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/190765617/">https://www.cian.ru/rent/suburban/190765617/</a>	650	400 000	615
Москва, НАО, Десеновское поселение, ул. Армейская, Калужское шоссе, 12 км - 15 км от МКАД	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/190419978/">https://www.cian.ru/rent/suburban/190419978/</a>	600	350 000	583
Москва, НАО, Десеновское поселение, посёлок Десна, 12-15 км от МКАД	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/147460837/">https://www.cian.ru/rent/suburban/147460837/</a>	657	400 000	609
Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десёновское	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/184012199/">https://www.cian.ru/rent/suburban/184012199/</a>	150	70 000	467
Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десёновское	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/163325446/">https://www.cian.ru/rent/suburban/163325446/</a>	160	80 000	500
Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десёновское	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/161430259/">https://www.cian.ru/rent/suburban/161430259/</a>	220	100 000	455
Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десёновское	<a href="http://ru.arkadia.com/gsqv-t22212/">http://ru.arkadia.com/gsqv-t22212/</a>	220	120 000	545
Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки, район Десёновское	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/190556431/">https://www.cian.ru/rent/suburban/190556431/</a>	220	69 990	318
Нижняя граница				318
Верхняя граница				615
Среднее значение				539

Источник: Данные открытых источников расчеты оценщика

Анализ рынка показывает, что арендная ставка на сдаваемые загородные усадьбы, сопоставимые с объектом оценки по местоположению находится в диапазоне от 318руб./кв. м до 615 руб./кв.м в месяц. При этом средняя цена арендной ставки составила 539 руб. /кв. м, без учета ценообразующих факторов.

**Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки****Таблица 17. 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	Средняя
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 2018 г. в НАО, составил от 318 руб./кв. м до 615 руб./кв.м в месяц. Диапазон цены продажи загородных усадеб в июле 2018 г. в НАО, составила от 52 683 до 191 377 руб./кв. м.
Скидка на торг при продаже для жилой недвижимости и земельных участков в г.Москве	8% - 12%

#### 4.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, показал, что объем информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности на дату оценки достаточен. Оценщиками выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с оцениваемым объектом недвижимого имущества.

В данном разделе оценщиками приводится обоснование значений основных ценообразующих факторов, выявленных в ходе проведенного анализа рынка и оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

##### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

Цена сделки определяется составом передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

**Условия финансирования.** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, дробности платежей и т.д.

**Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

##### **Условия рынка (скидки к ценам предложений).**

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком в соответствии с данными издания «Справочник оценщика недвижимости».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №22, 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1.3.2, стр. 17). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Москве, составляет 9-12%.

Таблица 18. 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	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

Источник: Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга №22 «СРД, 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1.3.2, стр. 17)

На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Москве, составляет 9-12%.

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

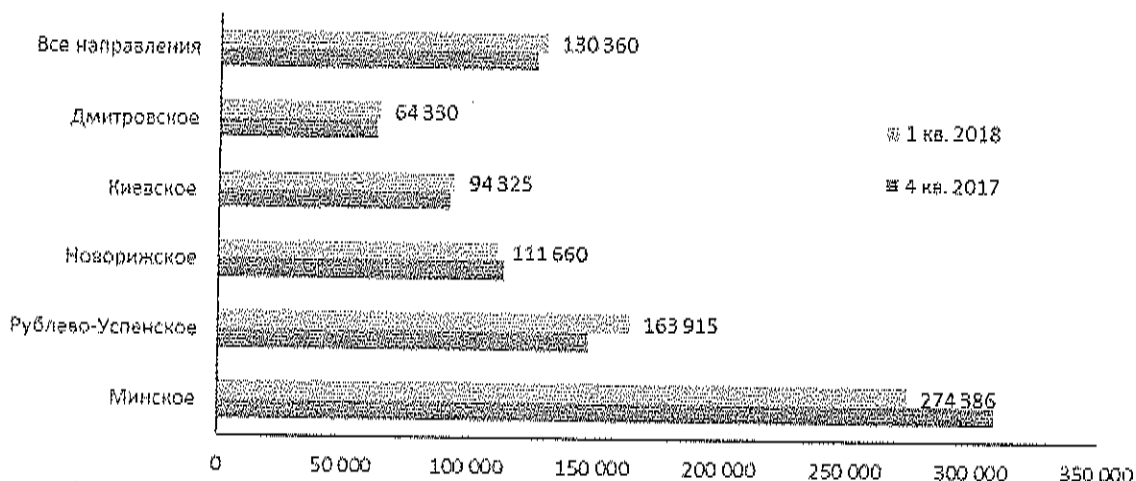
Скидка на торг при продаже жилой недвижимости, расположенной в Москве, составляет 8-9%.

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 8,5%.  
На основании данного исследования, скидка на торг при аренде жилой недвижимости, расположенной в Москве, составляет 4-7%.

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

**Местоположение.** Местоположение является одним из самых существенных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта загородной недвижимости. Для загородной недвижимости г.Москвы основным фактором местоположения, является направление (шоссе) от МКАД. Значение влияния данного фактора определяется на основании исследования агентства Метриум.

**Рисунок 38. Средняя цена кв. м домовладения в зависимости от направления, руб.**



Источник: «Метриум»

Средняя стоимость домовладения составила 66,5 млн. руб. За отчетный период она выросла на 7,6%. Аналогично показателю средней цены кв. м динамика в зависимости от шоссе была разнонаправленной. Увеличение отмечено на Рублево-Успенском (+16,1%), Киевском (+8,4%) и Дмитровском (+3,5%) направлениях. Снижение – на Минском (-16,5%) и Новорижском (-4,2%).

**Материал стен.**

На стоимость объектов недвижимого имущества влияет материал стен (кирпичные, стены из пенобетонных блоков, бревенчатые или клееный брус). Капитальные объекты (кирпичные или бетонные) традиционно ценятся на рынке несколько дороже. Значение влияния фактора материала стен определяется на основании издания Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том IV. «Жилая недвижимость» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 4 «Физические характеристики объекта», подраздел 4.2. «Элемент сравнения – материал стен», стр. 210, табл. 72.

**Таблица 19. Значение корректировок для жилой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – материал стен**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,77	0,75	0,78
Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,85	0,83	0,85
Отношение удельной цены бревенчатого жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,84	0,82	0,85
Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,88	0,87	0,90

Источник: Справочник оценщика недвижимости Том IV. «Жилая недвижимость» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 4.2 «Элемент сравнения – материал стен», таблица 72, стр. 210

Влияние данного фактора выражается интервалом от 0,75-0,78, в среднем - 0,77 (для объектов каркасного деревянного дома, к удельной цене такого же кирпичного дома) и 0,83 – 0,86, в среднем 0,85 (для

объектов из клееного бруса к удельной цене такого же кирпичного объекта).

#### Физическое состояние объекта.

Влияние данного фактора на стоимость недвижимости выражается в снижении ее стоимости вследствие физического износа. Влияние данного фактора определяется нами в соответствии с изданием Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том IV. «Жилая недвижимость» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 4 «Физические характеристики объекта», подраздел 4.5. «Элемент сравнения – физическое состояние», стр. 234, табл. 83.

**Таблица 20. Значение корректировок для жилой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – физическое состояние**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи	1,20	1,18	1,21
Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии (нового дома) к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии	0,78	0,76	0,79
Отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии			

Источник: Справочник оценщика недвижимости Том IV. «Жилая недвижимость» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 4.5 «Элемент сравнения – материал стен», таблица 83, стр. 234

Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии выражается интервалом: от 1,18 до 1,21, в среднем 1,20.

**Наличие близкорасположенного водоема.** Для объектов жилой недвижимости важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость. Факторами, повышающими стоимость объекта, могут быть близкое наличие водоема, леса, хорошая транспортная доступность и т.д.

Влияние данного фактора рассматривался на основе Справочника оценщика недвижимости-2016 «Жилая недвижимость» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Том 4. Нижний Новгород, 2016 г.) под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 53, стр. 166).

**Таблица 21. Средние значения корректировок для жилой недвижимости, расположенной рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи	1,14	1,13	1,15
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них			

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016 «Жилая недвижимость» Том 4. Нижний Новгород, 2016 г. под редакцией Лейфера Л.А., табл. 53, стр. 166

На основании данного исследования, отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с



объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.) к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них, составляет 1,13 – 1,15 в среднем 1.14.

**Наличие ландшафтного дизайна.** В последнее время ландшафтными дизайнерами всё чаще приходится озеленять не отдельные частные участки, а целые коттеджные посёлки. Над наиболее сложными проектами обычно работает группа совместно с архитектором, художником-дизайнером, цветоводом, озеленителем. Потому что для коттеджного посёлка прилегающая территория - это его визитная карточка. И привлечение специалистов ландшафтного дизайна это норма сегодняшнего дня.

Влияние данного фактора было рассмотрено на основе Справочника оценщика недвижимости-2016 «Жилая недвижимость» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Том 4. Нижний Новгород, 2016 г.) под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 59, стр. 178).

**Таблица 22. Значения корректировок для жилой недвижимости с ландшафтным дизайном на участке и с неоформленным участком**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,10	1,09	1,11

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016 «Жилая недвижимость», под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 59, стр. 178)

На основании данного исследования, отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке к цене такого же дома с неоформленным участком, составляет 1,09 – 1,11, среднее значение интервала - 1,10.

#### Состояние (уровень) отделки.

Наиболее привлекательными для потенциальных покупателей являются помещения имеющие качественную современную отделку, что избавляет будущего покупателя от дополнительных затрат на отделку. В случаях если отделка помещений требует проведения ремонта, для потенциального покупателя при приобретении объекта недвижимости встает вопрос о дальнейшем проведении ремонта, для приведения объекта недвижимости в соответствующее рабочее состояние. Таким образом потенциальный покупатель понесет затраты связанные с проведением ремонта.

Влияние данного фактора определяется нами в соответствии с информацией 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 23. Затраты на ремонт помещений для разных уровней ремонта**

Сопоставимый объект	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

Сопоставимый объект	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евро-ремонт (новый ремонт)	Улучшенная отделка
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.

**Отделка помещений (при расчете арендной ставки).** Наиболее привлекательными для потенциальных арендаторов являются помещения, имеющие качественную современную отделку, что избавляет будущего арендатора от дополнительных затрат на отделку. В случаях если отделка помещений требует проведения ремонта, существует практика предоставления помещений в так называемые арендные каникулы. Под арендными каникулами подразумевается, что собственник помещений не взимает арендную плату за пользование, в обмен на проведение отделки помещений силами арендатора. Срок предоставления каникул устанавливается собственником индивидуально, в зависимости от сложности и объема проведения работ.

**Операционные расходы.** Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Данный фактор может быть учтен на основании 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., 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 24. Операционные расходы в % от потенциального валового дохода

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	16% - 18%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16% - 19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	17% - 20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	17% - 20%
2.3 Универсальные низкокласные офисные/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.

**Имущественные права на земельный участок (при расчете земельного участка).** Анализ предложений по продажам земельных участков показал, что преимущественно на продажу выставляются земельные участки с правом собственности. Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости-2016 «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Том 3, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А. (стр. 144, таблица 41).

Данные исследование приведены в таблице ниже:

**Таблица 25. Значение корректировок, усредненные по городам России для земельных участков под ИЖС элемент сравнения – передаваемые имущественные права**

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,77	0,80

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр. 144, табл. 41

Отношение цен земельных участков под ИЖС, передаваемых на правах долгосрочной аренды к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности составляет 0,85-0,87. То есть в среднем отношение цен земельных участков, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков передаваемых на правах собственности составляет 0,86. Таким образом, цены поданным исследования будут различаться в среднем на 14%.

**Площадь объектов (при расчете земельного участка).** Как правило, цена продажи 1 кв. м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

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-2016 «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Том 3, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А. (стр. 177, таблица 56).

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

Диапазон площадей объекта оценки, кв.м	Диапазон площадей объекта аналога, кв.м				
	<1500	1 500 – 3000	3 000 – 6000	6 000 – 10000	>10000
<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
1 500 – 3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
3 000 – 6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
6 000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
>10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр. 177, табл. 56

**Коммуникации (при расчете земельного участка).** Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций. Для определения корректировки на наличие коммуникаций было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.254, таб.69.

**Таблица 27. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под ИЖС**

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Отсутствуют	0%	-14%	-16%	-10%	-27%	-22%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-2%	5%	-19%	-10%	-12%	21%
Г	15%	3%	0%	8%	-14%	-7%	-10%	-22%
Остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-5%	-7%	0%	-20%	-14%	-16%	-27%
Э, Г	36%	19%	16%	25%	0%	8%	5%	-10%
Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	9%	18%	-7%	0%	-2%	-16%
Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	11%	19%	-8%	3%	0%	-14%
Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	52%	37%	28%	38%	11%	19%	15%	0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.254, табл. 69

Отношение цен земельных участков под ИЖС, со всеми подведенными коммуникациями к ценам земельных участков, на которых коммуникации отсутствуют, будут различаться в среднем на 52%.

\*Если по дополнительным факторам не отмечено различие между сопоставляемыми объектами, то в качестве корректирующего коэффициента принимается его среднее значение.

Другие факторы и характеристики, существенно влияющие, на стоимость оцениваемого объекта не установлены.

#### 4.7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

**Таблица 28. Показатель ликвидности**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

При анализе ликвидности рассматриваются следующие факторы:

- назначение Объекта оценки;
- окружение и расположение;
- наличие и состав коммуникаций;
- наличие рынка объектов оценки;
- наличие и количество потенциальных покупателей недвижимости;
- наличие открытой ценовой информации;
- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по качественным и количественным характеристикам с оцениваемым объектом;

В результате обзора рынка и анализа оцениваемых объектов, Оценщиком установлены следующие значения факторов ликвидности Объектов оценки:

**Таблица 29. Анализ ликвидности**

Наименование фактора	Значение фактора
Назначение Объекта оценки	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. Назначение - жилое

Наименование фактора	Значение фактора
Окружение и расположение	Объект оценки расположен в НАО г. Москвы в непосредственной близости от основных транспортных магистралей района. 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. Территория коттеджного поселка окружена лесом. В непосредственной близости находится озеро с оборудованным пляжем.
Наличие и состав коммуникаций	Коммуникации: -водоснабжение – скважина; -канализация – септик; -газ - центральные сети; -электроснабжение - центральные сети; -отопление и горячая вода - автономная котельная.
Наличие рынка объектов оценки	По информации представителей агентств недвижимости (АН "БЕСТ ХАУС", тел. +7-925-794-77-72 Сергей Красных, АН "FreeProject", тел +7-926-130-41-44, Вера Пчелкина), рынок аренды/продажи офисных помещений в районе расположения Объекта оценки представлен достаточным количеством объектов.
Наличие и количество потенциальных покупателей объектов	По данным анализа рынка сегмент жилой загородной недвижимости продолжает сохранять запас прочности. Сохраняется устойчивый спрос на высококачественные объекты жилой загородной недвижимости.
Наличие открытой ценовой информации	Достаточно
Примерные сроки реализации	По данным представителей агентств недвижимости АН "БЕСТ ХАУС", тел. +7-925-794-77-72 Сергей Красных, АН "FreeProject", тел +7-926-130-41-44, Вера Пчелкина), срок экспозиции загородных усадеб, с учетом их площади, сопоставимых с оцениваемыми по основным техническим параметрам, в случае реализации составляет в среднем от 2-4 месяцев.

На основании вышеуказанных данных Оценщики предполагают, что срок реализации оцениваемого объекта, учитывая характеристики оцениваемого объекта и ситуацию на рынке недвижимости г. Москва в месте оценки согласно данным, может составить в среднем 3 месяца, следовательно, объект оценки следует отнести к категории объектов со средней ликвидностью.

#### 4.8. 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-Мертонна 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:

- (a) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
- (b) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных

средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.

(с) 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).

(d) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).

(e) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.

(f) 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 собирает 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 раздельного 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 котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным 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.

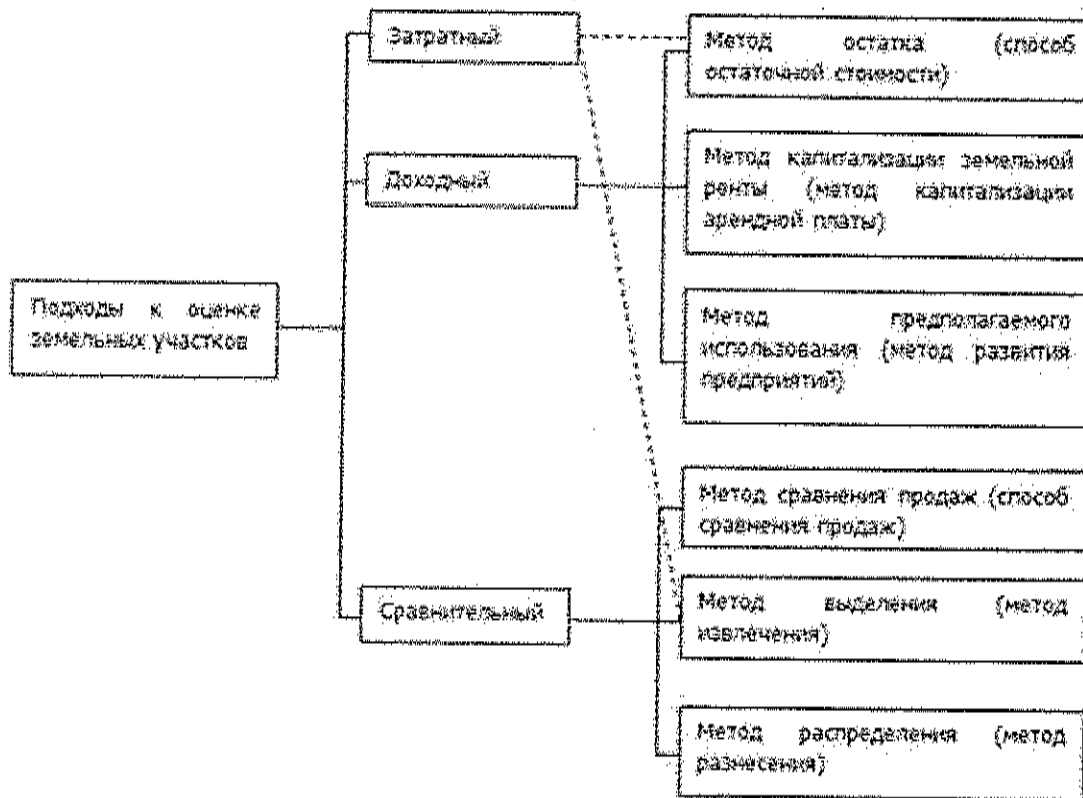
### **6.2. Выбор метода расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка**

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 их адекватной оценки.

Рисунок 39. 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 едиными 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 30. Выбор метода оценки справедливой (рыночной) стоимости прав на земельный участок**

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков <b>Определение стоимости прав аренды:</b> Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. В открытом доступе имеется информация по продаже.
	Метод выделения	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод распределения	<b>Определение стоимости:</b> 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. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> 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)	<b>Определение стоимости:</b> 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. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> 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	<b>Определение стоимости:</b> 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. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод предполагаемого использования	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
<b>Затратный подход</b>	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 сравнимые 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 №22, 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1.3.2, стр. 17). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Москве, составляет 9-12%.

Таблица 31. 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	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (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-2016 «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Том 3, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А. (стр. 177, таблица 56).

**Таблица 32. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под ИЖС**

Диапазон площадей объекта оценки, кв.м	Диапазон площадей объекта аналога, кв.м				
	<1500	1 500 – 3000	3 000 – 6000	6 000 – 10000	>10000
<1500	1	1,06	1,16	1,26	1,30
1 500 – 3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
3 000 – 6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
6 000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
>10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр. 177, табл. 56

**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 (+6%).

**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 (-9%).

**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 (-9%).

**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 удаленность от МКАД.** Удаленность от МКАД для земельных участков Москвы является одним из важнейших факторов, влияющих на формирование стоимости объекта. Объект оценки и объекты аналоги расположены на расстоянии 15-16 км от МКАД. Поэтому корректировка на удаленность от МКАД 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. Для определения корректировки на наличие коммуникаций было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.254, таб.69.

Таблица 33. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под ИЖС

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э,Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Отсутствуют	0%	-14%	-18%	-10%	-27%	-22%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-2%	5%	-18%	-10%	-12%	-21%
Г	19%	3%	0%	8%	-14%	-7%	-10%	-22%
Остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-5%	-7%	0%	-20%	-14%	-16%	-27%
Э, Г	38%	19%	16%	25%	0%	8%	3%	-10%
Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	8%	18%	-7%	0%	-2%	-15%
Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	11%	19%	-5%	3%	0%	-14%
Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	52%	31%	28%	38%	11%	19%	15%	0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.254, табл. 69

#### Корректировка на наличие коммуникаций для объекта оценки

На основе данных с сайта www.cian.ru телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимых объектов № 1, № 3 на участке есть электричество, а вода, газ, коммуникации по границе участка, у сопоставимых объектов № 2, № 4 все коммуникации по границе участка, но не подведены, а у объекта оценки все коммуникации проведены. Поэтому объекты аналоги необходимо скорректировать.

Повышающая корректировка для сопоставимых объектов-аналогов № 1, № 3 определена на уровне 31%. Повышающая корректировка для сопоставимого объекта-аналога № 2, № 4 определена на уровне 52%.

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

28% - для сопоставимого объекта № 1, № 3;

49% - для сопоставимых объектов № 2, № 4.

#### Корректировка на наличие коммуникаций для объекта аналога №1, (расчет стоимости загородной усадьбы сравнительным подходом)

На основе данных с сайта www.cian.ru телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимых объектов № 1, № 3 на участке есть электричество, а вода, газ, коммуникации по границе участка, у сопоставимых объектов № 2, № 4 все коммуникации по границе участка, но не подведены, а у объекта аналога № 1 (сравнительный подход) все коммуникации проведены, поэтому объекты аналоги необходимо скорректировать.

Повышающая корректировка для сопоставимых объектов-аналогов № 1, № 3 определена на уровне 31%. Повышающая корректировка для сопоставимого объекта-аналога № 2, № 4 определена на уровне 52%.

Затем необходимо учесть, что у объекта аналога №1 (сравнительный подход) канализация – септик, т.е. сопоставимые объекты необходимо скорректировать на -3%. Таким образом, итоговая поправка на наличие коммуникаций составит:

28% - для сопоставимого объекта № 1, № 3;

49% - для сопоставимых объектов № 2, № 4.

#### Корректировка на наличие коммуникаций для объектов аналогов № 2, № 3 (расчет стоимости загородной усадьбы сравнительным подходом)

На основе данных с сайта www.cian.ru телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимых объектов № 1, № 3 на участке есть электричество, а вода, газ, коммуникации по границе участка, у сопоставимых объектов № 2, № 4 все коммуникации по границе участка, но не подведены, а у объектов аналогов № 2, № 3 (сравнительный подход) все коммуникации проведены, поэтому объекты аналоги необходимо скорректировать.

Повышающая корректировка для сопоставимых объектов-аналогов № 1, № 3 определена на уровне 31%.  
Повышающая корректировка для сопоставимого объекта-аналога № 2, № 4 определена на уровне 52%.

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;



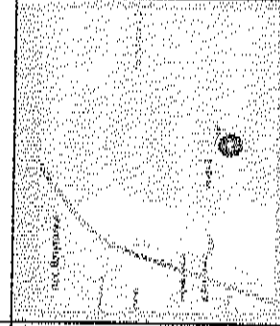
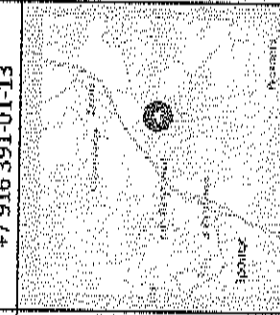

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

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 34. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельных участков кадастровые 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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/169015024/">https://www.cian.ru/sale/suburban/169015024/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/189732944/">https://www.cian.ru/sale/suburban/189732944/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/4551382/">https://www.cian.ru/sale/suburban/4551382/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/4469914/">https://www.cian.ru/sale/suburban/4469914/</a>
Контактный телефон		тел. +7 903 522-21-51	тел. +7 495 988-44-22	тел. +7 903 750-27-66 +7 916 391-01-13	тел. +7 967 250-49-08
Местоположение на карте					
Местоположение	г. Москва, п. Десновское, территория СНТ "Искра-2"	город Москва, поселение Десновское, поселок Искра, НАО	город Москва, поселение Десновское, поселок Ватулинки, Искра-2, НАО	город Москва, поселение Десновское, поселок Ватулинки, Искра-2, НАО	город Москва, Десновское поселение, Д. Яковлево, Яковлево-2 кп
Расстояние до МКАД, км	15-16	15-16	15-16	15-16	15-16
Шоссе	Калужское	Калужское	Калужское	Калужское	Калужское
Общая площадь, кв.м	900	1 500	1500	1500	1500
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи - объекты индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Показатель	Аналог			
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой
Коммуникации	Асфальтированная дорога, вода - скважина, канализация - септик, газ и электричество центральные	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога	Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, 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.	6 200 000	5 200 000	6 200 000	5 000 000
Корректировка на наличие строений	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	6 200 000	5 200 000	6 200 000	5 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	4 133	3 467	4 133	3 333
Возможность торга	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка на торг	-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.	3 699	3 103	3 699	2 983
<b>Первая группа корректировок</b>				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 699	3 103	3 699	2 983
Условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Финансирования		0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия		3 699	3 103	3 699	2 983
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Рыночные условия		0%	0%	0%	0%
Корректировка на рыночные условия		3 699	3 103	3 699	2 983
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.					
<b>Вторая группа поправок</b>					
Корректировка на площадь		6%	6%	6%	6%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 921	3 289	3 921	3 162
Местоположение	г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2"	город Москва, поселение Десеновское, поселок Искра, НАО	город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, Искра-2, НАО	город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, Искра-2, НАО	город Москва, Десеновское поселение, д. Яковлево, Яковлево-2 мп
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 921	3 289	3 921	3 162
Расстояние до МКАД, км	15-16	15-16	15-16	15-16	15-16
Корректировка на удаленность от МКАД		0%	0%	0%	0%

Отчет № 01/ДС №151/ДЦУ-001-0404 от 25.07.2018 г.

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 921	3 289	3 921	3 162
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 921	3 289	3 921	3 162
Корректировка на наличие коммуникаций	28%	49%	28%	49%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	5 019	4 900	5 019	4 712
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.	1 255	1 225	1 255	1 178
Коэффициент вариации	2,95%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	4 913			

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% (2,95%). Таким образом, выборка является однородной и ее можно использовать для определения среднеарифметического показателя удельной стоимости.

**Таблица 35. 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	4 913	4 913 000
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060	77-АС № 746851 от 29.07.2016г.	900	4 913	4 421 700
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061	77-АС № 746850 от 29.07.2016г.	900	4 913	4 421 700
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115	77-АС № 746855 от 29.07.2016г.	900	4 913	4 421 700

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/169015024/">https://www.cian.ru/sale/suburban/169015024/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/189732944/">https://www.cian.ru/sale/suburban/189732944/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/4551382/">https://www.cian.ru/sale/suburban/4551382/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/4469914/">https://www.cian.ru/sale/suburban/4469914/</a>
Контактный телефон		тел. +7 903 522-21-51	тел. +7 495 988-44-22	тел. +7 903 750-27-66 +7 916 391-01-13	тел. +7 967 250-49-08
Местоположение на карте					
Местоположение	Москва, Десеновское поселение, Д. Ватутинки, район Десеновское	город Москва, поселение Десеновское, поселок Искра, НАО	город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватутинки, Искра-2, НАО	город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватутинки, Искра-2, НАО	город Москва, Десеновское поселение, Д. Яковлево, Яковлево-2 кп
Расстояние до МКАД, км	15-20	15-16	15-16	15-16	15-16
Шоссе	Калужское	Калужское	Калужское	Калужское	Калужское
Общая площадь, кв.м	1 800	1 500	1 500	1 500	1 500
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность


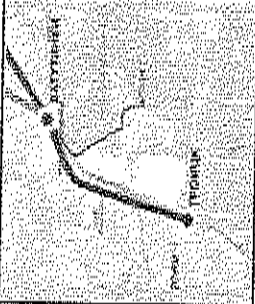
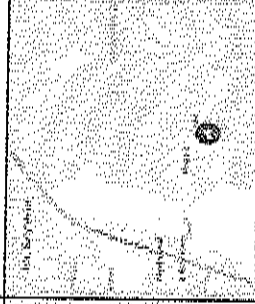
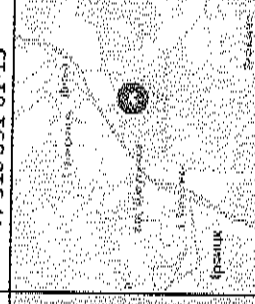
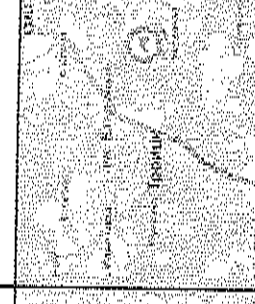
Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположения	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой
Коммуникации	Газ, вода, электричество, канализация-септик, коммуникации и подъездные пути	Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога	Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.	6 200 000	6 200 000	5 200 000	6 200 000	5 000 000
Корректировка на наличие строений	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	6 200 000	6 200 000	5 200 000	6 200 000	5 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	4 133	4 133	3 467	4 133	3 333
Возможность торга	возможен	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка на торг	СРД-22-2017 стр.17 табл.1.3.2	-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 699	3 699	3 103	3 699	2 983
<b>Первая группа корректировок</b>					
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемых права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 699	3 103	3 103	3 699	2 983
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 699	3 103	3 699	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.		3 699	3 103	3 699	2 983
<b>Вторая группа поправок</b>					
Корректировка на площадь		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 699	3 103	3 699	2 983
Местоположение	15-20	город Москва, поселение Десеновское, поселок Искра, НАО	город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулишки, Искра-2, НАО	город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулишки, Искра-2, НАО	город Москва, поселение Десеновское, поселение Яковлево-2 кп
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 699	3 103	3 699	2 983
Расстояние до МКАД, км		15-16	15-16	15-16	15-16
Корректировка на удаленность от МКАД		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 699	3 103	3 699	2 983
Рельеф		Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 699	3 103	3 699	2 983
Корректировка на наличие коммуникаций		28%	49%	28%	49%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 735	4 623	4 735	4 445
Количество корректировок		2	2	2	2
Удельный вес объекта		0,250	0,250	0,250	0,250

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.	1 184	1 184	1 156	1 184	1 111
Коэффициент вариации	2,95%				
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.	4 635				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	8 343 000				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 37. Расчет стоимости ЗУ для объекта-аналога №2 (расчет стоимости загородной усадьбы методом сравнения продаж)

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/169015024/">https://www.cian.ru/sale/suburban/169015024/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/189732944/">https://www.cian.ru/sale/suburban/189732944/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/4551382/">https://www.cian.ru/sale/suburban/4551382/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/4469914/">https://www.cian.ru/sale/suburban/4469914/</a>
Контактный телефон		тел. +7 903 522-21-51	тел. +7 495 988-44-22	тел. +7 903 750-27-66 +7 916 391-01-13	тел. +7 967 250-49-08
Местоположение на карте					
Местоположение	Москва, Десеновское поселение, район Десёновское, Искра кп	город Москва, поселение Десеновское, поселок Искра, НАО	город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, НАО, Десеновское	город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, Искра-2, НАО	город Москва, Десеновское поселение, Д-Яковлево, Яковлево-2 кп
Расстояние до МКАД, км	15-20	15-16	15-16	15-16	15-16
Шоссе	Калужское	Калужское	Калужское	Калужское	Калужское
Общая площадь, кв.м	5 000	1 500	1 500	1 500	1 500
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



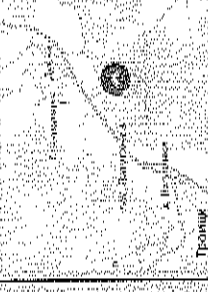

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристика окружения местоположения	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой
Коммуникации	Газ, вода, электричество, канализация, коммуникация и подъездные пути	Вода, газ, коммуникация по границе участка, электричество, асфальтовая дорога	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникация по границе участка, асфальтовая дорога	Вода, газ, коммуникация по границе участка, электричество, асфальтовая дорога	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникация по границе участка, асфальтовая дорога
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.	6 200 000	6 200 000	5 200 000	6 200 000	5 000 000
Корректировка на наличие строений	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	6 200 000	6 200 000	5 200 000	6 200 000	5 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	4 133	4 133	3 467	4 133	3 333
Возможность торга	возможен	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка на торг	-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 699	3 103	3 103	3 699	2 983
<b>Первая группа корректировок</b>					
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемых права	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 699	3 103	3 103	3 699	2 983
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 699	3 103	3 103	3 699	2 983
Рыночные условия	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Показатель	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.		3 699	3 103	3 699	2 983
<b>Вторая группа поправок</b>					
Корректировка на площадь		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 366	2 823	3 366	2 715
Местоположение	Москва, Десеновское поселение, район Десёновское, Искра кп	город Москва, поселение Десеновское, поселок Искра, НАО	город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, НАО, Десеновское	город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, Искра-2, НАО	город Москва, Десеновское поселение, Д. Яковлево, Яковлево-2 кп
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 366	2 823	3 366	2 715
Расстояние до МКАД, км	15-20	15-16	15-16	15-16	15-16
Корректировка на удаленность от МКАД		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 366	2 823	3 366	2 715
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 366	2 823	3 366	2 715
Корректировка на наличие коммуникаций		31%	52%	31%	52%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 410	4 292	4 410	4 127
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.		1 102	1 073	1 102	1 032
Коэффициент вариации	3,11%				

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.				
	4 310			
	21 550 000			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 38. Расчет стоимости ЗУ для объекта-аналога №3 (расчет стоимости загородной усадьбы методом сравнения продаж)

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/169015024/">https://www.cian.ru/sale/suburban/169015024/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/189732944/">https://www.cian.ru/sale/suburban/189732944/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/4554382/">https://www.cian.ru/sale/suburban/4554382/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/4469914/">https://www.cian.ru/sale/suburban/4469914/</a>
Контактный телефон	тел. +7 903 522-21-51	тел. +7 495 988-44-22	тел. +7 903 750-27-66 +7 916 391-01-13	тел. +7 967 250-49-08
Местоположение на карте				
Местоположение	город Москва, поселение Десенское, пос. Ватулинки, район Искра, НАО Десенское	город Москва, поселение Десенское, поселок Ватулинки, НАО, Десенское	город Москва, поселение Десенское, поселок Ватулинки, Искра-2, НАО	город Москва, Десенское поселение, д. Яковлево, Яковлево-2 КП
Расстояние до МКАД, км	15	15-16	15-16	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
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой
Коммуникации	Газ, вода, электричество, канализация, коммуникации и подъездные пути	Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога	Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога



Показатель	Объект оценки		Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4	
	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный
Наличие строений	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный
Транспортная доступность	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный
Рельеф	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный	Нет	Хорошая Ровный
Стоимость, руб.										
Корректировка на наличие строения	0		0		0		0		0	
Скорректированная стоимость, руб.	6 200 000		6 200 000		6 200 000		6 200 000		6 200 000	
Удельная цена предложения, руб./кв.м.	4 133		4 133		3 467		4 133		3 333	
Возможность торга	возможен		возможен		возможен		возможен		возможен	
Корректировка на торг	-10,50%		-10,50%		-10,50%		-10,50%		-10,50%	
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 699		3 699		3 103		3 699		2 983	
<b>Первая группа корректировок</b>										
Передаваемые имущественные права										
Корректировка передаваемые права	0%		0%		0%		0%		0%	
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 699		3 699		3 103		3 699		2 983	
Условия финансирования										
Корректировка на условия финансирования	0%		0%		0%		0%		0%	
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 699		3 699		3 103		3 699		2 983	
Рыночные условия										
Корректировка на рыночные условия	Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки	
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 699		3 699		3 103		3 699		2 983	
<b>Вторая группа поправок</b>										
Корректировка на площадь										
Корректировка на площадь	-9%		-9%		-9%		-9%		-9%	
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 366		3 366		2 823		3 366		2 715	

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Москва, Десеновское поселение, пос. Ватулинки, район Десеновское	город Москва, поселение Десеновское, поселок Искра, НАО	город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, НАО, Десеновское	город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, Искра-2, НАО	город Москва, Десеновское поселение, д. Яковлево, Яковлево-2 КП
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 366	2 823	3 366	2 715
Расстояние до МКАД, км	15	15-16	15-16	15-16	15-16
Корректировка на удаленность от МКАД		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 366	2 823	3 366	2 715
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 366	2 823	3 366	2 715
Корректировка на наличие коммуникаций		31%	52%	31%	52%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 410	4 292	4 410	4 127
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.		1 102	1 073	1 102	1 032
Коэффициент вариации		3,11%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 310			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	21 550 000				

Источник: расчеты Оценщика

## 6.2.2. Расчёт величины затрат на замещение улучшений земельного участка

### 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 № 102, январь 2018 г.

Затраты на замещение объектов на дату оценки определялась по формуле:

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

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 обстановки в месте оценки;

$K_{рег-эк}$  – стр. 172 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г.Москва КС-1, КС-2), КО-ИНВЕСТ, выпуск № 102, январь 2018 г.;

$И$  – индекс пересчета сметных цен в уровень цен с декабря 2015 г. в уровень цен июнь 2018г. (ближайшая дата к дате оценки);

$K_{пп}$  – 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 39. Классы конструктивных систем зданий и сооружений**

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
<b>Здания</b>		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон и сталь	КС-1а
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-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
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 1м<sup>2</sup>, 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 40. Поправочный коэффициент на разницу между объемом и площадью**

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K1	$S_0/S_{спр}$	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 №22, 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва— 2018», таблица 1.1.2, стр.7.

**Таблица 41. Применяемые в расчетах корректировки**

Местоположение объекта, город	Тип недвижимости	Класс конструктивных элементов	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %, май 2018 года
Москва, окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	40%

Источник: СРД №22, 2018 год, май, таблица 1.1.2, 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 № 102, январь 2018 г., экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительного-монтажные работы в среднем по России за 2018-2020 гг. (с учетом НДС), стр.96, средние региональные индексы для г.Москва на СМР стр. 46.

Расчет индекса И приведен в таблицах ниже.

**Таблица 42. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 25.07.2018 г.**

Дата	Индекс
Декабрь 2015 г.	106,207
Июнь (ближайшая дата к дате оценки) 2018 г.	118,157
И	1,113

Источник: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 102, январь 2018 г.

Таблица 43. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2003 г. в уровень цен на 25.07.2018 г.

Дата	Индекс
Декабрь 2002 г.	1,789
Декабрь 2017 г.	11,092
$I1 = \text{стр.2/стр.1}$	6,200
Декабрь 2017 г.	115,656
Июнь (ближайший месяц к дате оценки) - 2018 г.	118,157
$I2 = \text{стр.5/стр.4}$	1,022
$I = I1 * I2$	6,334

Источник: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 102, январь 2018 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 44. Поправочный коэффициент на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	$\alpha$
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 – 1,134, КС-2- 1,236 (стр. 172 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ, КО-ИНВЕСТ, выпуск № 102, январь 2018 г.).

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

Таблица 45. Расчет затрат на замещение

Назначение и общая характеристика здания	Жилой дом, Литера А, А1, А2		Жилое строение (гостевой дом, летняя пучки) Литера Б		Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала) Литера Г, Г2		Баня (физкультурно- оздоровительный и развлекательный корпус) Литера Г		Гараж, Литера Г4		
	Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:014022 1:78	Индивидуаль- ный жилой дом кадастровый номер: 77:17:014022 1:76	Хозяйствен- ное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:014022 1:76	Индивиду- альный дом (без подвала)	Хозяйственно- е строение (дом для охраны и обслуживаю- щего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:014022 1:79	Индивидуаль- ный жилой дом (без подвала)	Баня (физкультурн о- оздоровитель- ный и развлекатель- ный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:014022 1:77	Индивиду- альный дом (без подвала)	Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:014022 1:80	Гаражи каменные	
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"	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	н/д	2 010	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	
Класс конструктивной системы	КС-1	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	Premium	Экономич- ный	Эконо- мичный
Строительный объем здания, куб.м	5 854	1 620	558	545	231	275	275	275	275	344	до 100
Этажность	подвал, 1, 2, 3	1, 2	2	2	2	1	2	1	2	2	1
Общая площадь, кв. м	1 237,9	600	110,7	201	60,7	101	119,5	101	101	124,3	-

Назначение и общая характеристика здания	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	Кирпич- ные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпич- ные	Кирпичные	Кирпичные
Сборник		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" 2003 г., стр.328
Код объекта аналога		гпЖЗ.02.00 2.0694	гпЖЗ.02.00 2.0667		гпЖЗ.02.002 .0663		гпЖЗ.02.0 02.0663			7.5.0.01
Справочный показатель по объектам- аналогам, руб./кв.м (руб./куб. м)		38 593,10	41 415,70		45 611,60		45 611,60			1 359,59
<b>Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв.м общей площади здания</b>										
на отличия в объемно - планировочных решениях :										
- на высоту этажа										
- наличие подвала										
- прочие отличия										
на отличия в конструктивных решениях :										
- фундаментов		0	0	0	0	0	0	0	0	0
- стены		0	0	0	0	0	0	0	0	0
- перегородки		0	0	0	0	0	0	0	0	0
- перекрытия		0	0	0	0	0	0	0	0	0
- кровли		0	0	0	0	0	0	0	0	0



Назначение и характеристика здания	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
- лестницы,	0	0	0	0	0
балконы, лоджии	0	0	0	0	0
- окна, двери	0	0	0	0	0
- полы	0	0	0	0	0
отделка	0	0	0	0	0
прочие	0	0	0	0	0
лифты	0	0	0	0	0
отопление	0	0	0	0	0
водоснабжение	0	0	0	0	0
электроосвещение	0	0	0	0	0
канализация	0	0	0	0	0
прочие системы и специальное оборудование	0	0	0	0	0
<b>Итого справочный показатель с учетом первой группы поправок, руб./кв.м</b>	<b>38 593</b>	<b>41 416</b>	<b>45 612</b>	<b>45 612</b>	<b>1 360</b>
<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>					
- на различия в площади/объеме здания	0,93	1,10	1,10	0,95	1
- на сейсмичность	1	1	1	1	1
- индекс пересчета сметных цен	1,113	1,113	1,113	1,113	6,334

Назначение и общая характеристика здания	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
- регионально- климатический коэффициент	стр. 358 регионально- климатическ ие индексы для г. Москва, КО- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г.	стр. 358 регионально- климатическ ие индексы для г. Москва, КО- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г.	стр. 358 регионально- климатическ ие индексы для г. Москва, КО-ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г.	стр. 358 регионально- климатическ ие индексы для г. Москва, КО- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г.	стр. 358 регионально- климатическ ие индексы для г. Москва, КО- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г.
регионально- экономический коэффициент	стр. 172 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г. Москва КО- КС-1), КО- ИНВЕСТ, выпуск №102, январь 2018 г.	стр. 172 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г. Москва КО- КС-1), КО- ИНВЕСТ, выпуск №102, январь 2018 г.	стр. 172 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г. Москва КО- КС-1), КО- ИНВЕСТ, выпуск №102, январь 2018 г.	стр. 172 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г. Москва КО- КС-1), КО- ИНВЕСТ, выпуск №102, январь 2018 г.	стр. 172 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г. Москва КО- КС-1), КО- ИНВЕСТ, выпуск №102, январь 2018 г.
-коэффициент на НДС	1,134	1,134	1,134	1,134	1,236
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,173	1,388	1,388	1,199	7,829
Скорректирован- ный показатель в стоимости по объектам- аналогам, руб./куб.м	45 281	57 475	63 298	54 666	10 644

Назначение и общая характеристика здания	Жилый дом, Литера А, А1, А2	Хозяйственное строение (гостевой дом, легкая кухня) Литера Г3	Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала) Литера Г1, Г2	Баня (факульгуро- оздоровительный и развлекательный корпус) Литера Г	Гараж Литера Г4
Количество единиц измерения, кв.м, куб. м	1 237,9	110,7	60,7	119,5	344,0
Полные затраты на размещение, руб. НДС не облагается	56 052 830	6 362 454	3 842 165	6 532 602	3 661 640
Коэффициент прибыли предпринимателя	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Полные затраты на размещение с учетом прибыли предпринимате- ля, руб.	78 473 962	8 907 436	5 379 032	9 145 643	5 126 296

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 (И<sub>ф</sub>) 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.<sup>11</sup>

**Таблица 46. 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 47. Определение физического износа поконструктивным 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 ппЖЗ.02.002.0694					
Конструктивные элементы	Удел. вес по табл.	Ценост. коэф.	Удел. вес с ЦК	%изн. элем.	% износа элем. в строен.
Подземная часть	6,05%	1,0	6,05	10%	0,61%

<sup>11</sup> Использовалась информация по материалам сайта – <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

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.
Стены наружные, возможна отделка	12,44%	1,0	12,44	10%	1,24%
Стены внутренние, перегородки и сантехкабины	6,80%	1,0	6,80	10%	0,68%
Перекрытия и покрытия	18,70%	1,0	18,70	10%	1,87%
Кровли	2,23%	1,0	2,23	15%	0,33%
Лестницы, балконы, лоджии	3,02%	1,0	3,02	10%	0,30%
Проемы	10,39%	1,0	10,39	15%	1,56%
Полы	4,63%	1,0	4,63	15%	0,69%
Внутренняя отделка	9,16%	1,0	9,16	15%	1,37%
Особостроительные работы, лифты	4,97%	1,0	4,97	10%	0,50%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	8,08%	1,0	8,08	15%	1,21%
Водоснабжение и канализация	3,63%	1,0	3,63	10%	0,36%
Электроосвещение	8,32%	1,0	8,32	10%	0,83%
Слаботочные устройства	1,59%	1,0	1,59	10%	0,16%
Итого:	100%		100,01		11,73%
Физический износ	11,72%				

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 48. 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 гИЖЗ.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	10%	0,61%
Стены наружные, возможна отделка	12,44%	1,0	12,44	10%	1,24%
Стены внутренние, перегородки и сантехкабины	6,80%	1,0	6,80	10%	0,68%
Перекрытия и покрытия	18,70%	1,0	18,70	10%	1,87%
Кровли	2,23%	1,0	2,23	15%	0,33%
Лестницы, балконы, лоджии	3,02%	1,0	3,02	10%	0,30%
Проемы	10,39%	1,0	10,39	15%	1,56%
Полы	4,63%	1,0	4,63	15%	0,69%
Внутренняя отделка	9,16%	1,0	9,16	15%	1,37%
Особостроительные работы, лифты	4,97%	1,0	4,97	10%	0,50%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	8,08%	1,0	8,08	15%	1,21%

**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.
Водоснабжение и канализация	3,63%	1,0	3,63	10%	0,36%
Электроосвещение	8,32%	1,0	8,32	10%	0,83%
Слаботочные устройства	1,59%	1,0	1,59	10%	0,16%
<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>100,01</b>		<b>11,73%</b>
Физический износ	11,72%				

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 49. 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	10%	0,61%
Стены наружные, возможна отделка	12,44%	1,0	12,44	10%	1,24%
Стены внутренние, перегородки и сантехкабины	6,80%	1,0	6,80	10%	0,68%
Перекрытия и покрытия	18,70%	1,0	18,70	10%	1,87%
Кровли	2,23%	1,0	2,23	15%	0,33%
Лестницы, балконы, лоджии	3,02%	1,0	3,02	10%	0,30%
Проемы	10,39%	1,0	10,39	15%	1,56%
Полы	4,63%	1,0	4,63	15%	0,69%
Внутренняя отделка	9,16%	1,0	9,16	15%	1,37%
Особостроительные работы, лифты	4,97%	1,0	4,97	10%	0,50%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	8,08%	1,0	8,08	15%	1,21%
Водоснабжение и канализация	3,63%	1,0	3,63	10%	0,36%
Электроосвещение	8,32%	1,0	8,32	10%	0,83%
Слаботочные устройства	1,59%	1,0	1,59	10%	0,16%
<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>100,01</b>		<b>11,73%</b>
Физический износ	11,72%				

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 50. 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.
Подземная часть	6,05%	1,0	6,05	10%	0,61%
Стены наружные, возможна отделка	12,44%	1,0	12,44	10%	1,24%

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.
Стены внутренние, перегородки и сантехкабины	6,80%	1,0	6,80	10%	0,68%
Перекрытия и покрытия	18,70%	1,0	18,70	10%	1,87%
Кровли	2,23%	1,0	2,23	15%	0,33%
Лестницы, балконы, лоджии	3,02%	1,0	3,02	10%	0,30%
Проемы	10,39%	1,0	10,39	15%	1,56%
Полы	4,63%	1,0	4,63	15%	0,69%
Внутренняя отделка	9,16%	1,0	9,16	15%	1,37%
Особостроительные работы, лифты	4,97%	1,0	4,97	10%	0,50%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	8,08%	1,0	8,08	15%	1,21%
Водоснабжение и канализация	3,63%	1,0	3,63	10%	0,36%
Электроосвещение	8,32%	1,0	8,32	10%	0,83%
Слаботочные устройства	1,59%	1,0	1,59	10%	0,16%
Итого:	100%		100,01		11,73%
Физический износ	11,72%				

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 51. 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	10%	2,00%
Стены	38,00%	1,0	38,00	10%	3,80%
Перегородки и сантехкабины	0,00%		-		0,00%
Перекрытия и покрытия	0,00%		-		0,00%
Кровли	12,00%	1,0	12,00	15%	1,80%
Лестницы, балконы, лоджии	0,00%		-		0,00%
Окна, двери	4,00%	1,0	4,00	10%	0,40%
Полы	9,00%	1,0	9,00	15%	1,35%
Отделка	3,00%	1,0	3,00	15%	0,45%
Прочие	12,00%	1,0	12,00	10%	1,20%
Отопление, вентиляция	0,00%		-		0,00%
Водоснабжение и канализация	0,00%		-		0,00%
Электроосвещение	2,00%	1,0	2,00	10%	0,20%
Слаботочные устройства	0,00%		-		0,00%
Газоснабжение	0,00%		-		0,00%
Итого:	100%		100,00		11,20%
Физический износ	11,20%				

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:

$$ЗЗ_{сск} = ЗЗ_{бск} \times (1 - I_{физ}) \times (1 - U_{функ}) \times (1 - U_{внеш}), \text{ где:}$$

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

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

$I_{физ}$  – физический износ;

$U_{функ}$  – функциональное устаревание;

$U_{внеш}$  – внешнее устаревание.

Ниже в таблице приведён расчёт определяемых затрат и рыночной стоимости:



Таблица 52. 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
Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78	2 007	78 473 962	11,72%	0%	0,00%	11,72%	69 273 418
Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76	н/д	8 907 436	11,72%	0%	0,00%	11,72%	7 863 099
Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79	2 010	5 379 032	11,72%	0%	0,00%	11,72%	4 748 376
Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77	н/д	9 145 643	11,72%	0%	0,00%	11,72%	8 073 377
Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80	н/д	5 126 296	11,20%	0%	0,00%	11,20%	4 552 151
Справедливая (рыночная) стоимость по затратному подходу, без НДС (округленно) без учета з/у							
Справедливая (рыночная) стоимость земельных участков, руб., без НДС							
Справедливая (рыночная) стоимость по затратному подходу, руб., без НДС							
							94 510 422
							18 178 100
							112 688 522

### **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 м<sup>2</sup> 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](http://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 53 899 до 310 423руб./кв.м.

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

Таблица 53. Объекты-аналоги<sup>12</sup>

Показатели	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/p/151176303/">https://www.cian.ru/sale/suburban/p/151176303/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/152272698/">https://www.cian.ru/sale/suburban/152272698/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/151804914/">https://www.cian.ru/sale/suburban/151804914/</a>
Телефон		Тел. +7 916 575 44-99	Тел. +7 499 136-27-07, +7 903 136-27-07	Тел. +7 926 684-74-18
Местоположение	г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2"	Москва, Десеновское поселение, д. Ватулинки, район Десёновское	Москва, Десеновское поселение, район Десёновское, Искра кп	Москва, Десеновское поселение, пос. Ватулинки, район Десёновское
Шоссе	Калужское	Калужское	Калужское	Калужское
км от МКАД	15-16	15-17	15-20	15
Дата предложения		янв.18	янв.18	янв.18
Наличие близкорасположенного водоема	Нет	Да	Нет	Нет
Наличие ландшафтного дизайна	Да	Да	Да	Нет
Общая площадь усадьбы, 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	50 000 000	53 900 000

<sup>12</sup> Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

Отчет № 01/ДС №151/ДЮ)-001-0404 от 25.07.2018 г.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект исследования	Жилый дом	Жилый дом	Жилый дом
Функциональное назначение	Жилый дом	Жилый дом	Жилый дом
Отделка	Евроремонт	Хорошее состояние	Под чистовую отделку
Этажность	4	3	3
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности

**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 №22, 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1.3.2, стр. 17). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже жилой недвижимости, расположенной в Москве, составляет 8-9%.

**Таблица 54. Значения корректировки на торг**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 8,5%.

**Корректировка на наличие близкорасположенного водоема.** Для объектов жилой недвижимости важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость. Факторами, повышающими стоимость объекта, могут быть близкое наличие водоема, леса, хорошая транспортная доступность и т.д.

Объект оценки и объект-аналог №1 различаются по данному параметру. Требуется внесение корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости-2016 «Жилая недвижимость» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Том 4. Нижний Новгород, 2016 г.) под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 53, стр. 166).

**Таблица 55. Средние значения корректировок для жилой недвижимости, расположенной рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи; 2. Дома; 3. Таунхаусы; 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,14	1,13	1,15

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016 «Жилая недвижимость» Том 4. Нижний Новгород, 2016 г. под редакцией Лейфера Л.А., табл. 53, стр. 166

На основании данного исследования, отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.) к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них, составляет 1,13 – 1,15. Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 1,14. Тогда поправка для сопоставимого объекта № 1, близкорасположенного к водоему, составит  $1/1,14-1=-12\%$ .

**Корректировка на наличие ландшафтного дизайна.** В последнее время ландшафтными дизайнерами всё чаще приходится озеленять не отдельные частные участки, а целые коттеджные посёлки. Над наиболее сложными проектами обычно работает группа совместно с архитектором, художником-дизайнером, цветоводом, озеленителем. Потому что для коттеджного посёлка прилегающая территория - это его визитная карточка. И привлечение специалистов ландшафтного дизайна это норма сегодняшнего дня.

У объекта оценки и объектов-аналогов №1 и № 2 на участках есть ландшафтный дизайн, у объекта аналога №3 ландшафтный дизайн отсутствует. Требуется внесение корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости-2016 «Жилая недвижимость» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Том 4. Нижний Новгород, 2016 г.) под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 59, стр. 178).

**Таблица 56. Значения корректировок для жилой недвижимости с ландшафтным дизайном на участке и с неоформленным участком**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома; 3. Таунхаусы; 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,10	1,09	1,11

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016 «Жилая недвижимость»

На основании данного исследования, отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке к цене такого же дома с неоформленным участком, составляет 1,09 – 1,11. Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 1,10. Тогда поправка для сопоставимого объекта № 3 с неоформленным участком составит  $1*1,1-1=10\%$ .

**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 57. Определение размера поправки на площадь (от 1270, 1300 – 650, 750 кв.м)**

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/160084328/">https://www.cian.ru/sale/suburban/160084328/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/162243657/">https://www.cian.ru/sale/suburban/162243657/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/162243294/">https://www.cian.ru/sale/suburban/162243294/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/162240771/">https://www.cian.ru/sale/suburban/162240771/</a>
Местоположение объекта	Москва, Сосенское поселение, Зименки деревня, Антоновка коттеджный поселок, НАО	Москва, Сосенское поселение, Летово деревня, Летово-2 коттеджный поселок, НАО	Москва, Сосенское поселение, Рассвет садовое товарищество, НАО	Москва, Сосенское поселение, Сосенки деревня, Дубровка коттеджный поселок, НАО
Шоссе	Калужское	Калужское	Калужское	Калужское
км от МКАД	7 км	10 км	9 км	7 км
Назначение	Загородная усадьба	Загородная усадьба	Загородная усадьба	Загородная усадьба
Площадь земельного участка, кв.м.	4 000	2600	3 400	4000
Права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Стоимость, руб.	125 000 000	70 000 000	160 454 925	95 000 000
Площадь, кв.м.	1270	650	1300	750
Стоимость 1 кв.м., руб.	98 425	107 692	123 427	126 667
Уровень отделки	Под ключ	Под ключ	Под ключ, авторский проект	Под ключ, авторский проект
Категория земель, разрешенное использование	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Наличие коммуникаций	Подведены	Подведены	Подведены	Подведены
Величина поправки	8,61%		2,56%	
Среднеарифметическая величина поправки (округленно), %	5,58%			

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 58. Затраты на ремонт помещений для разных уровней ремонта

Сопоставимый объект	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 59. Расчет коэффициента удорожания и удешевления**

Источник	Местоположение	Величина арендной ставки основного жилого дома, руб./кв.м/мес.	Площадь основного дома, кв. м
<a href="https://www.cian.ru/rent/surbaban/190765617/">https://www.cian.ru/rent/surbaban/190765617/</a>	Москва, НАО, Десеновское поселение, Ватутинки поселок, 15-16 км от МКАД	615	650
<a href="https://www.cian.ru/rent/surbaban/190419978/">https://www.cian.ru/rent/surbaban/190419978/</a>	Москва, НАО, Десеновское поселение, ул. Армейская, Калужское шоссе, 12 км -15 км от МКАД	583	600
<a href="https://www.cian.ru/rent/surbaban/147460837/">https://www.cian.ru/rent/surbaban/147460837/</a>	Москва, НАО, Десеновское поселение, поселок Десна, 12-15 км от МКАД	609	657
<b>Среднее значение - величина арендной ставки основного жилого дома, руб./кв.м/мес.</b>		<b>603</b>	
<a href="https://www.cian.ru/rent/surbaban/184012199/">https://www.cian.ru/rent/surbaban/184012199/</a>	Москва, НАО, Десеновское поселение, поселок Десна, 12-15 км от МКАД	467	150
<a href="https://www.cian.ru/rent/surbaban/163325446/">https://www.cian.ru/rent/surbaban/163325446/</a>	Москва, НАО, Десеновское поселение, СНТ Лесное-Ватутинки, 15-18 км от МКАД	500	160
<a href="https://www.cian.ru/rent/surbaban/161430259/">https://www.cian.ru/rent/surbaban/161430259/</a>	Москва, Десеновское поселение, Искра коттеджный поселок, НАО, 14-15 км от МКАД	455	220
<b>Среднее значение - величина арендной ставки дополнительных строений, руб./кв.м/мес.</b>		<b>474</b>	
<b>Среднее значение коэффициента удорожания</b>	<b>1,27</b>		
<b>Среднее значение коэффициента удешевления</b>	<b>0,79</b>		

Источник: Расчеты Оценщика

Следовательно, коэффициент удорожания основного жилого дома по сравнению с дополнительными строениями усадьбы округленно составляет 1,27, коэффициент удешевления дополнительных строений усадьбы по сравнению с основным жилым домом 0,79.

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:

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

где:

Цз.ус. - цена 1 кв. м помещений загородной усадьбы, руб.;

Цкомпл. - цена 1 кв. м комплекса загородной усадьбы, руб.;

d<sub>жил.дом</sub> - доля основного жилого дома;

d<sub>д.стр.</sub> - доля дополнительных строений усадьбы;

k<sub>уд.</sub> - коэффициент удорожания основного жилого дома по сравнению с дополнительными строениями усадьбы;

k<sub>у.</sub> - коэффициент удешевления дополнительных строений усадьбы по сравнению с основным жилым домом.

Таблица 60. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Показатели	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburb-an/151176303/">https://www.cian.ru/sale/suburb-an/151176303/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburb-an/152272698/">https://www.cian.ru/sale/suburb-an/152272698/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburb-an/151804914/">https://www.cian.ru/sale/suburb-an/151804914/</a>
Местоположение	г. Москва, п. Десе́новское, территория СНТ "Искра-2"	Москва, Десе́новское поселение, д. Вату́гинки, район Десе́новское	Москва, Десе́новское поселение, район Десе́новское, Искра кл	Москва, Десе́новское поселение, пос. Вату́гинки, район Десе́новское
Общая площадь, кв. м.	1 653,10	900	700	977
Площадь жилого дома, кв. м	1 237,90	587	550	827
Площади дополнительных строений усадьбы, кв. м	415,20	313	150	150
Соотношение дополнительных строений усадьбы относительно общей площади	0,25	0,35	0,21	0,15
Стоимость, руб.				
Функциональное назначение	Загородная усадьба	65 000 000	50 000 000	53 900 000
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
Наличие близкорасположенного водоема	Нет	Да	Нет	Нет
Наличие ландшафтного дизайна	Да	Да	Да	Нет
Внесение корректировок				
Общая цена предложения Без НДС, руб.	-	65 000 000	50 000 000	53 900 000
Корректировка на торг	СРД-22-2017 стр. 17 табл. 1.3.2	-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорректированная цена, руб.,		59 475 000	45 750 000	49 318 500
Корректировка на наличие близкорасположенного водоема		-12%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		52 171 053	45 750 000	49 318 500
Корректировка на наличие ландшафтного дизайна		0%	0%	10%

Отчет № 01/ДС №151/Д(У)-001-0404 от 25.07.2018 г.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект исследования	52 171 053	45 750 000	54 250 350
Скорректированная цена, руб.	-	21 550 000	21 550 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	8 343 000	21 550 000	21 550 000
Цена предложения без земельного участка, руб.	43 828 053	24 200 000	32 700 350
Цена предложения, руб./кв.м	48 698	34 571	33 470
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	48 698	34 571	33 470
Корректировка на дату предложения	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	48 698	34 571	33 470
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	48 698	34 571	33 470
Корректировка на общую площадь	1 653,10	700,00	977,00
Скорректированная цена, руб./кв.м	-5,58%	-5,58%	-5,58%
Скорректированная цена, руб./кв.м	45 980	32 642	31 502
Корректировка на уровень отделки, руб./кв.м	7 200	7 200	21 600
Скорректированная цена, руб./кв.м	53 180	39 842	53 202
Доля дополнительных строений, сада/б/у	0,25	0,21	0,15
Коэффициент удорожания основного жилого дома	1,27		
Коэффициент удешевления дополнительных строений сада/б/у	0,79		

Отчет № 01/ДС №151/ДУ-001-0404 от 25.07.2018 г.

Показатели	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость всех зданий усадьбы, руб./кв.м		48 215	34 117	44 436
Количество корректировок		6	5	6
Удельный вес объекта		0,324	0,353	0,324
Скорректированная цена основного жилого дома в соответствии с весовым коэффициентом, руб./кв.м	53 438	19 839	15 315	18 284
Скорректированная цена дополнительных строений усадьбы в соответствии с весовым коэффициентом, руб./кв.м	33 036	12 265	9 468	11 304
Коэффициент вариации ряда	15,10%			
Среднее значение стоимости объекта оценки (с учетом доли основных и дополнительных строений усадьбы), руб./кв. м	48 314			
Рыночная стоимость зданий по сравнительному подходу, руб. (без учета НДС)	79 868 030			

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% (15,10%) 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 61. Расчет стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу**

Наименование	Стоимость Объекта оценки, руб.
Справедливая (рыночная) стоимость зданий по сравнительному подходу, руб. (без учета НДС)	79 868 030
Стоимость земельного участка, руб.	18 178 100
Справедливая (рыночная) стоимость загородной усадьбы по сравнительному подходу, руб., без учета НДС	98 046 130

#### 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](http://www.cian.ru)).

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 62. 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, Ватутинки поселок, 15-16 км от МКАД	650	615	7 385	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/190765617/">https://www.cian.ru/rent/suburban/190765617/</a>
2	Москва, НАО, Десеновское поселение, ул. Армейская, Калужское шоссе, 12 км -15 км от МКАД	600	583	7 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/190419978/">https://www.cian.ru/rent/suburban/190419978/</a>
3	Москва, НАО, Десеновское поселение, поселок Десна, 12-15 км от МКАД	657	609	7 306	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/147460837/">https://www.cian.ru/rent/suburban/147460837/</a>
<b>Среднее значение</b>			<b>603</b>	<b>7 230</b>	
<b>Скидка на торг</b>				<b>-5,5%</b>	
<b>Расчетная арендная ставка основного дома руб./кв.м/год</b>				<b>6 833</b>	

Источник: Расчеты Оценщика

**Таблица 63. 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, поселок Десна, 12-15 км от МКАД	150	467	5 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/184012199/">https://www.cian.ru/rent/suburban/184012199/</a>
2	Москва, НАО, Десеновское поселение, СНТ Лесное-Ватутинки, 15-18 км от МКАД	160	500	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/163325446/">https://www.cian.ru/rent/suburban/163325446/</a>
3	Москва, Десеновское поселение, Искра коттеджный поселок, НАО, 14-15 км от МКАД	220	455	5 455	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/161430259/">https://www.cian.ru/rent/suburban/161430259/</a>
<b>Среднее значение</b>			<b>474</b>	<b>5 685</b>	
<b>Скидка на торг</b>				<b>-5,5%</b>	
<b>Расчетная арендная ставка дополнительных строений руб./кв.м/год</b>				<b>5372</b>	

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 №22, 2018г. (таблица 1.3.2, стр. 17). На

основании данного исследования, скидка на торг при аренде жилой недвижимости, расположенной в Москве, составляет 4-7%.

Таблица 64. Скидка на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (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, Десеновское поселении, в связи с чем корректировка на местоположение 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 65. 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	6 833	75%	5 116
Дополнительные строения	415,2	5 372	25%	1 349
<b>Итого</b>	<b>1653,1</b>			<b>6 466</b>

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<sub>n</sub>* — коэффициент оборачиваемости арендных платежей (доля площади помещений, которые ежегодно меняют арендатора в общей арендной площади);

*N<sub>f</sub>* — число арендных периодов, необходимое для поиска нового арендатора;

*N<sub>o</sub>* — 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., 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 66. Операционные расходы в % от потенциального валового дохода

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	15%	18%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16%	19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	17%	20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	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%

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	8%	29%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	10%	25%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	9%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	13%	30%
2.3 универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	11%	28%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	8%	25%
5.1 Базы отдыха	19%	13%	30%

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

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

**Таблица 67. Расчет ПВД**

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м	1653,1
Расчетная ставка аренды руб.кв.м/год	6 466
<b>ПВД, руб.</b>	<b>10 688 511</b>

Источник: Расчеты Оценщика

**Таблица 68. Расчет ЧОД**

№ п/п	Наименование показателя	Расчетный показатель руб.
1	Потенциальный валовой доход, руб.	10 688 511
2	Потери от недоиспользования площадей, %	11,11%
3	Потери от недоиспользования площадей, руб.	1 187 612
4	Действительный валовой доход, руб.	9 500 899
5	Операционные расходы, % от ПВД	19%
6	Операционные расходы, руб.	2 030 817
7	<b>Чистый операционный доход, руб. в год</b>	<b>7 470 082</b>

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  $M$  – 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 рискованной 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 ОФЗ - АД №46020 (дата погашения 06.02.2036), 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 7,928% на дату определения стоимости (Источник - [www.rusbonds.ru](http://www.rusbonds.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 69. Факторы риска

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	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		1	4	4	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	8	12	4	0	0	0	0	0	0
Сумма		25									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		2,5									
Величина поправки за риск ( 1 балл = 1%)		2,50%									

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:

$$r_l = 7,928 \% \times 3 / 12 = 1,98 \%$$

#### 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 70. 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
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:

$$7,928\% + 2,50\% + 1,98\% + 2,00\% = 14,41\%;$$

**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 7,928% (по данным www.cbr.ru).

Типичный экономический срок жизни оцениваемых объектов составляет 150 лет. (ЕНАО). Эффективный возраст составляет 8 лет по данным технической документации.

Норма возврата составила:

$$7,928\% / ((1+7,928\%)^{(150-8)} - 1) = 0,00016\%$$

#### 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., ожидаемый темп роста в текущем году (2018г.).

Данные справочника приведены в таблице ниже:

Таблица 71. 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 Высококласные производственно-складские объекты	4,4	3,9 - 4,8
1.2 Низкокласные 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 низкокласные 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 - 5,6

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Том 2, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А. 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 72. Расчет ставки капитализации**

№ п/п	Наименование	Ставка дисконтирования (R <sub>оп</sub> )	Норма возврата (R <sub>оф</sub> )	Средний ежегодный темп роста (i)	Ставка капитализации (округлено)
1	г.Москва, п.Десеновское, территория СНТ "Искра-2", загородная усадьба	14,41%	0,00016%	5,2%	9,21%

Источник: Расчеты Оценщика

**Таблица 73. 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, руб.
1	г.Москва, п.Десеновское, территория СНТ "Искра-2", загородная усадьба	1 653,10	7 470 082	9,21%	81 107 001

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 74. Согласованные результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости**

Подходы оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	112 688 522	0,2	22 537 704
Сравнительный подход	98 046 130	0,6	58 827 678
Доходный подход	81 107 001	0,2	16 221 400
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб., без НДС			97 586 783
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, округленно руб., без НДС			97 586 800

Источник: Расчеты Оценщика

**Таблица 75. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки<sup>13</sup>**

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 (округленно)
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059	77-АС № 746858 от 11.02.2016г.	Не применялся	Не применялся	4 913 000	4 913 000
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060	77-АС № 746851 от 11.02.2016г..	Не применялся	Не применялся	4 421 700	4 421 700
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061	77-АС № 746850 от 11.02.2016г.	Не применялся	Не применялся	4 421 700	4 421 700
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115	77-АС № 746855 от 11.02.2016г.	Не применялся	Не применялся	4 421 700	4 421 700
Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78	77-АС № 746856 от 11.02.2016г.	46 125 072	69 273 418	58 540 967	58 204 300
Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77	77-АС № 746857 от 11.02.2016г.	5 375 585	8 073 377	6 822 578	6 783 300

<sup>13</sup>Стоимость основного дома и дополнительных построек загородной усадьбы по сравнительному и доходному подходам определена с учетом доли соответственного строения, определенной по итогам расчета стоимости объекта оценки с помощью затратного подхода, учитывающего конструктивные особенности каждого строения.

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 (округленно)
Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80	77-АС № 746853 от 11.02.2016г.	3 031 008	4 552 151	3 846 892	3 824 800
Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76	77-АС № 746854 от 11.02.2016г.	5 235 573	7 863 099	6 644 878	6 606 700
Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79	77-АС № 746852 от 11.02.2016г.	3 161 663	4 748 376	4 012 716	3 989 600
<b>Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб.</b>					<b>97 586 800</b>

Источник: 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](http://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 №22. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2018
17. Справочник оценщика недвижимости, Том 1, Том 2. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 г., под редакцией Лейфера Л. А.
18. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 3, Том 4.Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки 2016, под редакцией Лейфера Л.А.
19. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. - М.: Техносфера, 2011.
20. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
21. 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 ( $\sigma$ )** 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

<sup>14</sup> «Введение 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

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398

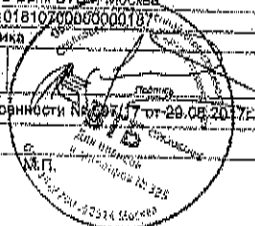


**ДОГОВОР**  
**обязательного страхования ответственности юридического лица,**  
**заключившего с заказчиком договор на проведение оценки**  
**№ V51277-0000230**

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «22» ноября 2017г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее – Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b> Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 <i>Полное наименование юридического лица</i>
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»</b> <i>Полное наименование юридического лица</i>
<b>ЛИЦО, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА</b>	<b>ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»</b> <i>Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное</i>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведения оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <i>Условия признания факта наступления страхового случая: в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключение: в соответствии с п.п. 4.7 – 4.9. Правил страхования.</i>
<b>ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ</b>	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.)</b> <i>Цифрами и прописью</i>
<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ</b>	<b>550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.)</b> <i>Цифрами и прописью</i>
<b>ФРАНШИЗА</b>	Не установлена. <i>Цифрами и прописью</i>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	<b>110 000,00 (Сто десять тысяч руб. 00 коп.)</b> <i>Цифрами и прописью</i> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «26» ноября 2017г.
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>	с «01» января 2018г. по «31» декабря 2018г. Страховая, обусловленная настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут 00 сек. следующего за днем уплаты страховой премии.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ</b>	Приложение №1 Заявление на страхование от «22» ноября 2017г. Приложение №2 Правила страхования.
<b>ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ</b>	«22» ноября 2017г. <span style="margin-left: 100px;">город Москва</span>

<b>Страховщик</b>	<b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b>	<b>Страхователь</b>	<b>ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»</b>
<b>Адрес местонахождения</b>	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	<b>Адрес местонахождения</b>	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39, пом. III
<b>Почтовый адрес:</b>	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	<b>Почтовый адрес:</b>	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39
<b>ИНН</b>	7702263726   КПП   907950001	<b>ИНН</b>	7719277867   КПП   770701001
<b>БИК</b>	044525187	<b>БИК</b>	044525583
<b>Расчетный счет</b>	4070181040008000009	<b>Расчетный счет</b>	40702610801890000338
<b>Банк</b>	ПАО Банк ВТБ г. Москва	<b>Банк</b>	АО УАЛЬФА-БАНК г. Москва
<b>Кор. счет</b>	3010181070000000187	<b>Кор. счет</b>	30101810200000000953
<b>Представитель Страховщика</b>	Морозов А. А.	<b>Представитель Страхователя</b>	Понков А. В.
<b>На основании</b>	Доверенности № 007/17 от 29.09.2017г.	<b>На основании</b>	Отказа от 22.11.2017г.







Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

125280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.36  
47 (495) 987-14-38 info@absolut.ru  
www.absolut.ru

ИНН 7708178835  
КПП 770501001

**ПОЛИС № 022-073-001672/18**

**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001672/18 от 12.03.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2018г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Рябенюк Жанна Николаевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. М. Почтовая, д. 10, кв. 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 200 (Четыре тысячи двести) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «19» апреля 2018 г. по «18» апреля 2019 г.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
 Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет основную деятельность:  
 - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;  
 - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;  
 - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
 Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией-оценщиком, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.  
 Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:

Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Председатель страховой компании  
 на основании Договора №80/18 от 25.01.2018г.

Страхователь:  
 Рябенюк Жанна Николаевна



(Потинюк Е.Ю.)

*(Handwritten signature)*  
 (Рябенюк Ж.Н.)

«12» марта 2018г.



Федеральная служба

# ДИПЛОМ

за проведение национальной переподготовки

III уровня

Настоящий диплом выдан **Рябенюк**

**Нанне Николаевне**

в том, что она с 12 ноября 2011 по 25 ноября 2012

года (в период с 12 ноября 2011 по 25 ноября 2012 года) прошла обучение в **Университете менеджмента** по направлению **повышения квалификации и переподготовки руководителей кадров** и специализацию **Управление экономическими делами и управление персоналом** в рамках программы **Профессиональная оценка и экспертиза объектов и права собственности. Специализация Оценка и экспертиза объектов и права собственности (Бизнес)**

Центра компетенции предприятий (Бизнес)

в соответствии с программой обучения на основании от 25 апреля 2012

года, выданной аттестационной комиссией (состав комиссии) **Рябенюк**

участницей работы (состав комиссии) **Нанне Николаевны**

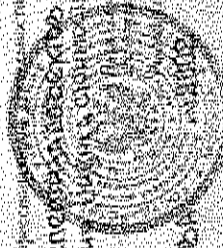
на уровне профессионального уровня в сфере **Профессиональная**

**оценка и экспертиза объектов и права собственности**

**Специализация Оценка объектов и права собственности (Бизнес)**

г. Москва

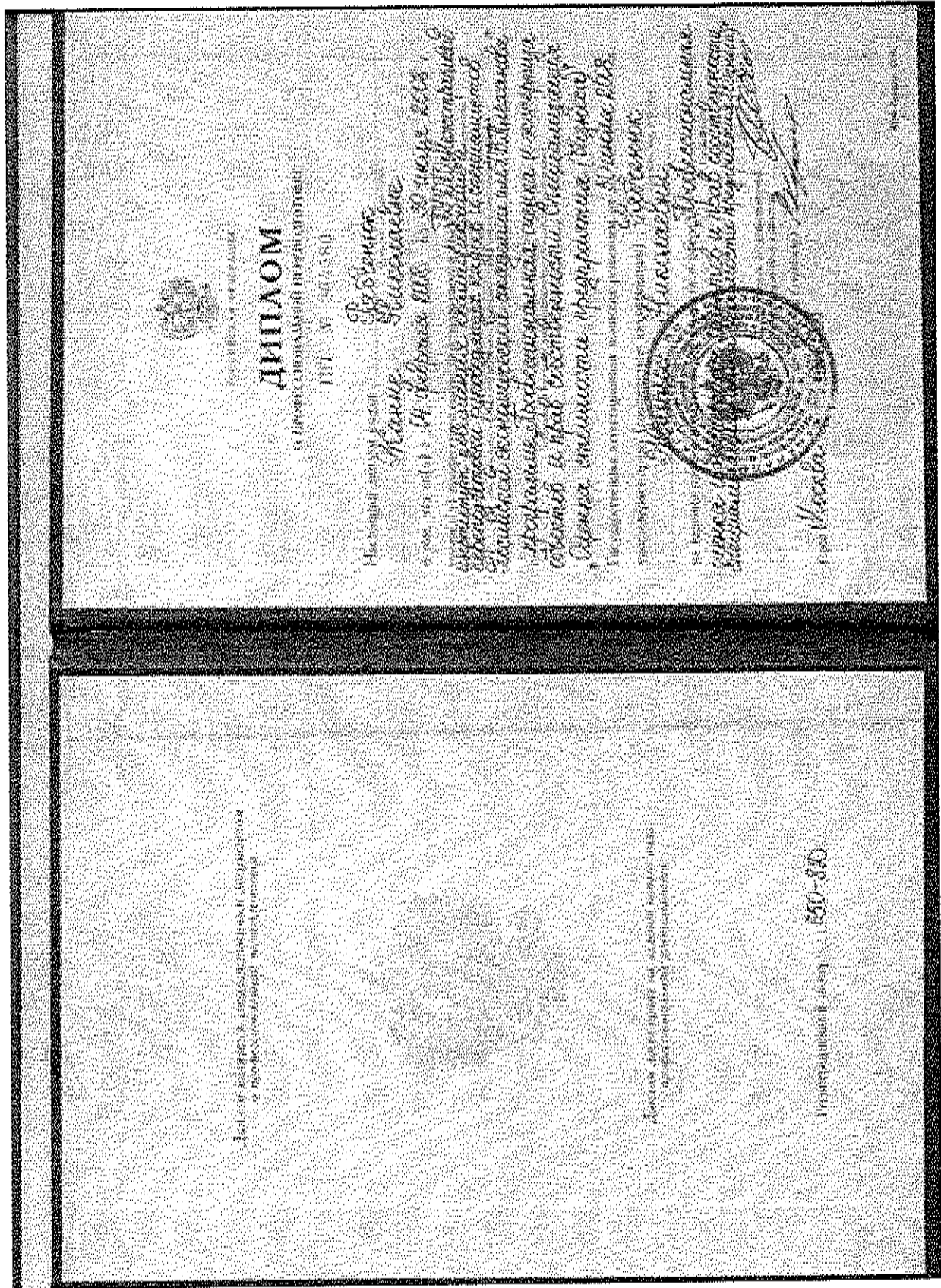
*Handwritten signature*



Диплом является действительным, за исключением случаев, указанных в законе № 127-ФЗ от 27.07.2008 г.

Диплом действителен до окончания действия сертификата, выданного на основании настоящего диплома.

Регистрационный номер: 0023-119



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000114-1

« 18 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Рябенюк Жанне Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 18 » сентября 2017 г. № 8

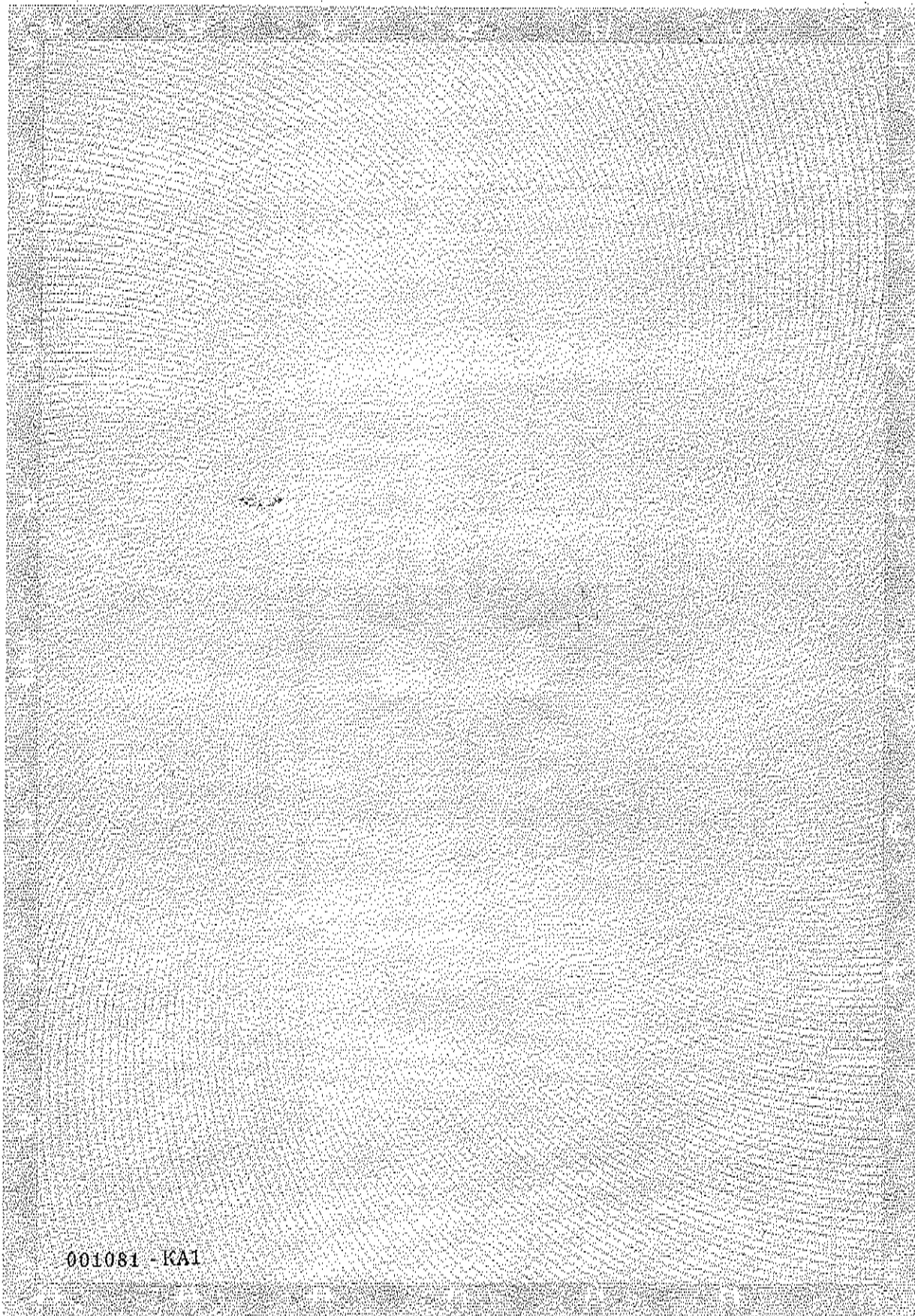
Директор



А.С. Бенкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » сентября 2020 г.





001081 - KA1

## Приложение 2

---

# ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Скриншоты объектов аналогов земельных участков

Аналог №1

6 200 000 Р + 429 000 Евро

**+7 903 522-21-51**

Площадь: **15 сот.** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Новая Москва. Волгунское надежный поселок Москва, до МКАД за 15 минут по Калужскому шоссе, участок 15 соток прямоугольной формы (30x50) ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ кадастровый номер 50:21:0140218/1396) примыкает к лесом (прилесной) зоне, место, закрытая территория, КИП, собственное окружение, по границе вода, газ и электричество 15 кВт. Для любителей долгих прогулок здесь, настоящее раздолье тишины, цветущие цветы, красивый ландшафт, сосны, ели, дубы и березы. Прекрасная инфраструктура поселка, а также доступности спортклубов, чистейшие водоемы, красивый парк, рестораны, магазины. Вокруг живут в Московской реконструкция, восточно очень тихий соседи (политики, бизнесмены, известные люди, госслужащие). В 2022 году место Волгунское в пешей доступности. Московская провинция. Лучшее капиталосбережение для создания крепкой семьи и здоровья. Документы в идеальном порядке, подходит для ипотеки продается от собственника, Собственник, Торг.

**Узнайте Больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 903 522-21-51**

<https://www.cian.ru/sale/suburban/169015024/>

Аналог №2

5 200 000 Р + 663 000 Евро

**+7 495 988-44-22**

Площадь: **15 сот.**

Участок правильной формы. Все коммуникации проведут по границе участка. Круглогодичная охрана. Хорошая транспортная доступность, до метро Тагань Стам 15 минут, тран.

**Узнайте Больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 495 988-44-22**

<https://www.cian.ru/sale/suburban/189732944/>

Аналог №3

**Участок 15 сот.**  
**Индивидуальное жилищное строительство**

Научный шоссе, Ватулинка, Москва 2. Бюджетный, дубы, сосны. Участок (планинг с лесом). Земельный участок, 45 сот. Можно купить соседней 15 соток Сидящее окружение.

**Узнайте больше**  
 Хотите интереснее? Мы готовы предложить обменом.

**+7 903 750-27-66, +7 916 391-01-13**  
 Подробные условия и детали уточняйте у менеджера

Метро:  Автобус:  Парковка:  Подземный паркинг

6 200 000 Р  
 +7 903 750-27-66  
 +7 916 391-01-13  
 ID 3968

ДСК Недвижимость  
 5 лет на рынке недвижимости  
 Работаем по всей России  
 Москва 119040  
 Тел: +7 903 750 27 66

<https://www.cian.ru/sale/suburban/4551382/>

Аналог №4

**Участок 15 сот.**  
**Индивидуальное жилищное строительство**

город Москва, поселение Дзержинский ТИЗ "Юзовское-2"  
 В отличной доступности инфраструктура в Юзовское бинила, детский сад, магазин.  
 Предлагается ровный прямоугольный участок 15 соток, ИЖС с Московской железной, в коттеджном поселке Юзовское-2, многие соседи живут уже несколько более 10-ти лет, жилая д. 600 кв.м.  
 Вид разбитый и использован ИЖС, территория входит в состав новой Москвы.  
 Коммунальный газ по задней границе от участка, вода и канализация централизованные, электричество по линии.  
 В дурном доступности храм святителя Николая, в радиусе 1 км от участка.  
 Идеальное место для постоянного места жительства.  
 До поселка можно добраться общественным транспортом от метро: теплым электромобилем или метро до станция Рязанская. Рядом инфраструктура вокруг поселка: дошкольное и школьное учебное заведение, спортивные комплексы, больницы. Собственность более 3 лет 1 взрослый собственник. Прямая продажа.

5 000 000 Р  
 +7 967 250-49-08  
 +7 495 500-03-23

ДСК НЕДВИЖИМОСТЬ  
 22 года на рынке

Директор Сергеевич Егор  
 5 лет на рынке недвижимости  
 Работаем по всей России  
 Москва 119040  
 Тел: +7 903 750 27 66

<https://www.cian.ru/sale/suburban/4469914/>

Скриншоты объектов аналогов для сравнительного подхода

Аналог №1

**Коттедж, 587 м²**  
 Москва, ИЛО (Новоинженерный), Дачное поселение 101107  
 Калужскому шоссе, 134 км от МКАД

**65 000 000 Р** 110 000 руб./м²  
 В ипотеку от 200 134 руб./мес. —  
 Сторонние поручители не нужны  
 Возможна ипотека!

**+7 916 575-44-99**  
 Подать заявку онлайн, проконсультироваться по телефону 1200000 или в офисе  
 Юристы Ипотечной

**Галина Васильевна Игнатова**  
 20 объектов в базе

**Получите консультацию:**  
 Как правильно выбрать объект недвижимости и избежать рисков при покупке!  
 Только профессионалы ИПОТЕЧНОЙ КОМПАНИИ  
 Тел: +7(916) 575-44-99

**65 000 000 Р** 110 000 руб./м²  
 В ипотеку от 200 134 руб./мес. —  
 Сторонние поручители не нужны  
 Возможна ипотека!

**+7 916 575-44-99**  
 Подать заявку онлайн, проконсультироваться по телефону 1200000 или в офисе  
 Юристы Ипотечной

**Галина Васильевна Игнатова**  
 20 объектов в базе

**Получите консультацию:**  
 Как правильно выбрать объект недвижимости и избежать рисков при покупке!  
 Только профессионалы ИПОТЕЧНОЙ КОМПАНИИ  
 Тел: +7(916) 575-44-99

**ВНИМАНИЕ!!! СВОЯ БЕРЕГОВАЯ ЛИНИЯ И СПУСК К РЕКЕ!!!** Домов №134 км от МКАД по Калужскому шоссе) На территории выставлен уютный коттедж (по БТИ 587 кв. м, реально 700 кв м) в отличном жилом состоянии, под ключ. **Два бассейна** крытый и открытый, **бильярд, бар** на два этажа. Домик для персонала. Дача барбекю с беседкой. Свой спуск к реке **Дельте** и свой набережная. Видеодомофон. Выход в лес. Участок -10 сот. **Ландшафт, благоустройство - авторский дизайн.** Коммунальные платежи, электроэнергия (15 кВт), вода (скважина с рабочей системой, скважина). До дома асфальт. **Охрана, видеонаблюдение.** Место потрясающее по красоте!!! Приглашайте убедиться сами! В-916-575-44-99 Галина Васильевна.

Площадь	Участок	Тип дома	Этажей в доме
587 м²	18 сот.	Кирпичный	3

<https://www.cian.ru/sale/suburban/151176303/>



Аналог №3

**Дом, 827 м²**  
 Москва, НАО (Новомосковский) Девятиэтажное строение, Внутреннее  
 подпольный проезд. Не жилая  
 - Калужской шоссе 14 км от МКАД

**53 900 000 Р** 60774 руб/м²  
 Площадь: 883,319 кв.м. -  
 - Сделка до инвентаризации земли  
**+7 926 684-74-18**  
 Прямые продажи, Комитет по государственному кадастру  
 недвижимости

**Домаркет**  
 Акции на недвижимость  
 100% одобрили

**АКЦИОНЕРНЫЙ ПУЛ**  
 Москва, Киев - акционерный формат  
 только с привлечением акционеров  
 Москва, Девяткина 3 кв от 400 000  
 руб/м²  
 Тел.: +7 926 684 74 18  
 Прямые продажи, Комитет по государственному кадастру  
 недвижимости

**53 900 000 Р** 60774 руб/м²  
 Площадь: 883,319 кв.м. -  
 - Сделка до инвентаризации земли  
**+7 926 684-74-18**  
 Прямые продажи, Комитет по государственному кадастру  
 недвижимости

**Домаркет**  
 Акции на недвижимость  
 100% одобрили

**АКЦИОНЕРНЫЙ ПУЛ**  
 Москва, Киев - акционерный формат  
 только с привлечением акционеров  
 Москва, Девяткина 3 кв от 400 000  
 руб/м²  
 Тел.: +7 926 684 74 18  
 Прямые продажи, Комитет по государственному кадастру  
 недвижимости

**Общая** **Участок**  
**827 м²** **50 сот.**

Ид. участка 50:08/04. Калужское ш., 14 км. Конкретный  
 Поселок Восточный. Ресурсный объект  
 327 кв.м. дом для парковки 150 кв.м, в жилая,  
 охраняемый коттеджный поселок. Современный  
 дом 3 этажа, 12 комнат, 5 ванных, холл, кухня, гостиная  
 46 кв.м, столовая 41 кв.м, кухня 36  
 кв.м, ванна 25,5 кв.м, гаража 2 мот 63,5 кв.м  
 Сейчас производится строительные работы по  
 соединению гаража и дома в единый помещени  
 параллельно оплате земель участка 3 м 200  
 кв. Все центральные коммуникации, Газоснаб  
 жение, инфраструктура спортблиз ЦСКА, Восточники  
 и Третье. Быстро организуем показ - звоните  
 ежедневно, выходные, праздники! Возвращаем  
 деньги и штрафы.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/151804914/>





Аналог №2

**Коттедж, 650 м²**

Материал: ИСО (Искусственный камень). Современное поселение. Лесная дачная. Лесной-2 коттеджный поселок. На плане.

Кабюрины шоссе, 26 сот. (ИСО)

70 000 000 RUB

Позвоните по телефону +7 495 120-07-09

Страница из недвижимости

**+7 495 120-07-09**

Позвоните по телефону +7 495 120-07-09

**Penny Lane Realty Загородная Недвижимость**

Коттеджный поселок

26 сот. (ИСО)

Посмотреть фото

Домов в этом поселке всего 10 штук. Это уникальное поселение в лесной зоне. Здесь прекрасный вид на природу и отличная экология.

Ул. Мухоморова 26

Позвоните по телефону +7 495 120-07-09

**70 000 000 RUB**

Позвоните по телефону +7 495 120-07-09

Страница из недвижимости

**+7 495 120-07-09**

Позвоните по телефону +7 495 120-07-09

**Penny Lane Realty Загородная Недвижимость**

Коттеджный поселок

26 сот. (ИСО)

Посмотреть фото

Домов в этом поселке всего 10 штук. Это уникальное поселение в лесной зоне. Здесь прекрасный вид на природу и отличная экология.

Ул. Мухоморова 26

Позвоните по телефону +7 495 120-07-09

**Узнайте больше**

Найдите интересующий вас вариант владения объектом:

<https://www.cian.ru/sale/suburban/162243657/>

Аналог №3

**Коттедж, 1 300 м²**  
 Морской МАД (Катунинское шоссе), Сосновое б-во, Ленинский, Сталбский деревня,  
 ЖК свет садовой застройки Мичурин  
 Катунинское шоссе 3 км от МКАД

**161 149 035 Р**  
 В среднем за 100 м² в месяц  
 +7 495 120-07-09

**Репу Ланд Реалти Загородная**  
 НЕЗАВИСИМОСТЬ  
 Агентство недвижимости  
 100% собственник

**Плюс услуги!**  
 Максимальная прозрачность и удобство сделки. Мы работаем с клиентами на протяжении 10 лет. Мы знаем рынок. Мы знаем, как продать объект быстрее и дороже.

Площадь	Участок	Материал	Этажей в доме
1 300 м²	34 сот.	Кирпичный	2

**Коттедж, 1 300 м²**  
**161 149 035 Р**  
 В среднем за 100 м² в месяц  
 +7 495 120-07-09

**Репу Ланд Реалти Загородная**  
 НЕЗАВИСИМОСТЬ  
 Агентство недвижимости  
 100% собственник

**Плюс услуги!**  
 Максимальная прозрачность и удобство сделки. Мы работаем с клиентами на протяжении 10 лет. Мы знаем рынок. Мы знаем, как продать объект быстрее и дороже.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/162243294/>



**400 000 Р/мес.**  
 Ипотека: кредитный лимит от 100 000 руб.  
 Статус: на стадии строительства  
 Домовладение: ипотека (от 1 года), комиссия 0,3%, страхование, страхование жизни  
**+7 495 125-00-18**  
 Подать заявку на ипотеку и узнать подробности ипотеки и условий возврата денег  
 Мобильный телефон: +7 495 125-00-18  
 Агент: **TWEED-загород**  
 Количество предложений: 1380, рейтинг: 4.8  
 Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Давыдовское, д. 10  
 Описание: Дом площадью 650 кв. м, 3 спальни, 2 ванные комнаты, кухня, гостиная, кабинет, сауна, бассейн, теннисный корт, гараж на 2 машины.  
 Фотогалерея: 10 фото

<https://www.cian.ru/rent/suburban/190765617/>

**Аналог №2**

**3-этажный дом, 600 м²**  
 Москва, ЗАО (Новомосковский район), Досыревское поселение, ул. Армейская 14/1/1  
 М: Бульварная аллея, 200 м от метро  
 К: Каширская станция, 12 м от МКАД  
**350 000 Р/мес.**  
 Ипотека: кредитный лимит от 100 000 руб.  
 Статус: на стадии строительства  
 Домовладение: ипотека (от 1 года), комиссия 0,3%, страхование, страхование жизни  
**+7 969 014-09-83**  
 Подать заявку на ипотеку и узнать подробности ипотеки и условий возврата денег  
 Мобильный телефон: +7 969 014-09-83  
 Агент: **Адреса Астана Олгозьян**  
 Количество предложений: 10, рейтинг: 4.5  
 Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Давыдовское, д. 10  
 Описание: Дом площадью 600 кв. м, 3 спальни, 2 ванные комнаты, кухня, гостиная, кабинет, сауна, бассейн, теннисный корт, гараж на 2 машины.  
 Фотогалерея: 10 фото

Сделка: Москва - Юго-Запад / Адрес: д.п.с. Юбилейный

600 м<sup>2</sup> 17 сот. Кирпичный 3 2013

Стильный, предприниматели для семьи! Дом в уютном поселке Юбилейный, 600 кв.м, 13 комнат, из них 4 санузла, комнаты и 4 спальни, участок 17 соток.

Первый этаж (250 м<sup>2</sup>): Каминный зал (стены из кирпича) 30 м<sup>2</sup>, кухня (24 м<sup>2</sup>) с современной техникой Midea (духовой шкаф, варочная панель, плита, кофе-машина; вытяжка, 2 встроенных холодильника), столешница из натурального камня, рабочий кабинет (22 м<sup>2</sup>), зимний сад (24 м<sup>2</sup>) с туалетом. Прихожая и гардероб (16 м<sup>2</sup>), санузлы (ванная комната (20 м<sup>2</sup>) и два туалета) и 2 кабинета (кабинет 17 м<sup>2</sup> и кабинет замораживания - 28С и для ошейей - 5), теплый гараж на 2 машины - бойлерная (оборудована Вайперс 45 квт, фильтры очистки и смягчения воды и сепараторный бак).

Между первым и вторым этажами находится просторный зал 85 м<sup>2</sup>, высота потолков 5 м. Второй этаж: 2 спальни (25 м<sup>2</sup> и 23 м<sup>2</sup>) каждая со своей ванной комнатой (12 м<sup>2</sup> и 25 м<sup>2</sup>) и отдельной гардеробной комнатой, просторный холл. Мансардный этаж: 2 спальни (21 м<sup>2</sup> и 20 м<sup>2</sup>), игровая комната (33 м<sup>2</sup>) и отдельная ванная комната (20 м<sup>2</sup>), а также просторный холл (15 м<sup>2</sup>). Дом находится под видеонаблюдением и охраняемой охраной, ставится на сигнализацию, есть тревожные кнопки, установлены датчики пожарной сигнализации. В теплое время суток дом красиво озаряется светом фарами с датчиками движения. В доме все коммуникации интернет, прямой московский телефон, спутниковое и цифровое ТВ, Wi-Fi.

Планируется на 6 машин, детская площадка, игровая беседка - мангальница. Уникальный дизайн выполнен вручную из массива дуба, многофункциональная печь-камин. В беседу подведена колодезь и горячая вода установлена раковина, холодильник. Высокоскоростные сплит-системы. В непосредственной близости находится 2 новые школы, одна из лучших в Москве и в Губинском, 3 детских сада, современные детские и взрослые поликлиники. В пешей доступности 3 магазина (Азбука Вкуса, Простор, Магнит), детский центр Новая звезда, библиотечный клуб, каньон - спортивная школа, старший ЦСКИ, бассейн. На территории поселка несколько детских площадок, теннисный корт, баскетбольная площадка. Можно отдыхать.

**350 000 Р/мес.**  
 Цена за пользование домом в месяц  
 Длительность аренды (от одной недели до 24 мес.) от 100 (100) Р, минимально от 1 месяца  
**+7 969 014-09-88**  
 Контактное лицо: Мария Николаевна, тел: +7 969 014-09-88  
 Написать сообщение

Адрес: Антон Олегович, Ботаник 13

Возможна аренда от 160 м<sup>2</sup>, от 1 до 3 кв. м, 2 кв. м, 4 кв. м, 5 кв. м, 6 кв. м, 7 кв. м, 8 кв. м, 9 кв. м, 10 кв. м, 11 кв. м, 12 кв. м, 13 кв. м, 14 кв. м, 15 кв. м, 16 кв. м, 17 кв. м, 18 кв. м, 19 кв. м, 20 кв. м, 21 кв. м, 22 кв. м, 23 кв. м, 24 кв. м, 25 кв. м, 26 кв. м, 27 кв. м, 28 кв. м, 29 кв. м, 30 кв. м, 31 кв. м, 32 кв. м, 33 кв. м, 34 кв. м, 35 кв. м, 36 кв. м, 37 кв. м, 38 кв. м, 39 кв. м, 40 кв. м, 41 кв. м, 42 кв. м, 43 кв. м, 44 кв. м, 45 кв. м, 46 кв. м, 47 кв. м, 48 кв. м, 49 кв. м, 50 кв. м, 51 кв. м, 52 кв. м, 53 кв. м, 54 кв. м, 55 кв. м, 56 кв. м, 57 кв. м, 58 кв. м, 59 кв. м, 60 кв. м, 61 кв. м, 62 кв. м, 63 кв. м, 64 кв. м, 65 кв. м, 66 кв. м, 67 кв. м, 68 кв. м, 69 кв. м, 70 кв. м, 71 кв. м, 72 кв. м, 73 кв. м, 74 кв. м, 75 кв. м, 76 кв. м, 77 кв. м, 78 кв. м, 79 кв. м, 80 кв. м, 81 кв. м, 82 кв. м, 83 кв. м, 84 кв. м, 85 кв. м, 86 кв. м, 87 кв. м, 88 кв. м, 89 кв. м, 90 кв. м, 91 кв. м, 92 кв. м, 93 кв. м, 94 кв. м, 95 кв. м, 96 кв. м, 97 кв. м, 98 кв. м, 99 кв. м, 100 кв. м, 101 кв. м, 102 кв. м, 103 кв. м, 104 кв. м, 105 кв. м, 106 кв. м, 107 кв. м, 108 кв. м, 109 кв. м, 110 кв. м, 111 кв. м, 112 кв. м, 113 кв. м, 114 кв. м, 115 кв. м, 116 кв. м, 117 кв. м, 118 кв. м, 119 кв. м, 120 кв. м, 121 кв. м, 122 кв. м, 123 кв. м, 124 кв. м, 125 кв. м, 126 кв. м, 127 кв. м, 128 кв. м, 129 кв. м, 130 кв. м, 131 кв. м, 132 кв. м, 133 кв. м, 134 кв. м, 135 кв. м, 136 кв. м, 137 кв. м, 138 кв. м, 139 кв. м, 140 кв. м, 141 кв. м, 142 кв. м, 143 кв. м, 144 кв. м, 145 кв. м, 146 кв. м, 147 кв. м, 148 кв. м, 149 кв. м, 150 кв. м, 151 кв. м, 152 кв. м, 153 кв. м, 154 кв. м, 155 кв. м, 156 кв. м, 157 кв. м, 158 кв. м, 159 кв. м, 160 кв. м, 161 кв. м, 162 кв. м, 163 кв. м, 164 кв. м, 165 кв. м, 166 кв. м, 167 кв. м, 168 кв. м, 169 кв. м, 170 кв. м, 171 кв. м, 172 кв. м, 173 кв. м, 174 кв. м, 175 кв. м, 176 кв. м, 177 кв. м, 178 кв. м, 179 кв. м, 180 кв. м, 181 кв. м, 182 кв. м, 183 кв. м, 184 кв. м, 185 кв. м, 186 кв. м, 187 кв. м, 188 кв. м, 189 кв. м, 190 кв. м, 191 кв. м, 192 кв. м, 193 кв. м, 194 кв. м, 195 кв. м, 196 кв. м, 197 кв. м, 198 кв. м, 199 кв. м, 200 кв. м, 201 кв. м, 202 кв. м, 203 кв. м, 204 кв. м, 205 кв. м, 206 кв. м, 207 кв. м, 208 кв. м, 209 кв. м, 210 кв. м, 211 кв. м, 212 кв. м, 213 кв. м, 214 кв. м, 215 кв. м, 216 кв. м, 217 кв. м, 218 кв. м, 219 кв. м, 220 кв. м, 221 кв. м, 222 кв. м, 223 кв. м, 224 кв. м, 225 кв. м, 226 кв. м, 227 кв. м, 228 кв. м, 229 кв. м, 230 кв. м, 231 кв. м, 232 кв. м, 233 кв. м, 234 кв. м, 235 кв. м, 236 кв. м, 237 кв. м, 238 кв. м, 239 кв. м, 240 кв. м, 241 кв. м, 242 кв. м, 243 кв. м, 244 кв. м, 245 кв. м, 246 кв. м, 247 кв. м, 248 кв. м, 249 кв. м, 250 кв. м, 251 кв. м, 252 кв. м, 253 кв. м, 254 кв. м, 255 кв. м, 256 кв. м, 257 кв. м, 258 кв. м, 259 кв. м, 260 кв. м, 261 кв. м, 262 кв. м, 263 кв. м, 264 кв. м, 265 кв. м, 266 кв. м, 267 кв. м, 268 кв. м, 269 кв. м, 270 кв. м, 271 кв. м, 272 кв. м, 273 кв. м, 274 кв. м, 275 кв. м, 276 кв. м, 277 кв. м, 278 кв. м, 279 кв. м, 280 кв. м, 281 кв. м, 282 кв. м, 283 кв. м, 284 кв. м, 285 кв. м, 286 кв. м, 287 кв. м, 288 кв. м, 289 кв. м, 290 кв. м, 291 кв. м, 292 кв. м, 293 кв. м, 294 кв. м, 295 кв. м, 296 кв. м, 297 кв. м, 298 кв. м, 299 кв. м, 300 кв. м, 301 кв. м, 302 кв. м, 303 кв. м, 304 кв. м, 305 кв. м, 306 кв. м, 307 кв. м, 308 кв. м, 309 кв. м, 310 кв. м, 311 кв. м, 312 кв. м, 313 кв. м, 314 кв. м, 315 кв. м, 316 кв. м, 317 кв. м, 318 кв. м, 319 кв. м, 320 кв. м, 321 кв. м, 322 кв. м, 323 кв. м, 324 кв. м, 325 кв. м, 326 кв. м, 327 кв. м, 328 кв. м, 329 кв. м, 330 кв. м, 331 кв. м, 332 кв. м, 333 кв. м, 334 кв. м, 335 кв. м, 336 кв. м, 337 кв. м, 338 кв. м, 339 кв. м, 340 кв. м, 341 кв. м, 342 кв. м, 343 кв. м, 344 кв. м, 345 кв. м, 346 кв. м, 347 кв. м, 348 кв. м, 349 кв. м, 350 кв. м, 351 кв. м, 352 кв. м, 353 кв. м, 354 кв. м, 355 кв. м, 356 кв. м, 357 кв. м, 358 кв. м, 359 кв. м, 360 кв. м, 361 кв. м, 362 кв. м, 363 кв. м, 364 кв. м, 365 кв. м, 366 кв. м, 367 кв. м, 368 кв. м, 369 кв. м, 370 кв. м, 371 кв. м, 372 кв. м, 373 кв. м, 374 кв. м, 375 кв. м, 376 кв. м, 377 кв. м, 378 кв. м, 379 кв. м, 380 кв. м, 381 кв. м, 382 кв. м, 383 кв. м, 384 кв. м, 385 кв. м, 386 кв. м, 387 кв. м, 388 кв. м, 389 кв. м, 390 кв. м, 391 кв. м, 392 кв. м, 393 кв. м, 394 кв. м, 395 кв. м, 396 кв. м, 397 кв. м, 398 кв. м, 399 кв. м, 400 кв. м, 401 кв. м, 402 кв. м, 403 кв. м, 404 кв. м, 405 кв. м, 406 кв. м, 407 кв. м, 408 кв. м, 409 кв. м, 410 кв. м, 411 кв. м, 412 кв. м, 413 кв. м, 414 кв. м, 415 кв. м, 416 кв. м, 417 кв. м, 418 кв. м, 419 кв. м, 420 кв. м, 421 кв. м, 422 кв. м, 423 кв. м, 424 кв. м, 425 кв. м, 426 кв. м, 427 кв. м, 428 кв. м, 429 кв. м, 430 кв. м, 431 кв. м, 432 кв. м, 433 кв. м, 434 кв. м, 435 кв. м, 436 кв. м, 437 кв. м, 438 кв. м, 439 кв. м, 440 кв. м, 441 кв. м, 442 кв. м, 443 кв. м, 444 кв. м, 445 кв. м, 446 кв. м, 447 кв. м, 448 кв. м, 449 кв. м, 450 кв. м, 451 кв. м, 452 кв. м, 453 кв. м, 454 кв. м, 455 кв. м, 456 кв. м, 457 кв. м, 458 кв. м, 459 кв. м, 460 кв. м, 461 кв. м, 462 кв. м, 463 кв. м, 464 кв. м, 465 кв. м, 466 кв. м, 467 кв. м, 468 кв. м, 469 кв. м, 470 кв. м, 471 кв. м, 472 кв. м, 473 кв. м, 474 кв. м, 475 кв. м, 476 кв. м, 477 кв. м, 478 кв. м, 479 кв. м, 480 кв. м, 481 кв. м, 482 кв. м, 483 кв. м, 484 кв. м, 485 кв. м, 486 кв. м, 487 кв. м, 488 кв. м, 489 кв. м, 490 кв. м, 491 кв. м, 492 кв. м, 493 кв. м, 494 кв. м, 495 кв. м, 496 кв. м, 497 кв. м, 498 кв. м, 499 кв. м, 500 кв. м, 501 кв. м, 502 кв. м, 503 кв. м, 504 кв. м, 505 кв. м, 506 кв. м, 507 кв. м, 508 кв. м, 509 кв. м, 510 кв. м, 511 кв. м, 512 кв. м, 513 кв. м, 514 кв. м, 515 кв. м, 516 кв. м, 517 кв. м, 518 кв. м, 519 кв. м, 520 кв. м, 521 кв. м, 522 кв. м, 523 кв. м, 524 кв. м, 525 кв. м, 526 кв. м, 527 кв. м, 528 кв. м, 529 кв. м, 530 кв. м, 531 кв. м, 532 кв. м, 533 кв. м, 534 кв. м, 535 кв. м, 536 кв. м, 537 кв. м, 538 кв. м, 539 кв. м, 540 кв. м, 541 кв. м, 542 кв. м, 543 кв. м, 544 кв. м, 545 кв. м, 546 кв. м, 547 кв. м, 548 кв. м, 549 кв. м, 550 кв. м, 551 кв. м, 552 кв. м, 553 кв. м, 554 кв. м, 555 кв. м, 556 кв. м, 557 кв. м, 558 кв. м, 559 кв. м, 560 кв. м, 561 кв. м, 562 кв. м, 563 кв. м, 564 кв. м, 565 кв. м, 566 кв. м, 567 кв. м, 568 кв. м, 569 кв. м, 570 кв. м, 571 кв. м, 572 кв. м, 573 кв. м, 574 кв. м, 575 кв. м, 576 кв. м, 577 кв. м, 578 кв. м, 579 кв. м, 580 кв. м, 581 кв. м, 582 кв. м, 583 кв. м, 584 кв. м, 585 кв. м, 586 кв. м, 587 кв. м, 588 кв. м, 589 кв. м, 590 кв. м, 591 кв. м, 592 кв. м, 593 кв. м, 594 кв. м, 595 кв. м, 596 кв. м, 597 кв. м, 598 кв. м, 599 кв. м, 600 кв. м, 601 кв. м, 602 кв. м, 603 кв. м, 604 кв. м, 605 кв. м, 606 кв. м, 607 кв. м, 608 кв. м, 609 кв. м, 610 кв. м, 611 кв. м, 612 кв. м, 613 кв. м, 614 кв. м, 615 кв. м, 616 кв. м, 617 кв. м, 618 кв. м, 619 кв. м, 620 кв. м, 621 кв. м, 622 кв. м, 623 кв. м, 624 кв. м, 625 кв. м, 626 кв. м, 627 кв. м, 628 кв. м, 629 кв. м, 630 кв. м, 631 кв. м, 632 кв. м, 633 кв. м, 634 кв. м, 635 кв. м, 636 кв. м, 637 кв. м, 638 кв. м, 639 кв. м, 640 кв. м, 641 кв. м, 642 кв. м, 643 кв. м, 644 кв. м, 645 кв. м, 646 кв. м, 647 кв. м, 648 кв. м, 649 кв. м, 650 кв. м, 651 кв. м, 652 кв. м, 653 кв. м, 654 кв. м, 655 кв. м, 656 кв. м, 657 кв. м, 658 кв. м, 659 кв. м, 660 кв. м, 661 кв. м, 662 кв. м, 663 кв. м, 664 кв. м, 665 кв. м, 666 кв. м, 667 кв. м, 668 кв. м, 669 кв. м, 670 кв. м, 671 кв. м, 672 кв. м, 673 кв. м, 674 кв. м, 675 кв. м, 676 кв. м, 677 кв. м, 678 кв. м, 679 кв. м, 680 кв. м, 681 кв. м, 682 кв. м, 683 кв. м, 684 кв. м, 685 кв. м, 686 кв. м, 687 кв. м, 688 кв. м, 689 кв. м, 690 кв. м, 691 кв. м, 692 кв. м, 693 кв. м, 694 кв. м, 695 кв. м, 696 кв. м, 697 кв. м, 698 кв. м, 699 кв. м, 700 кв. м, 701 кв. м, 702 кв. м, 703 кв. м, 704 кв. м, 705 кв. м, 706 кв. м, 707 кв. м, 708 кв. м, 709 кв. м, 710 кв. м, 711 кв. м, 712 кв. м, 713 кв. м, 714 кв. м, 715 кв. м, 716 кв. м, 717 кв. м, 718 кв. м, 719 кв. м, 720 кв. м, 721 кв. м, 722 кв. м, 723 кв. м, 724 кв. м, 725 кв. м, 726 кв. м, 727 кв. м, 728 кв. м, 729 кв. м, 730 кв. м, 731 кв. м, 732 кв. м, 733 кв. м, 734 кв. м, 735 кв. м, 736 кв. м, 737 кв. м, 738 кв. м, 739 кв. м, 740 кв. м, 741 кв. м, 742 кв. м, 743 кв. м, 744 кв. м, 745 кв. м, 746 кв. м, 747 кв. м, 748 кв. м, 749 кв. м, 750 кв. м, 751 кв. м, 752 кв. м, 753 кв. м, 754 кв. м, 755 кв. м, 756 кв. м, 757 кв. м, 758 кв. м, 759 кв. м, 760 кв. м, 761 кв. м, 762 кв. м, 763 кв. м, 764 кв. м, 765 кв. м, 766 кв. м, 767 кв. м, 768 кв. м, 769 кв. м, 770 кв. м, 771 кв. м, 772 кв. м, 773 кв. м, 774 кв. м, 775 кв. м, 776 кв. м, 777 кв. м, 778 кв. м, 779 кв. м, 780 кв. м, 781 кв. м, 782 кв. м, 783 кв. м, 784 кв. м, 785 кв. м, 786 кв. м, 787 кв. м, 788 кв. м, 789 кв. м, 790 кв. м, 791 кв. м, 792 кв. м, 793 кв. м, 794 кв. м, 795 кв. м, 796 кв. м, 797 кв. м, 798 кв. м, 799 кв. м, 800 кв. м, 801 кв. м, 802 кв. м, 803 кв. м, 804 кв. м, 805 кв. м, 806 кв. м, 807 кв. м, 808 кв. м, 809 кв. м, 810 кв. м, 811 кв. м, 812 кв. м, 813 кв. м, 814 кв. м, 815 кв. м, 816 кв. м, 817 кв. м, 818 кв. м, 819 кв. м, 820 кв. м, 821 кв. м, 822 кв. м, 823 кв. м, 824 кв. м, 825 кв. м, 826 кв. м, 827 кв. м, 828 кв. м, 829 кв. м, 830 кв. м, 831 кв. м, 832 кв. м, 833 кв. м, 834 кв. м, 835 кв. м, 836 кв. м, 837 кв. м, 838 кв. м, 839 кв. м, 840 кв. м, 841 кв. м, 842 кв. м, 843 кв. м, 844 кв. м, 845 кв. м, 846 кв. м, 847 кв. м, 848 кв. м, 849 кв. м, 850 кв. м, 851 кв. м, 852 кв. м, 853 кв. м, 854 кв. м, 855 кв. м, 856 кв. м, 857 кв. м, 858 кв. м, 859 кв. м, 860 кв. м, 861 кв. м, 862 кв. м, 863 кв. м, 864 кв. м, 865 кв. м, 866 кв. м, 867 кв. м, 868 кв. м, 869 кв. м, 870 кв. м, 871 кв. м, 872 кв. м, 873 кв. м, 874 кв. м, 875 кв. м, 876 кв. м, 877 кв. м, 878 кв. м, 879 кв. м, 880 кв. м, 881 кв. м, 882 кв. м, 883 кв. м, 884 кв. м, 885 кв. м, 886 кв. м, 887 кв. м, 888 кв. м, 889 кв. м, 890 кв. м, 891 кв. м, 892 кв. м, 893 кв. м, 894 кв. м, 895 кв. м, 896 кв. м, 897 кв. м, 898 кв. м, 899 кв. м, 900 кв. м, 901 кв. м, 902 кв. м, 903 кв. м, 904 кв. м, 905 кв. м, 906 кв. м, 907 кв. м, 908 кв. м, 909 кв. м, 910 кв. м, 911 кв. м, 912 кв. м, 913 кв. м, 914 кв. м, 915 кв. м, 916 кв. м, 917 кв. м, 918 кв. м, 919 кв. м, 920 кв. м, 921 кв. м, 922 кв. м, 923 кв. м, 924 кв. м, 925 кв. м, 926 кв. м, 927 кв. м, 928 кв. м, 929 кв. м, 930 кв. м, 931 кв. м, 932 кв. м, 933 кв. м, 934 кв. м, 935 кв. м, 936 кв. м, 937 кв. м, 938 кв. м, 939 кв. м, 940 кв. м, 941 кв. м, 942 кв. м, 943 кв. м, 944 кв. м, 945 кв. м, 946 кв. м, 947 кв. м, 948 кв. м, 949 кв. м, 950 кв. м, 951 кв. м, 952 кв. м, 953 кв. м, 954 кв. м, 955 кв. м, 956 кв. м, 957 кв. м, 958 кв. м, 959 кв. м, 960 кв. м, 961 кв. м, 962 кв. м, 963 кв. м, 964 кв. м, 965 кв. м, 966 кв. м, 967 кв. м, 968 кв. м, 969 кв. м, 970 кв. м, 971 кв. м, 972 кв. м, 973 кв. м, 974 кв. м, 975 кв. м, 976 кв. м, 977 кв. м, 978 кв. м, 979 кв. м, 980 кв. м, 981 кв. м, 982 кв. м, 983 кв. м, 984 кв. м, 985 кв. м, 986 кв. м, 987 кв. м, 988 кв. м, 989 кв. м, 990 кв. м, 991 кв. м, 992 кв. м, 993 кв. м, 994 кв. м, 995 кв. м, 996 кв. м, 997 кв. м, 998 кв. м, 999 кв. м, 1000 кв. м, 1001 кв. м, 1002 кв. м, 1003 кв. м, 1004 кв. м, 1005 кв. м, 1006 кв. м, 1007 кв. м, 1008 кв. м, 1009 кв. м, 1010 кв. м, 1011 кв. м, 1012 кв. м, 1013 кв. м, 1014 кв. м, 1015 кв. м, 1016 кв. м, 1017 кв. м, 1018 кв. м, 1019 кв. м, 1020 кв. м, 1021 кв. м, 1022 кв. м, 1023 кв. м, 1024 кв. м, 1025 кв. м, 1026 кв. м, 1027 кв. м, 1028 кв. м, 1029 кв. м, 1030 кв. м, 1031 кв. м, 1032 кв. м, 1033 кв. м, 1034 кв. м, 1035 кв. м, 1036 кв. м, 1037 кв. м, 1038 кв. м, 1039 кв. м, 1040 кв. м, 1041 кв. м, 1042 кв. м, 1043 кв. м, 1044 кв. м, 1045 кв. м, 1046 кв. м, 1047 кв. м, 1048 кв. м, 1049 кв. м, 1050 кв. м, 1051 кв. м, 1052 кв. м, 1053 кв. м, 1054 кв. м, 1055 кв. м, 1056 кв. м, 1057 кв. м, 1058 кв. м, 1059 кв. м, 1060 кв. м, 1061 кв. м, 1062 кв. м, 1063 кв. м, 1064 кв. м, 1065 кв. м, 1066 кв. м, 1067 кв. м, 1068 кв. м, 1069 кв. м, 1070 кв. м, 1071 кв. м, 1072 кв. м, 1073 кв. м, 1074 кв. м, 1075 кв. м, 1076 кв. м, 1077 кв. м, 1078 кв. м, 1079 кв. м, 1080 кв. м, 1081 кв. м, 1082 кв. м, 1083 кв. м, 1084 кв. м, 1085 кв. м, 1086 кв. м, 1087 кв. м, 1088 кв. м, 1089 кв. м, 1090 кв. м, 1091 кв. м, 1092 кв. м, 1093 кв. м, 1094 кв. м, 1095 кв. м, 1096 кв. м, 1097 кв. м, 1098 кв. м, 1099 кв. м, 1100 кв. м, 1101 кв. м, 1102 кв. м, 1103 кв. м, 1104 кв. м, 1105 кв. м, 1106 кв. м, 1107 кв. м, 1108 кв. м, 1109 кв. м, 1110 кв. м, 1111 кв. м, 1112 кв. м, 1113 кв. м, 1114 кв. м, 1115 кв. м, 1116 кв. м, 1117 кв. м, 1118 кв. м, 1119 кв. м, 1120 кв. м, 1121 кв. м, 1122 кв. м, 1123 кв. м, 1124 кв. м, 1125 кв. м, 1126 кв. м, 1127 кв. м, 1128 кв. м, 1129 кв. м, 1130 кв. м, 1131 кв. м, 1132 кв. м, 1133 кв. м, 1134 кв. м, 1135 кв. м, 1136 кв. м, 1137 кв. м, 1138 кв. м, 1139 кв. м, 1140 кв. м, 1141 кв. м, 1142 кв. м, 1143 кв. м, 1144 кв. м, 1145 кв. м, 1146 кв. м, 1147 кв. м, 1148 кв. м, 1149 кв. м, 1150 кв. м, 1151 кв. м, 1152 кв. м, 1153 кв. м, 1154 кв. м, 1155 кв. м, 1156 кв. м, 1157 кв. м, 1158 кв. м, 1159 кв. м, 1160 кв. м, 1161 кв. м, 1162 кв. м, 1163 кв. м, 1164 кв. м, 1165 кв. м, 1166 кв. м, 1167 кв. м, 1168 кв. м, 1169 кв. м, 1170 кв. м, 1171 кв. м, 1172 кв. м, 1173 кв. м, 1174 кв. м, 1175 кв. м, 1176 кв. м, 1177 кв. м, 1178 кв. м, 1179 кв. м, 1180 кв. м, 1181 кв. м, 1182 кв. м, 1183 кв. м, 1184 кв. м, 1185 кв. м, 1186 кв. м, 1187 кв. м, 1188 кв. м, 1189 кв. м, 1190 кв. м, 1191 кв. м, 1192 кв. м, 1193 кв. м, 1194 кв. м, 1195 кв. м, 1196 кв. м, 1197 кв. м, 1198 кв. м, 1199 кв. м, 1200 кв. м, 1201 кв. м, 1202 кв. м, 1203 кв. м, 1204 кв. м, 1205 кв. м, 1206 кв. м, 1207 кв. м, 1208 кв. м, 1209 кв. м, 1210 кв. м, 1211 кв. м, 1212 кв. м, 1213 кв. м, 1214 кв. м, 1215 кв. м, 1216 кв. м, 1217 кв. м, 1218 кв. м, 1219 кв. м, 1220 кв. м, 1221 кв. м, 1222 кв. м, 1223 кв. м, 1224 кв. м, 1225 кв. м, 1226 кв. м, 1227 кв. м, 1228 кв. м, 1229 кв. м, 1230 кв. м, 1231 кв. м, 1232 кв. м, 1233 кв. м, 1234 кв. м, 1235 кв. м, 1236 кв. м, 1237 кв. м, 1238 кв. м, 1239 кв. м, 1240 кв. м, 1241 кв. м, 1242 кв. м, 1243 кв. м, 1244 кв. м, 1245 кв. м, 1246 кв. м, 1247 кв. м, 1248 кв. м, 1249 кв. м, 1250 кв. м, 1251 кв. м, 1252 кв. м, 1253 кв. м, 1254 кв. м, 1255 кв. м, 1256 кв. м, 1257 кв. м, 1258 кв. м, 1259 кв. м, 1260 кв. м, 1261 кв. м, 1262 кв. м, 1263 кв. м, 1264 кв. м, 1265 кв. м, 1266 кв. м, 1267 кв. м, 1268 кв. м, 1269 кв. м, 1270 кв. м, 1271 кв. м, 1272 кв. м, 1273 кв. м, 1274 кв. м, 1275 кв. м, 1276 кв. м, 1277 кв. м, 1278 кв. м, 1279 кв. м, 1280 кв. м, 1281 кв. м, 1282 кв. м, 1283 кв. м, 1284 кв. м, 1285 кв. м, 1286 кв. м, 1287 кв. м, 1288 кв. м, 1289 кв. м, 1290 кв. м, 1291 кв. м, 1292 кв. м, 1293 кв. м, 1294 кв. м, 1295 кв. м, 1296 кв. м, 1297 кв. м, 1298 кв. м, 1299 кв. м, 1300 кв. м, 1301 кв. м, 1302 кв. м, 1303 кв. м, 1304 кв. м, 1305 кв. м, 1306 кв. м, 1307 кв. м, 1308 кв. м, 1309 кв. м, 1310 кв. м, 1311 кв. м, 1312 кв. м, 1313 кв. м, 1314 кв. м, 1315 кв. м, 1316 кв. м, 1317 кв. м, 1318 кв. м, 1319 кв. м, 1320 кв. м, 1321 кв. м, 1322 кв. м, 1323 кв. м, 1324 кв. м, 1325 кв. м, 1326 кв. м, 1327 кв. м, 1328 кв. м, 1329 кв. м, 1330 кв. м, 1331 кв. м, 1332 кв. м, 1333 кв. м, 1334 кв. м, 1335 кв. м, 1336 кв. м, 1337 кв. м, 1338 кв. м, 1339 кв. м, 1340 кв. м, 1341 кв. м, 1342 кв. м, 1343 кв. м, 1344 кв. м, 1345 кв. м, 1346 кв. м, 1347 кв. м, 1348 кв. м, 1349 кв. м, 1350 кв. м, 1351 кв. м, 1352 кв. м, 1353 кв. м, 1354 кв. м, 1355 кв. м, 1356 кв. м, 1357 кв. м, 1358 кв. м, 1359 кв. м, 1360 кв. м, 1361 кв. м, 1362 кв. м, 1363 кв. м, 1364 кв. м, 1365 кв. м, 1366 кв. м, 1367 кв. м, 1368 кв. м, 1369 кв. м, 1370 кв. м, 1371 кв. м, 1372 кв. м, 1373 кв. м, 1374 кв. м, 1375 кв. м





**80 000 руб./мес.**  
 Цена: 80 000 руб./мес. (с НДС)  
 Длительность аренды: 12 мес. (с НДС), сумма: 960 000 руб., предоплата за 1 месяц.

**+7 495 152-76-66**

Общая площадь: 160 м²  
 Участок: 10 сот.

Код объекта в БД Агентств: 591-002, СНТ Лесная-Ватушкин. Абсолютно новый дом в аренду с удобной и функциональной планировкой. Находится в красивом окружении поселка в тихой, живописном месте в окружении леса. Мебель в спальне Вудстутера под ардентатора. Напольную раскладную кровать Тронси и коврик Ватушкин с развитой инфраструктурой. Материал стен термоблоки герметиль. Файншвок стен термоблоки. Стены полностью дышат. 1-ый этаж: кухня 12 кв.м, кухня 15 кв.м, с/у с ванной 8 кв.м, туалет 25 кв.м, гараж 40 кв.м. 2-ой этаж: холл 13 кв.м, спальня 14 кв.м, кабинет 7 кв.м, спальня 14 кв.м, спальня 12 кв.м. Отдельные входные двери на этаж и в гараж. На первом этаже в гостиной зона на молдингах и светлой штукатурки. Пистолет из нержавеющей. На первом этаже кухня с системой "теплые полы", в остальных помещениях ламинатный пол. Минеральный вентиль. Установка дизельный котел "Калибр" (35 кВт). Есть наружная антенна, автомобильный интернет. Мебель, оборудование в гостиной есть диван и кресло, а также в спальне на 2 этаже есть кровать, в остальных комнатах кровати и шкафы купе под ардентатора. Есть тумбочка гарнитура "Бивер" с двумя лампами "Сима" (работает от газового баллона) и холодильник купе под ардентатора. Спиральная машина и телевизор купе под ардентатора. Установлены наружные входы, толстые шторы, из люстры дизайнерские светильники квадратной формы. Тип участка лесной. Благоустройство участка под ардентатора: полив, вывоз мусора и газон. Коммунальные платежи - есть, оборудован, инвентарь, сплит-система, канализация - автономная, сорочка - есть.

Сотрудникам взаимовыгодно со всеми риэлторами.

<https://www.cian.ru/rent/suburban/163325446/>

**Аналог №6**

**3-этажный дом, 220 м²**  
 Москва, НАО (Новомосковский), Дачное поселение, Искра коттеджный поселок  
 м. Калужская станция, 14 км от МКАД

Общая площадь: 220 м²  
 Участок: 10 сот.  
 Тип дома: Кирпичный  
 Этажей в доме: 3

Сдается в аренду на длительный срок дом 220 м² в Москве с земельным участком 10 соток. Дом новый, сделан впервые. Дизайнерский ремонт: вся необходимая мебель (кровать, шкафы, столы, стулья и т.д.) техника (молочник, стиральная машина, микроволновка и т.д.), оборудование, посуда, белье. Район в поселке Ватушкин тихий уютный, с развитой инфраструктурой (школа, детский сад, аптека, автозаправка, парковка, интернет, 2 водоема (прям, озеро), лес. Москва, Новомосковский административный округ, коттеджный поселок Искра (14 км от МКАДа от Калужского шоссе). 3-этажный дом, кирпичный, построен в 2017 году постройки, оформлен по авторскому проекту.

На 2 этаже: большая зона отдыха (кухня-студия) с комфортным размещением (10 кв.м), гостиная (24 кв.м), 3 изолированные спальни (17 кв.м, 18 кв.м и 22 кв.м), 2 с/у по 1 на каждом этаже), большое помещение (31 кв.м можно использовать под бильярдную либо для настольного тенниса), гардеробная, место, асбестированный круглогодичной парковка.

Транспорт: Станция метро трехколесная станция до МКАДа. На машине до м. Теплый стан было 12-14 минут. На автобусе до метро Теплый стан ходит не менее 18 автобусов и маршруток, интервал движения 3-7 минут.

**100 000 руб./мес.**  
 Цена: 100 000 руб./мес. (с НДС)  
 Длительность аренды: 12 мес. (с НДС), сумма: 1 200 000 руб., предоплата за 1 месяц, арендный порт.

**ID 6041**

Общая площадь: 220 м²  
 Участок: 10 соток  
 Тип дома: Кирпичный  
 Этажей в доме: 3

<https://www.cian.ru/rent/suburban/161430259/>



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**«РФЦ - Капитал»**

(ООО УК «РФЦ-Капитал»)

455008, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 312, пом. 1, тел. (3519) 256-026, факс (3519) 256-020 ОГРН  
1027402032347 ИНН 7444036805 КПП 745501001 р/с «0701810900000100568» ОАО «Кредит Урал Банк» г.Магнитогорск, БИК 047519949, к/с  
30101810700000000949

26.01.2017г. № УКРФЦ-0149  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

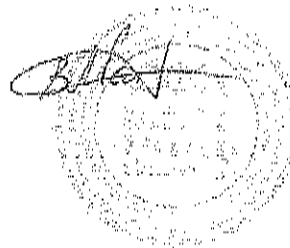
Генеральному директору  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Аналитический консультационный центр  
«Департамент профессиональной оценки»  
Курочкину А.Л.

Уважаемый Александр Леонидович!

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ  
ВЫСОТЫ» сообщает что, конструктивными элементами и инженерным обеспечением  
загородной усадьбы, расположенной по адресу: г.Москва, п. Десеровское. СНТ «Искра-2»  
вл.364, стр.1, уч.362, 363, 364, 373 являются:

1. Фундаменты: ж/бетонные
2. Стены: кирпичные.
3. Перекрытия: ж/бетонные.
4. Коммуникации:
  - водоснабжение - скважина;
  - канализация - септик;
  - газ - центральные сети;
  - электроснабжение - центральные сети;
  - отопление и горячая вода - автономная котельная.

Директор ООО УК «РФЦ-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»



В. А. Матков

**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 и натуре)



**Руководитель комплексной  
проведенческой группы**  
МП



(подпись)

**Фурашова Е.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	Полэтажный план	7
7	Экспликация	8
8	Отметки об обследованиях	8

### 1. Общие сведения

1	Назначение	нежилое
2	Год постройки	
3	Общая площадь (кв.м)	1237,9
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	

стр. 3

## 2. Состав объекта

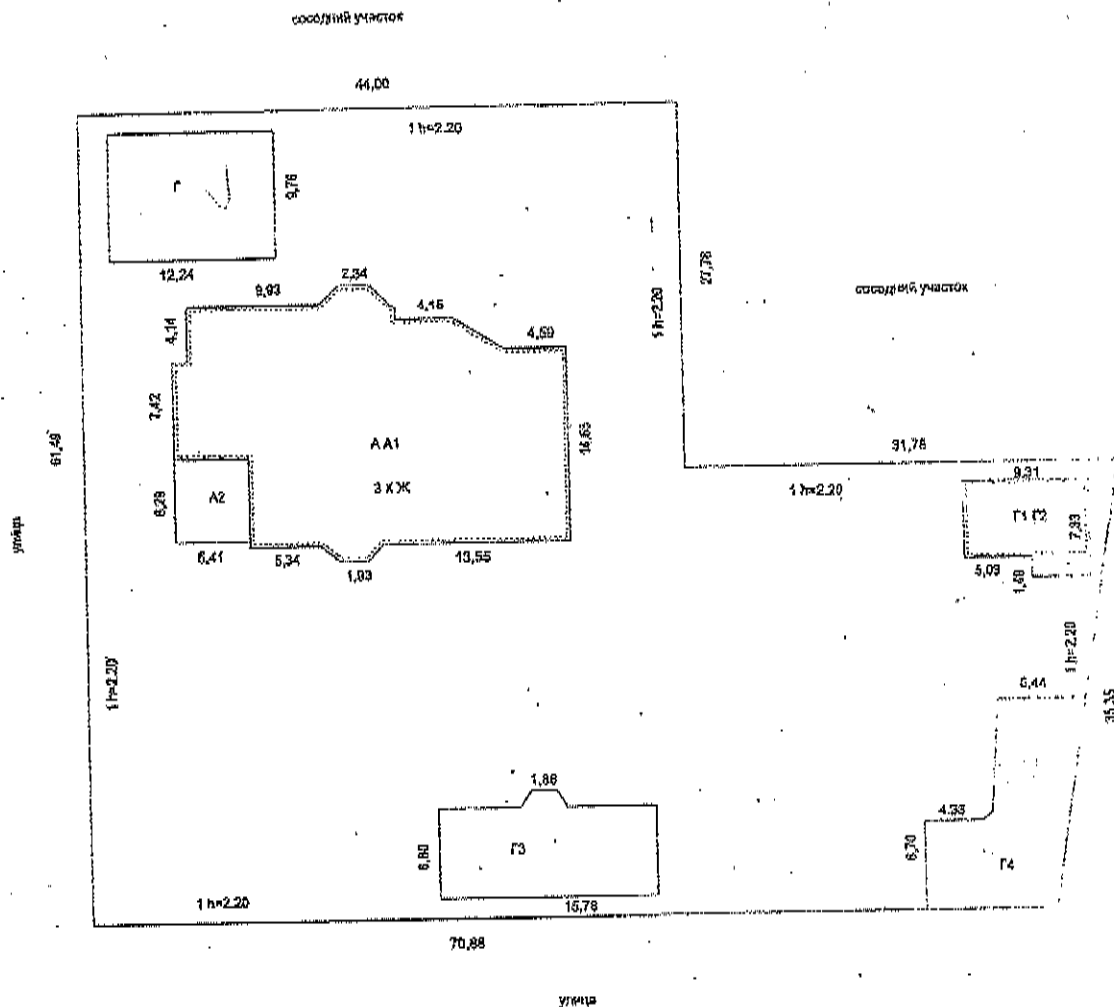
№ на плане Дитера	Наименование	Год постройки	Материал стен	Общая площадь (кв.м)	Площадь застройки (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)	Протяженность (м)	Инвентари- зационная стоимость в ценах на дату составления паспорта (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A2	пристройка	2010	кирпичные	29,0	35,1	2,92	102		56048,00
"	ванная		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 (спальный дом)	2007	кирпичные	859,9	466,1	3,75	4195		3423985,00
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-я этажные с улицей			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
1	ограждение		кирпичные						250943,00
<b>Итого:</b>									<b>6382735,00</b>

стр. 4

### 4. Ситуационный план жилого строения (садовый дом) (наименование объекта)

М 1:500

Лист 1. Всего листов 4

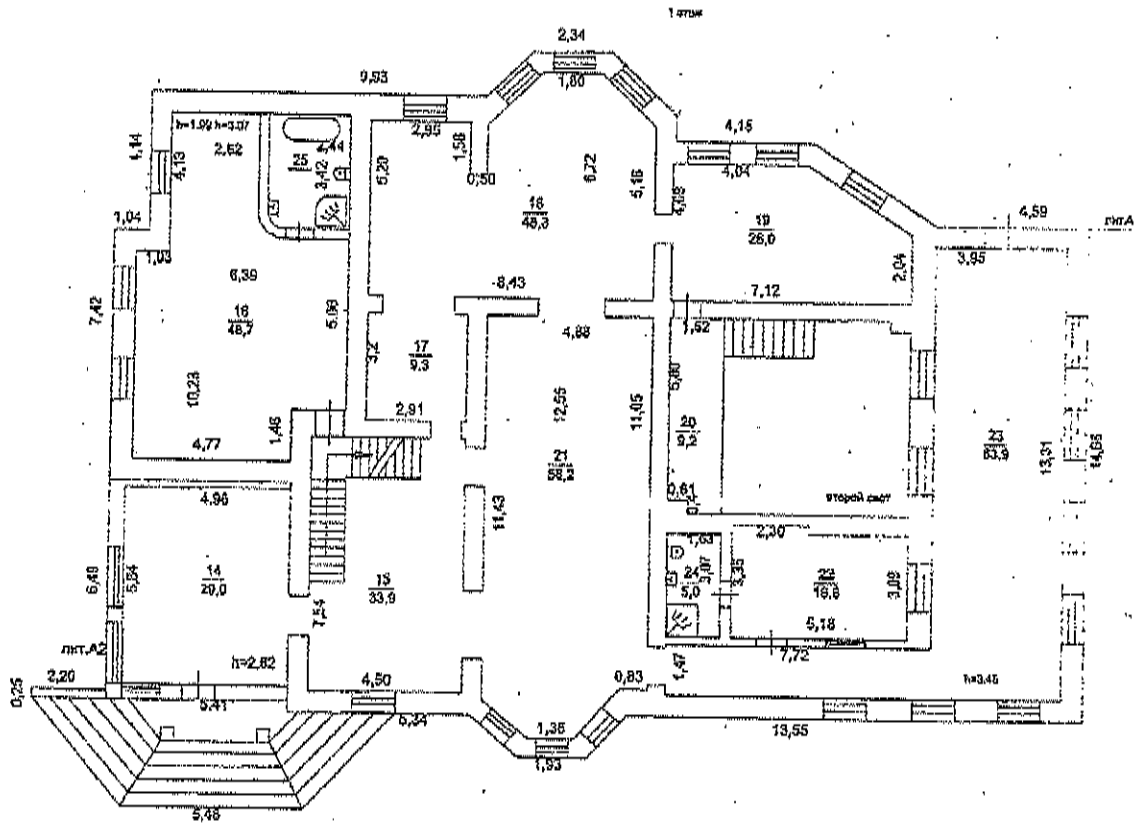


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Атаманянц Д.О.		Фуршиова Н.Л.	

**5. Поэтажный план**  
*жилое строение (садовый дом)*  
 (наименование объекта)

М 1:200

Лист 1 Всего листов 4

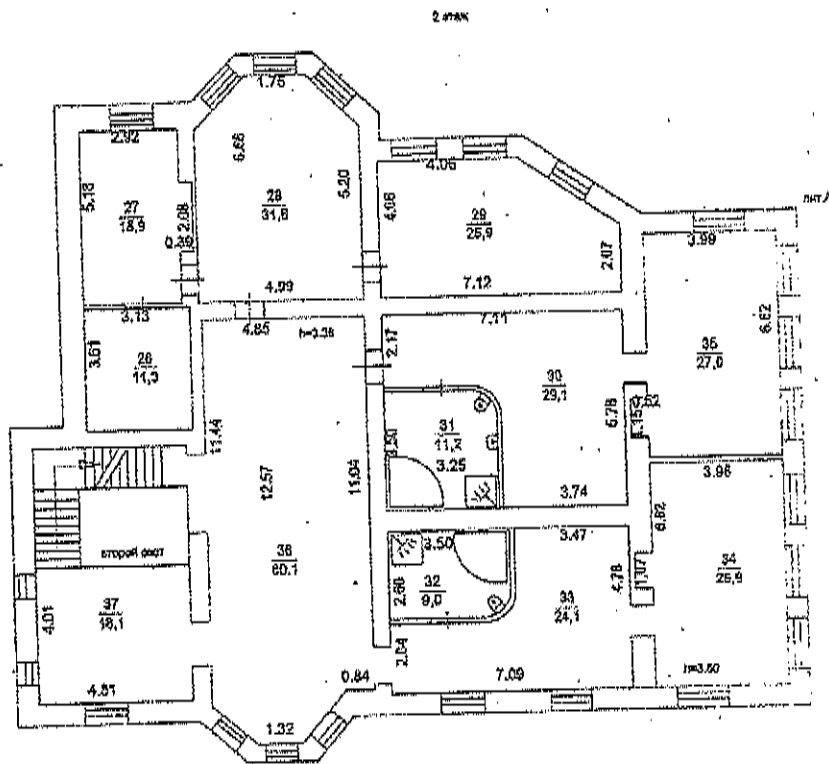


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Аташьянц А.О.		Фуршиова Н.Л.	

**5. поэтажный план**  
*жилое строение (садовый дом)*  
 (наименование объекта)

Лист 1. Всего листов 4

М 1:200



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Аташьянц А.О.	<i>[Signature]</i>	Фурашова Н.И.	<i>[Signature]</i>

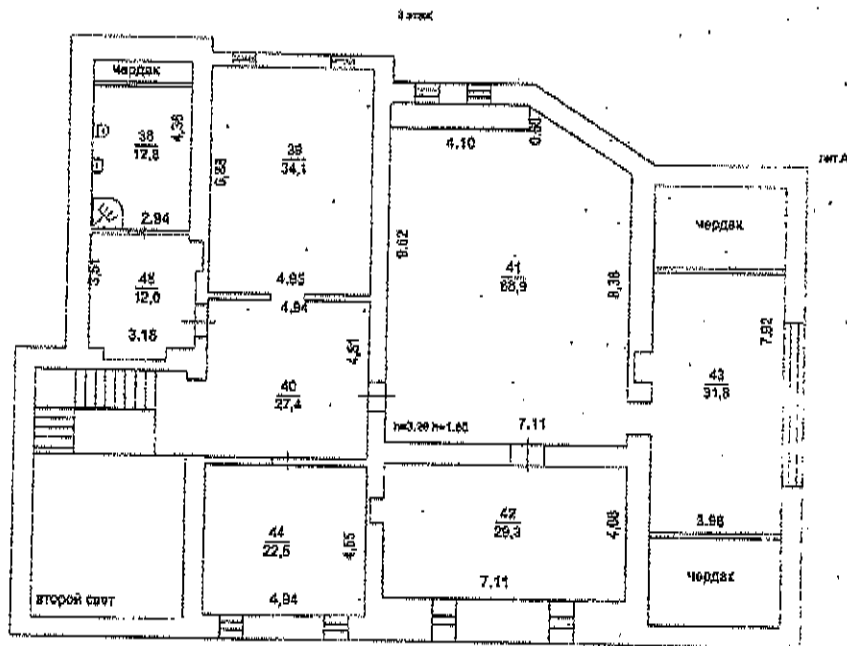


### 5. Поэтажный план

жилое строение (садовый дом)  
(наименование объекта)

М 1:200

Лист 1 Всего листов 4



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Атасьяни Л.О.		Фурасова 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 перестроенная или перепланируемая площадь (кв.м)	Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8	9
					33,0	3,04		
A1	подвальный	1	1	подвал	9,2			
A1			2	подвал	3,0			
A1			3	подвал	36,8			
A1			4	подвал	18,9			
A1			5	подвал	10,5			
A1			6	котельная	30,3			
A1			7	подвал	25,0			
A1			8	подвал	41,7			
A1			9	подвал	63,0			
A1			10	подвал	13,2			
A1			11	подвал	57,2			
A1			12	холл	7,2			
A1			13	подвал	29,0			
A2	1	1	14	прихожая	33,9	3,45		
A			15	холл	48,7			
A			16	жилая	9,3			
A			17	подсобная	48,3			
A			18	кухня-столовая	26,0			
A			19	жилая	9,2			
A			20	коридор	58,2			
A			21	холл	16,6			
A			22	тренажерная	63,9	3,45		
A			23	веранда	5,0	3,36		
A			24	сан.узел	8,2			
A			25	сан.узел	11,3			
A	2	1	26	сан.узел	15,9			
A			27	сан.узел	31,6			
A			28	жилая	25,9			
A			29	жилая	29,1			
A			30	жилая	11,2			
A			31	сан.узел	9,0			
A			32	сан.узел	24,1			
A			33	жилая	26,9			
A			34	жилая	27,0			
A			35	жилая	60,1			
A			36	холл	18,1	3,36		
A			37	холл	12,8	2,43		
A	3	1	38	сан.узел	34,1			
A			39	игровая	27,4			
A			40	холл	68,9			
A			41	жилая	29,3			
A			42	подсобная	31,8			
A			43	веранда	22,5			
A			44	жилая	12,0	2,43		
A			45	подсобная	3,6			
A			46	лестничная площадка				
Итого					1237,9			

Комментарии



Принято, проиндексировано  
и скреплено печатью \_\_\_\_\_ листов  
Руководитель подразделения профессиональной  
службы Ленинского филиала  
ГУГ МО «МОБТИ»

Юрсапова Н. И.

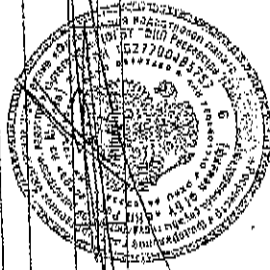


Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"27" апреля 2015 г. № 77/50/175-492160		2	Лист №1	3	Всего листов: 2
1	Кадастровый номер: 50:21:0140225:59				
4	Номер кадастрового листа: 77-17-0140225	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 05.02.2003			
5	Предыдущие номера:				
7					
8	Кадастровый номер объекта капитального строительства: _____				
9	Адрес (описание местоположения): Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Десневское, СНТ "Искра-2", ул. №173				
10	Кадастровый номер земельного участка: _____				
11	Разрешенное использование: Для садоводства				
12	Площадь: 1008 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 3028910 руб.				
14	Сведения о правах:				
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации		Особые отметки	
	Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДья РИВЕР"	77-77-17/099/2014-074 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, образующих с земельным участком: _____			
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: _____			
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию 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: _____				



Ведущий инженер  
Насокин В.В.

(полное наименование должности)

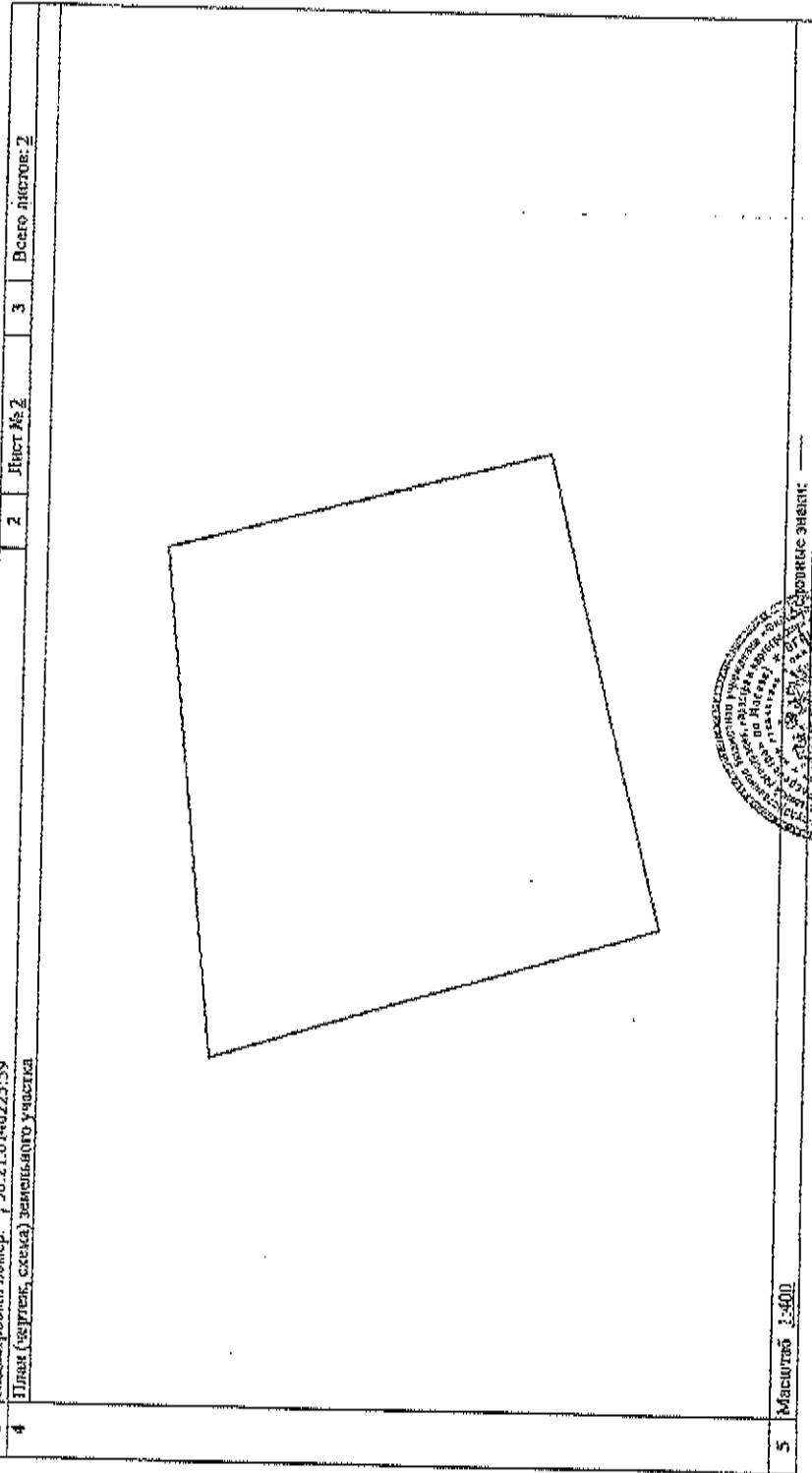
КР.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

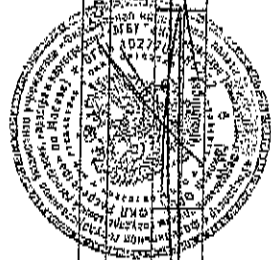
27<sup>я</sup> апреля 2015 г. № 77/50/15-4/02160

1 Кадастровый номер: 50:21:0140225:59  
 4 План (схематич. план) земельного участка

2 Лист № 2 3 Всего листов: 2



5 Масштаб 1:400



ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:

РЕПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ  
 БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
 ГОРОД ГЛУБКОЕ

(подпись и печать специалиста)

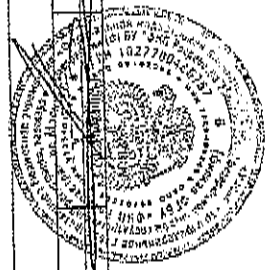
Федеральный кадастровый центр  
 (головное подразделение органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

\*27\* апреля 2015 г. № 77/50/15-452/153

1	Кадастровый номер	50:21:0140225:60	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового журнала	77:17:0140225	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости	12.03.2003	
5	Президиумное деление					
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, расположенного в границах ориентира: город Москва, поселение Дзержинское, СНТ "Дача-2", ул. №363					
10	Кадастровые номера земельных участков, расположенных в границах участка: _____					
11	Разрешенное использование: Для садоводства					
12	Площадь: 900 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 272,069 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Объем отчета	Документ		
	Общество с ограниченной ответственностью "НАДЯ РИВЕР"	Собственность, № 77-77-17/09/2014-072 от 08.12.2014	_____	_____		
15	Особые отметки: Кадастровый номер 50:21:0140225:60 равнозначит кадастровому номеру 50:21:140225:0060.					
16	Сведения о природных объектах: _____					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровый номер участка, образованного с земельным участком: _____				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: _____				
	17.3	Кадастровый номер участка, подлежащий снятию или снятому с кадастрового учета: _____				
	17.4	Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка: _____				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земельного участка): Сведения об объекте имеют статус преемственного					
19	Сведения о кадастровых инженерах: _____					



(полное наименование должности)

Ведущий инженер  
 Небожков В.В.

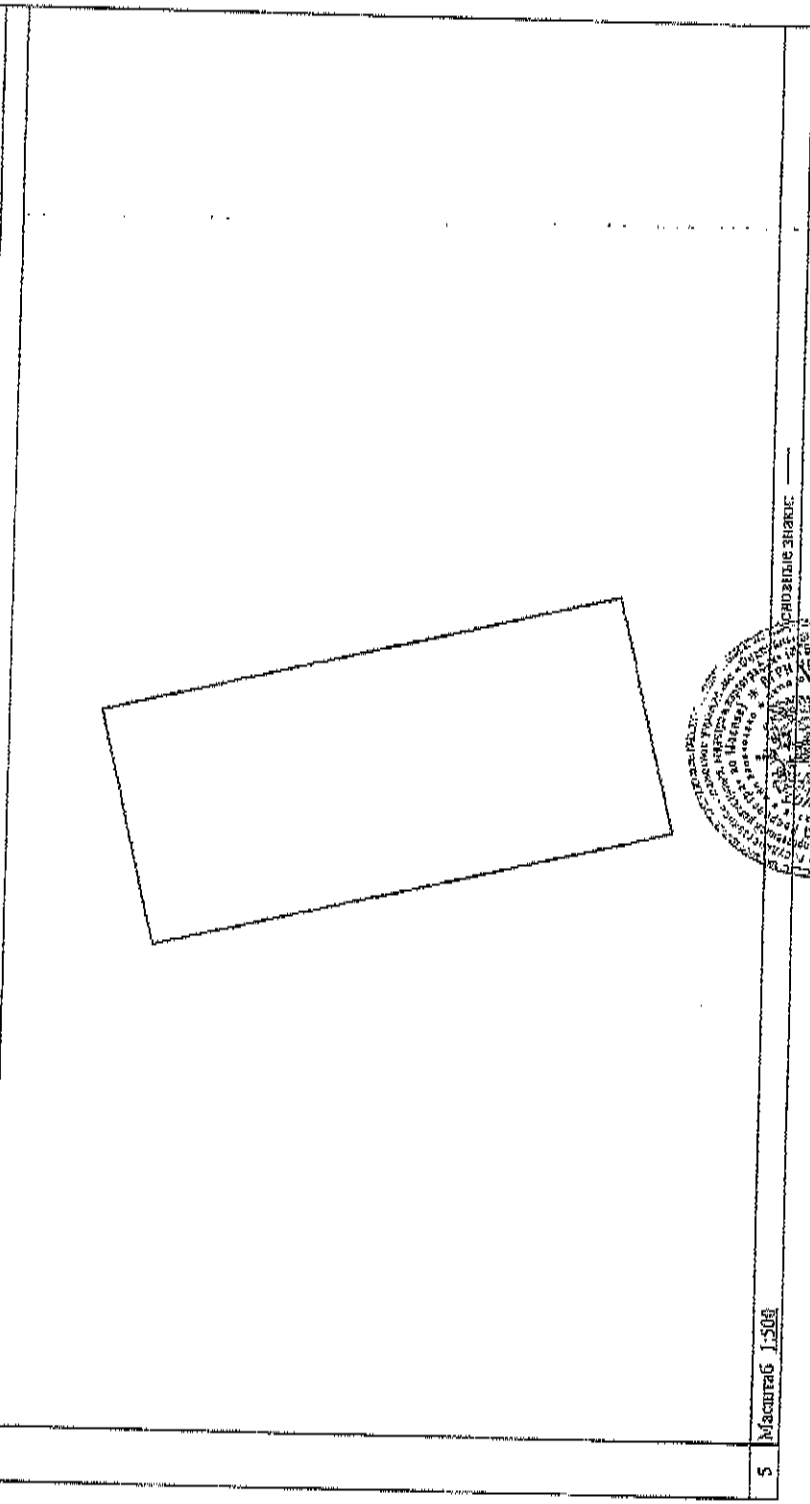
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

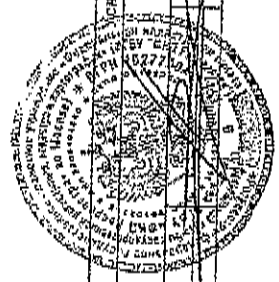
"27" апреля 2015 г. № 77/501/15-492/53

1 Кадастровый номер: 50:21:0140225:60  
 4 План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2 3 Всего листов: 2



5 Масштаб 1:200



Велудин Игорь  
 (подпись, печать)  
 Исаев В.В.

(полное наименование организации)

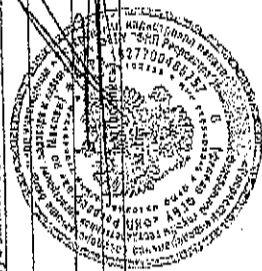
КП.1

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" апреля 2015 г. № 77/50/15-492/02

1	Кадастровый номер:	50-21:0140225-115	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	77:17:0140225	6	Дата вступления номера в государственный кадастр недвижимости: 19.02.2004		
5	Предпочтительные номера: _____					
7	_____					
8	Кадастровый номер объекта капитального строительства: _____					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Десенское, С/ПТ "Искра-2", ул. №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			
	Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР"	Собственность, № 77-77-17/09/2014-070 от 08.12.2014	_____			
15	Особые отметки: Кадастровый номер 50-21:0140225-115 реинсталация кадастровую номеру 50-21:140225:0115.					
16	Сведения о природных объектах: _____					
17	Неполноточные 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 земель на земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: _____					



Ведущий инженер  
Нефёмыч В.В.



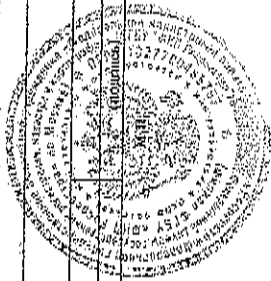
Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве  
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

"30" июля 2015 г. № 77/50/15-8648/6

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: 12.05.2003		
5	Продвинутое 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 Десневское, 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: 349056 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, № 77-77-17/09/2014-073 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: _____					



Создан инженером  
 Русова А.Г.

Федеральный государственный бюджетный учреждение "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 №	Всего листов:
"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 "Искрл-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 (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенного			

(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)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	Всего листов:
"28" апреля 2015 г. № 77/501/15-493888	
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.п., 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 о записи об объекте: Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее введенные			

(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 №	Всего листов:
"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 (опишите местоположение):	Московская область, Ленинский район, Десновский 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 "ДАЛЬЯ 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  
Асбожин В.В.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	Всего листов:
"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, Десеновский 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:	домовладение		
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 учтенного			

(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**

Этажность	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	1
Всего листов:	1
"28" апреля 2015 г. № 77/501/15-493679	
Кадастровый номер:	77:17:0140221:77
Номер кадастрового квартала:	77:17:0140221
Предшлющие номера:	30-50-21/071/2010-222
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 (кв.м)	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	16.3			Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета
	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус равнозначных			
(полное наименование должности)		(подпись)		(подпись, фамилия)



Ведущий инженер  
Небожия В.В.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КГЛ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	Всего листов:
"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, Десновожский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373
2	Основная характеристика:	площадь 119,5 кв.м (тип) (значение) (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:	---
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	

(полное наименование должности)

(инициалы, фамилия)



Ведущий инженер  
Небожия 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 №	Всего листов: 1
№28* апреля 2015 г. № 77/501/15-495906	
Кадастровый номер:	77:17:0140221:78
Номер кадастрового квартала:	77:17:0140221
Предыдущие номера:	50-50-21/070/2010-037
Дата внесения номера в государственную кадастровую недвижимость:	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)	1237,9 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Жилый 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 (завершенная строительством):	---		
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		
17	16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета			
17	Характер сведений государственного кадастрового учета (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус рыночной стоимости			



Ведущий инженер  
Исбокина В.В.



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.1

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

Лист №	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, Десневский с.о., СНТ "Искра-2", ул.362,363,364,373		
2	Основные характеристики:	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:	---		
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 учету в государственном кадастре недвижимости			
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



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 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 № 77-77/017-77/017/024/2016-630/2

Государственный регистратор

(подпись)

77-77/017-77/017/024/2016-630/2



Якина 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.)

77-77/017-77/017/024/2016-678/2



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 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, I - 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, М.П.)



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)



Мякина 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.Я.

77-77/017-77/017/024/2016-686/2



Яшкина 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: Владелец 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)

77-77/017-77/017/024/2016-679/2



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 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



Ямаша 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 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.

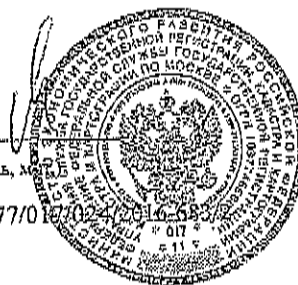
Вид права: Общая долевая собственность  
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0140221:77  
Объект права: баня, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 119,5 кв. м, инв.№ нет, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десеновский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" от 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.

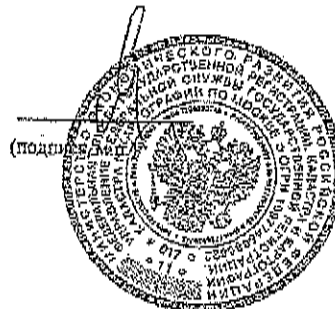


Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.02.2016:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Якина Е. В.

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.Досненское, 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.)

77-77/017-77/017/024/2016-676/2



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 746858

**ДОГОВОР № Д(КУ)-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. Нессти 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 неисполнением 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.

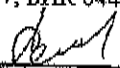
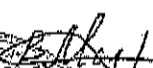
10.1. Продавец уведомлен о том, что пп.10 п.1 ст.40 ФЗ «Об инвестиционных фондах» № 156-ФЗ запрещает Управляющей компании закрытого паевого инвестиционного фонда совершать сделки по отчуждению имущества владельцам инвестиционных паев данного закрытого паевого инвестиционного фонда, и гарантирует, что 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.

<b>ПРОДАВЕЦ:</b> ООО «ЛАДЬЯ РИВЕР» 123100, г. Москва, Крайнопресненская 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	<b>ПОКУПАТЕЛЬ:</b> 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
Генеральный директор  А.Л. Семейко	Директор  В.А. Малков



4





**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 пассивным 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»):

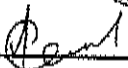
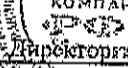
- Земельный участок общей площадью 1 000 кв.м, кадастровый номер: 50:21:0140225:59;
- Земельный участок общей площадью 900 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0140225:60;
- Земельный участок общей площадью 900 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0140225:61;
- Земельный участок общей площадью 900 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0140225:115;
- 4-этажный жилой дом общей площадью 1 237,9 кв.м, кадастровый номер: 77:17:0140221:78
- База (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, 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:

<b>ПРОДАВЕЦ:</b> ООО «ЛАДЬЯ РИВЕР» 123100 г. Москва, Краснопресненская районная, д.14, стр.1, этаж 10, помещение № 10.01 ИНН 7710426237 КПП 770301001 ОГРН 1027739548000 Р/с № 40702810800022121691 в ПАО «Межгосэнергобанк» К/с 30101810345250000237, БИК 044525237 Генеральный директор  А.Л. Семейко	<b>ПОКУПАТЕЛЬ:</b> ООО УК «РФЦ-Капитал» Д. У. закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ». 455049 г. Магнитогорск, ул. Завенягина 9, ИНН 4544056805, р/с 40701810100001200568, К/с 30101810700000000949 в ПАО «Кредитный Банк» г. Магнитогорск, БИК 047616949, К/с 30101810700000000949 УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  В.А. Малков
--	---

№ 1130  
09.11.17

Договор аренды № Д(А)-002-081117

«08» ноября 2017 г.

г. Москва

ООО «Международный медицинский центр», в лице генерального директора Юзупольского Романа, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны  
и ООО УК «РФЦ-Капитал» (Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЕСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал»), в лице генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Белые Ветры» Либова Александра Борисовича, действующего на основании Договора поручения № Д(П)-001-030816 от 03.08.2016г. и Доверенности 74 АА 3849565 от 08.11.2017г., удостоверенной Котик Юлией Анагальевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Шишкиной Ольги Викторовны, нотариального округа Магнитогорского городского округа Челябинской области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование на срок действия Договора, загородную усадьбу, состоящую из дома, четырех построек и четырех земельных участков (далее «Объект»):

1. Земельный участок общей площадью 1 000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождения) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, п. Десноновское, СНТ «Искра-2», уч. 373, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:39; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-676/2, бланк 77 АС 746858;

2. Земельный участок общей площадью 900 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождения) объекта: г. Москва, п. Десноновское, СНТ «Искра-2», уч. 363 кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:60; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-680/2, бланк 77 АС 746851;

3. Земельный участок общей площадью 900 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождения) объекта: г. Москва, п. Десноновское, СНТ «Искра-2», уч. 362; кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:61; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-681/2, бланк 77 АС 746850;

4. Земельный участок общей площадью 900 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождения) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, п. Десноновское СНТ «Искра-2», уч. 364 кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:115; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-679/2, бланк 77 АС 746853;

5. Дом, назначение: жилое; 4-этажный (подземных этажей -1), общая площадь 1 237,9 кв.м., адрес (местонахождения): г. Москва, п. Десноновское, территория СНТ «Искра-2», вл. 364, стр.1, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на

недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-682/2, бланк 77 АС 746856;

6. Бина, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 119,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десеновское с.о., СНТ «Искра-2», уч. 362, 363, 364, 373, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-683/2, бланк 77 АС 746857;

7. Гараж, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 124,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десеновское с.о., СНТ «Искра-2», уч. 362, 363, 364, 373, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-688/2, бланк 77 АС 746853;

8. Хозяйственное строение, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 110,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десеновское с.о., СНТ «Искра-2», уч. 362, 363, 364, 373, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-686/2, бланк 77 АС 746854;

9. Хоз. строение, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 60,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десеновское с.о., СНТ «Искра-2», уч. 362, 363, 364, 373, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-678/2, бланк 77 АС 746852.

1.2. Передача и последующий возврат Объекта осуществляется подписанием передаточного Акта и Акта возврата, которые являются неотъемлемой частью Договора.

1.3. Объект принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал» на праве общей долевой собственности. Арендодатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора указанный Объект никому не продан, не подарен, не заложен, в споре или под арестом не состоит.

1.4. При передаче Объекта Арендатор обещает его состояние.

## 2. Плата по Договору аренды и порядок расчетов

2.1. Арендная плата оплачивается авансом, ежеквартально, путем перечисления денежных средств Арендатором на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в настоящем Договоре. Оплата осуществляется до 1 (первого) числа оплачиваемого периода.

2.2. Арендная плата с момента передачи Объекта до 31.12.2017г. (первый арендный период) составляет 460 000 (Четыреста шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 70 169 (Семьдесят тысяч сто шестьдесят девять) рублей 49 копеек и оплачивается Арендатором в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента передачи Объекта.

2.3. Арендная плата за I квартал 2018г. составляет 700 000 (Семьсот тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 106 779 (Сто шесть тысяч семьсот семьдесят девять) рублей 66 копеек.

2.4. Арендная плата за 2 квартал 2018г. составляет 800 000 (Восемьсот тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 122 033 (Сто двадцать две тысячи тридцать три) рубля 90 копеек.

2.5. Начиная с 01.07.18г. арендная плата за квартал составляет 900 000 (Девятьсот тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 137 288 (Сто тридцать семь тысяч двести восемьдесят восемь) рублей 14 копеек.

2.6. Арендная плата, указанная в п. 2.2, п.2.3, п.2.4, п.2.5 не включает в себя оплату взносов в СНТ, плату за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, отопление, интернет, уборку территории, обслуживание септика, а также охранные услуги, предоставляемые соответствующим

организациями (далее по тексту «Обслуживающие организации»). Указанные расходы оплачивает Арендатор на основании счетов, выставляемых ему Обслуживающими организациями, показаний индивидуальных счетчиков и приборов учета.

С даты передачи Объекта и до момента заключения договоров на обслуживание между Арендатором и Обслуживающими организациями Арендатор обязан возмещать Арендодателю указанные расходы.

2.7. При досрочном прекращении действия Договора Арендодателем осуществляется возврат денежных средств за вычетом фактических дней аренды. Возврат излишне оплаченной суммы осуществляется после проведения платежей, указанных в п.2.6, и подписания Акта возврата.

2.8. За просрочку внесения арендной платы и иных платежей, внесения платежей по в полном размере Арендатор по требованию Арендодателя уплачивает неустойку (пеню) в размере 0,1 % от просроченных сумм за каждый день просрочки.

### 3. Срок Договора аренды, порядок изменения и расторжения Договора

3.1. Срок аренды начинается с даты подписания передаточного Акта.

3.2. Срок аренды установлен по 08 ноября 2020г.

3.3. Каждая из Сторон вправе отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону не позднее чем за два месяца до истечения срока аренды.

3.4. Договор может быть расторгнут или изменен по взаимному согласию Сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения.

3.5. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении Срока аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на продление договора аренды.

### 4. Права и обязанности сторон

#### 4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. Бережно относиться к арендуемому имуществу. Не использовать Объект в противозаконных целях. В случае выставления Арендодателю штрафов и санкций, ставших следствием деятельности Арендатора, нести за них полную ответственность и компенсировать Арендодателю соответствующие расходы.

4.1.2. Своевременно вносить арендную плату за пользование Объектом в порядке, установленном настоящим Договором, нести расходы, связанные с эксплуатацией Объекта. Своевременно оплачивать коммунальные услуги, услуги энергообеспечивающих и обслуживающих организаций, не допускать просрочки платежей.

4.1.3. Использовать переданный в аренду Объект в строгом соответствии с его назначением.

4.1.4. Соблюдать меры противопожарной безопасности, соблюдать санитарные и экологические нормы, выполнять требования контролирующих органов, своевременно и за свой счет производить уборку Объекта.

4.1.5. Соблюдать правила безопасного пользования территорией и помещениями, принимать необходимые меры к сохранности Объекта и имущества.

4.1.6. Незамедлительно уведомлять Арендодателя обо всех авариях и чрезвычайных происшествиях на Объекте, обеспечить доступ представителей и работников Арендодателя, а при необходимости, муниципальных и государственных служб на Объект для устранения их последствий.

4.1.7. В случае аварии на Объекте вне зависимости от вины Арендатора, за свой счет устранить происшествия и его последствия.

4.1.8. По согласованию с Арендодателем, производить за свой счет текущий и косметический ремонт Объекта, а также ремонт инженерного оборудования, находящегося в помещениях Объекта.

4.1.9. Соблюдать при использовании Объекта санитарно-технические нормы, правила эксплуатации установленного на Объекте оборудования и требования по охране окружающей среды. За свой счет поддерживать Объект в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном) и нести соответствующие расходы.

4.1.10. Не допускать перегрузки электросети, не использовать на Объекте электроприборы, не имеющие соответствующей сертификации.

4.1.11. Освободить арендуемый Объект по окончании срока аренды и возратить Объект в исправном состоянии, пригодном для использования по назначению, с учетом естественного износа. Все неотделимые улучшения Объекта передаются Арендодателю безвозмездно, если иной порядок не установлен Дополнительными соглашениями. В случае задержки возврата Объекта, уплатить штраф в размере 1/30 части ежемесячной Арендной платы за каждый день просрочки сверх платы за Аренду Объекта и оплаты платежей, перечисленных в п. 2.1., 2.4. По требованию Арендодателя привести Объект в состояние, предшествующее передаче Объекта Арендатору, возместить Арендодателю ущерб нанесенный Объекту.

4.1.12. Информировать Арендодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к исполнению настоящего Договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.

4.1.13. Производить перепланировку, переоборудование или улучшения Объекта (в том числе инженерных сетей) только с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет, однако, в любом случае в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством. Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю все расходы, связанные с оформлением в установленном порядке в органах технического учета, регистрирующих и иных органах всех изменений, связанных с переоборудованием и перепланировкой, если такие расходы будут иметь место.

4.1.14. В случае конфликтов Арендатора с соседями, правоохранительными органами и другими лицами, Арендатор обязан самостоятельно нести ответственность за происходящее на Объекте.

4.1.15. В течение 2(двух) месяцев с даты передачи Объекта Арендатор обязуется произвести текущий ремонт для устранения недостатков, указанных в Акте приема-передачи Объекта в соответствии со сметой, согласованной с Арендодателем. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю документы, подтверждающие проведение ремонтных работ и покупку оборудования /материалов. Указанные расходы Арендатора не подлежат возмещению Арендодателем.

4.1.16 В течение 30(Тридцать) календарных дней с момента передачи Объекта заключить договора на обслуживание с Обслуживающими организациями.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Беспрепятственно пользоваться Объектом.

4.2.2. Прекратить действие Договора, вернуть Объект Арендодателю до истечения срока аренды, письменно предупредив Арендодателя об этом за 2 (Два) месяца, при условии отсутствия задолженности по всем видам платежей.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. Передать Объект в технически исправном состоянии, пригодном для использования по назначению. Устранить недостатки, выявленные при приеме-передаче Объекта.

4.3.2. Письменно уведомить Арендатора о готовящемся отключении Объекта, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней.

4.3.3. Не чинить препятствий Арендатору в правоммерном пользовании Объектом, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

4.3.4. Производить за свой счет капитальный ремонт Объекта.

4.4. Арендодатель имеет право:

4.4.1. Посещение Объекта Арендодателем может осуществляться, когда такое посещение необходимо для устранения аварий, технического или иного обслуживания Объекта, либо если имеются сведения полагать, что Арендатор использует Объект с нарушением условий настоящего Договора.

4.4.2. Требовать устранения не согласованных изменений Объекта, внесенных Арендатором, и возмещения ущерба причиненного Арендатором.

4.4.3. Прекратить действие Договора, и потребовать возврата Объекта Арендатором до истечения срока аренды, письменно предупредив Арендатора об этом за 2 (Два) месяца.

4.5. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных лесов ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал», а также не является дочерним/зависимым обществом и участником ООО УК «РФЦ-Капитал», преобладающим обществом участника ООО УК «РФЦ-Капитал», а также не будет являться владельцем инвестиционных лесов Фонда, дочерней/зависимым обществом и участником ООО УК «РФЦ-Капитал», преобладающим

обществом участника ООО УК «РФЦ-Капитал» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору. В случае нарушения настоящего пункта асе неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Арендатора.

4.6. До заключения настоящего Договора Арендодатель проинформировал Арендатора, что бассейн, входящий в состав Объекта, длительное время не эксплуатировался. Безопасный запуск бассейна в эксплуатацию может потребовать его дополнительное обследование (экспертизу), а также его ремонт (включая замену оборудования). Все указанные работы, которые могут потребоваться для запуска бассейна в эксплуатацию, осуществляются Арендатором самостоятельно и за свой счет с предварительным письменным согласованием объема работ, материалов и подрячка с Арендодателем.

Арендатор самостоятельно несет ответственность за соблюдение требований безопасности, санитарно-эпидемиологических норм и правил при эксплуатации бассейна. Арендатор несет ответственности перед Арендодателем и любыми третьими лицами за ущерб, причиненный имуществу Арендодателя, имуществу, жизни и здоровью третьих лиц при эксплуатации бассейна.

4.7. До заключения настоящего Договора Арендодатель проинформировал Арендатора, что в непосредственной близости от Объекта располагается военная часть, в связи с чем необходимо соблюдать дополнительные меры противопожарной безопасности.

## 5. Дополнительные условия.

5.1. С даты передачи Объекта в пользование Арендатору, Арендатор берет на себя полную ответственность за сохранность Объекта, зданий, сооружений, имущества, оборудования и материальных ценностей находящихся в границах Объекта.

5.2. За ущерб, причиненный лицам (имуществу лиц) в период их нахождения в границах Объекта (пользования Объектом), в сроки действия Договора, ответственность возлагается на Арендатора.

5.3. Объект считается переданным в пользование Арендатору с даты подписания передаточного Акта. Все недостатки, выявленные при приеме Объекта, должны быть отражены Арендатором в передаточном Акте. Арендатор лишается права требовать устранения недостатков, уменьшения арендной платы, либо компенсации своих расходов по устранению недостатков, если такие недостатки не были отражены в передаточном Акте (за исключением скрытых недостатков). В передаточном Акте также отражаются показатели всех приборов учета, установленных на Объекте.

5.4. При возврате Объекта Арендодателю Объект считается возвращенным после подписания Акта возврата.

5.5. Об изменении реквизитов Сторона обязана официально уведомить иную Сторону в течении 5 (Пяти) рабочих дней. При отсутствии уведомления информация, направленная по предыдущему адресу, считается полученной.

5.6. Прекращение действия Договора, в том числе досрочное, не освобождает Стороны от выполнения финансовых и имущественных обязательств, не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, допущенные в период действия Договора.

5.7. При разрешении споров, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.8. Споры, которые возникли между Сторонами при исполнении Договора и решение по которым не принято в течении 30 календарных дней, передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы. Соблюдение претензионного порядка разрешения спора - обязательно.

5.9. Все уведомления Сторон во исполнение Договора направляются на электронный адрес, указанный в Разделе 6 настоящего Договора, и считаются полученными в рабочий день, следующий за днем отправки сообщения. Если по обоснованному мнению Арендатора информация является срочной, а реакция на нее Арендодателя должна быть безотлагательной, то до направления письменного уведомления Арендатор вправе проинформировать Арендодателя устно по телефону или иным образом.

5.10. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Стороны обязуются предоставить документы для осуществления государственной регистрации в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Арендатор.

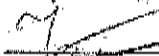
5.11. Настоящий Договор составлен в 3(трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 1(один) из которых находится у Арендатора, 1(один) – у Арендодателя, 1(один) - хранится в делах органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Адреса и подписи сторон

Арендатор:

ООО «Международный медицинский центр»  
Юридический/фактический адрес:  
111033, г.Москва, проезд Таможенный, д.8,  
корпус 1, кв.65  
ИНН 7722338722/КПП 772201001  
Р/с 40702810300000010595  
В банке АО «Райффайзенбанк» г.Москва  
БИК 044525700  
К/с 301018102000000000700  
ОГРН 1157746808010


Тел. \_\_\_\_\_  
Эл. почта \_\_\_\_\_

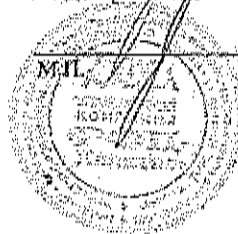
Генеральный директор  
  
М.П. \_\_\_\_\_ Юзавольский Р.



Арендодатель:

ООО УК «РФЦ-Капитал» (Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ  
ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-  
Капитал»)  
Юридический/фактический адрес:  
455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск,  
пр. Карла Маркса, д. 212, помещение № 1  
ИНН 7444036805/КПП 745501001  
р/с 40701810100001200568 в Банке «СУБ»  
(АО)  
к/с 30101810700000000949, БИК 047516949  
ОГРН 1027402052347  
Тел.: 8(3519)25-60-26  
E-mail: Helena@ukrfo.ru

По доверенности  
  
М.П. \_\_\_\_\_ Либов А.Б.



Скопировано, пронумеровано и  
сверено по печати.  
№ 62 Шест ) листах.  
ООО «РФЦ-Капитал»  
Директор В.А. Малков  
М.А. Мухоморов

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра  
и картографии по Москве  
№ регистрации документа 74  
Принимается государственная регистрация  
дस्ताва списка  
15.11.2017  
И.В. ПИЩАКОВА  
И.В. ПИЩАКОВА







Form № 400004-0231  
07.11.2017

к Договору аренды № Д (А)-002-081117  
от "08" ноября 2017 г.

### ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. Москва

"08" ноября 2017 г.

ООО «Международный медицинский центр», в лице генерального директора Юзапольского Романа, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны и ООО УК «РФЦ-Капитал» (Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал»), в лице генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Белые Ветры» Либова Александра Борисовича, действующего на основании Договора поручения № Д(П)-001-030816 от 03.08.2016г. и Доверенности 74 АА 3849565 от 08.11.2017г., удостоверенной Котик Юлией Анатольевной, временно исполняющим обязанности нотариуса Шишкиной Ольги Викторовны, нотариального округа Магнитогорского городского округа Челябинской области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», оставили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора аренды № Д (А)-002-081117 от 08.11.2017 г Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование на срок действия Договора, загородную усадьбу, состоящую из дома, четырех построек и четырех земельных участков (далее «Объект»):

1.1. Земельный участок общей площадью 1 000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождения) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, п. Десеновское, СНТ «Искра-2», уч. 373, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:59; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-676/2, бланк 77 АС 746858;

1.2. Земельный участок общей площадью 900 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождения) объекта: г. Москва, п. Десеновское, СНТ «Искра-2», уч. 363 кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:60; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-680/2, бланк 77 АС 746851;

1.3. Земельный участок общей площадью 900 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождения) объекта: г. Москва, п. Десеновское, СНТ «Искра-2», уч. 362, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:61; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-681/2, бланк 77 АС 746850;

1.4. Земельный участок общей площадью 900 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождения) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, п. Десеновское СНТ «Искра-2», уч. 364 кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:115; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-679/2, бланк 77 АС 746855;

1.5. Дом, назначение: жилое, 4-этажный (подземных этажей -1), общая площадь 1 237,9 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ «Искра-2», вл. 364, стр.1, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-682/2, бланк 77 АС 746856;

1.6. Бляя, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 119,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десеновский с.о., СНТ «Искра-2», уч. 362, 363, 364, 373, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-683/2, бланк 77 АС 746857;

1.7. Гараж, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 124,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десеновский с.о., СНТ «Искра-2», уч. 362, 363, 364, 373, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-688/2, бланк 77 АС 746853;

1.8. Хозяйственное строение, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 110,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десеновский с.о., СНТ «Искра-2», уч. 362, 363, 364, 373, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-686/2, бланк 77 АС 746854;

1.9. Хоз. строение, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 60,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десеновский с.о., СНТ «Искра-2», уч. 362, 363, 364, 373, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-678/2, бланк 77 АС 746852.

2. Все системы Объекта (система отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения) находятся в исправном состоянии, и Арендатор претензий к их состоянию не имеет.

3. Показатели всех приборов учета, установленных на Объекте, указаны в Приложении №1

4. Стороны взаимных претензий друг к другу не имеют.

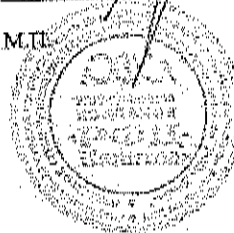
Принял:  
От Арендатора:



Передал:  
От Арендодателя:

(Ильин А.Б.)

М.П.



Приложение №1

к Передачному акту по  
Договору аренды № Д(А)-002-081117  
от "08" ноября 2017 г.

Показатели приборов учета, установленных на Объекте:

Эл. счетчик

Газовые счетчики:

От Арендатора:

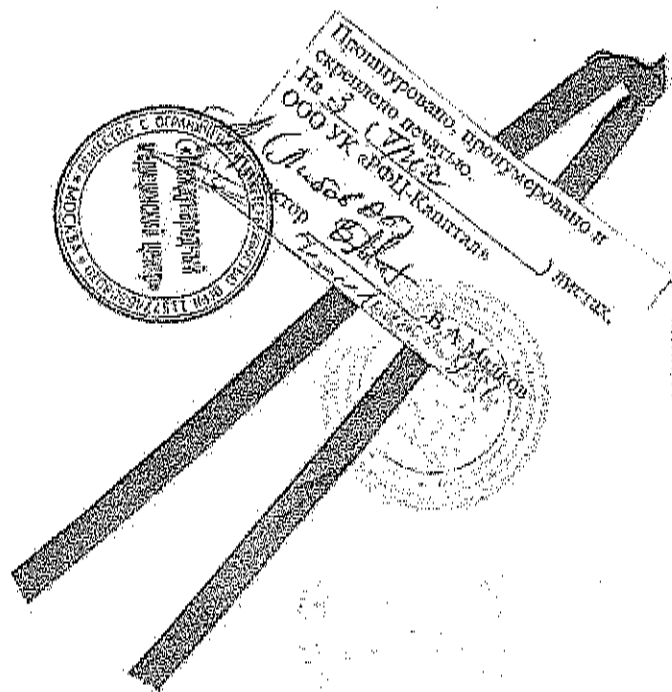


От Арендодателя:

М.П.

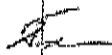


*Второй*



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 228 стр.

Генеральный директор  
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



