

ОТЧЁТ

№ 01/ДС №155/Д(У)-001-0404

от 24.01.2019 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 №155 от 24.12.2018 г. и 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
	Жилый 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
Оцениваемые имущественные права	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	24.01.2019 г.
Дата составления отчета об оценке	24.01.2019 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 151/Д(У)-001-0404 от 24.01.2019 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 24.01.2019 г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Затратный подход	111 314 135
Сравнительный подход	98 659 050
Доходный подход	76 633 189


ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (24.01.2019г.) округленно составляет:

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

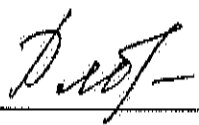
Объект оценки	Свидетельство о государственной регистрации	Площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость объекта в рублях РФ (округленно) без учета НДС
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059	77-АС № 746858 от 11.02.2016г.	1 000	5 257 000
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060	77-АС № 746851 от 11.02.2016г.	900	4 731 300
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061	77-АС № 746850 от 11.02.2016г.	900	4 731 300
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115	77-АС № 746855 от 11.02.2016г.	900	4 731 300
Жилый дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78	77-АС № 746856 от 11.02.2016г.	1 237,9	56 712 900
Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77	77-АС № 746857 от 11.02.2016г.	119,5	6 609 500
Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80	77-АС № 746853 от 11.02.2016г.	124,3	3 686 800
Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76	77-АС № 746854 от 11.02.2016г.	110,7	6 437 400
Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79	77-АС № 746852 от 11.02.2016г.	60,7	3 887 400
Итого, рублей			96 784 900

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович

Оценщик



Рябченко Жанна Николаевна



М.П.

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	28
4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей	28
4.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты	37
4.3. Итоги 2018 года на рынке загородной недвижимости	39
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	46
4.5. Анализ ликвидности оцениваемого объекта	54
4.6. Анализ наиболее эффективного использования	55
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	58
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	58
5.2. Применение подходов к оценке Объекта	58
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке загородной усадьбы	59
5.3.1. Доходный подход.....	59
5.3.2. Затратный подход.....	61
5.3.3. Сравнительный подход.....	62
5.4. Согласование результатов	63
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	64
6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода	64
6.2. Выбор метода расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	64
6.3. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода	111
6.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода	124
6.5. Согласование результатов.....	134
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	137
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	138
Приложение 1	142
Приложение 2	150

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Содержание задания на оценку представлено в соответствии с п. 21 ФСО № 1, и соответствует заданию на оценку, приведенному в Дополнительное соглашение № 155 от 24.12.2018 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 № 155 от 24.12.2018 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
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 и составления отчетности паевого инвестиционного фонда

Положение	Значение
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.</p> <p>2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников.</p> <p>3. Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке (далее – Отчет), может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с Объектом оценки.</p> <p>4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.</p> <p>5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.</p> <p>6. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.</p> <p>7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации.</p> <p>8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.</p> <p>9. При определении справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки, обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на рыночную стоимость оцениваемых объектов, и в случае смены правообладателя договор доверительного управления прекращает свое действие или заключается на новых условиях.</p>
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата оценки	24.01.2019 г.
Срок проведения оценки	24.01.2019 г.
Дата осмотра	24.01.2019 г.
Дата составления Отчета	24.01.2019 г.

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

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

1. Настоящий Отчет об оценке не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
4. В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по Объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.

5. Оценщик не несет ответственности за экспертизу юридических прав оцениваемой собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.
7. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, а также без признаков экологического загрязнения, если иное не оговорено специально.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.
9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.
10. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов с соответствии с указанием ЦентрБанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. При этом Оценщик считает, что понятие «справедливая» стоимость, изложенное в МСФО, и понятие «рыночная» стоимости, изложенное в МСО 2011 сопоставимыми и не противоречат положениям Федеральных стандартов оценки (ФСО).
11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Данный Отчет содержит обоснованное мнение профессионального Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете об оценке стоимости.
13. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение 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 № 155 от 24.12.2018 г. 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:

- 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.
- 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.
- Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.
- Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют

мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

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

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

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

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

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹МСО 2011, Принципы МСО, п.30

²IVS (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 (market evidence);
- допущения о непрерывности деятельности компании.
- В соответствии с IAS 16 «Основные средства» организация обязана устанавливать срок полезного использования основных средств, который всегда является ограниченным.
- В соответствии с п.6 IAS 16, срок полезного использования – это: период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.

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

1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки

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

При оценке на территории РФ определяется рыночная стоимость по ФСО.

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

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

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

В терминологии бухгалтерского учета активы представляют 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 25:0050	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	Реквизиты 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 № УКРФЦ-1266	Оригинал от 24.12.2018 г.

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 ВЬСОТЫ»
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 № V51277-0000292 от 04.12.2018г., страховщик ООО СК «ВТБ Страхование», срок действия с 01.01.2019г. по 31.12.2019г., 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	Рябенюк 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.

Ревизит	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:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. 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. 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. Размер оплаты оценщику 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»

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.

Постажное описание дома.

Первый уровень:

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

Второй уровень:

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

Третий уровень:

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

Цокольный этаж:

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

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

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

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

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

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

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

Конструктивные элементы и инженерное обеспечение загородной усадьбы

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

Конструктивные элементы зданий:

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

Коммуникации:

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

Таблица 9. Количественные характеристики Объекта оценки

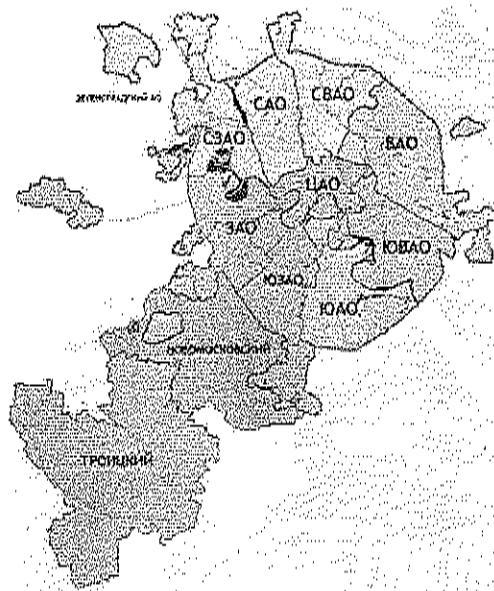
	Наименование Объекта оценки	Общая площадь, кв.м
1.	Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059	1 000
2.	Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060	900
3.	Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061	900
4.	Земельный участок, кадастровый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

3.2. Местоположение объекта оценки³

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

³http://nesiditsa.ru/city/novomoskovskiy-i-troitskiy-okruga-moskvy/#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 Подмосквы 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 Подмоскowie 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 Подмоскowie 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 ТиНМО ситуация в корне противоположная. Зеленых зон здесь очень много. Огромные пространства бывшего Подмоскowie, 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.

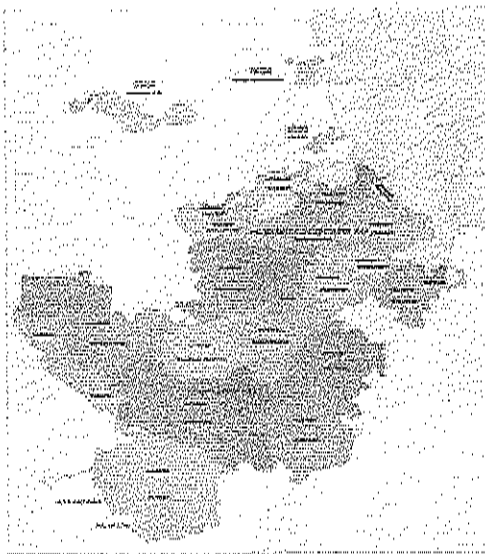
К числу опасных районов можно отнести Саларьево, расположенное на границе с Юго-западным административным округом Москвы. В Саларьево расположен крупнейший в Европе полигон для

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 землей холм.

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

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

Рисунок 2. Схема поселений Троицкого и Новомосковского округов



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

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

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

Административный округ Новомосковский располагает пятью железнодорожными станциями – станция Внуково, платформа Мичуринец, платформа Толстопальцево, платформа Лесной Городок и платформа Кокошкино, которые находятся на Киевской ветке и организуют как пассажирские, так и грузовые перевозки. Справочники Новомосковского округа уточняют, что к ближайшим станциями 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, Филимонковское, Щербинка; а также следующие поселения *Троицкого округа*: Вороновское, Киевский, Клёновское, Краснопахорское, Михайлово-Ярцевское, Новофёдоровское, Первомайское, Роговское, Троицк, Шаповское.

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 ЦСГА.

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.

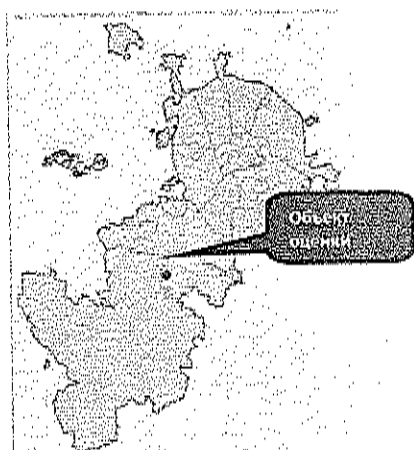
В рамках реализации первой очереди строительства, предполагается возвести 6 жилых корпусов современной серии П-3М, переменной этажности. На реализацию представлены 1-3-комнатные комфортабельные квартиры, площадь которых варьируется от 34 до 86 квадратов. Все дома в первой очереди строительства сдаются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

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

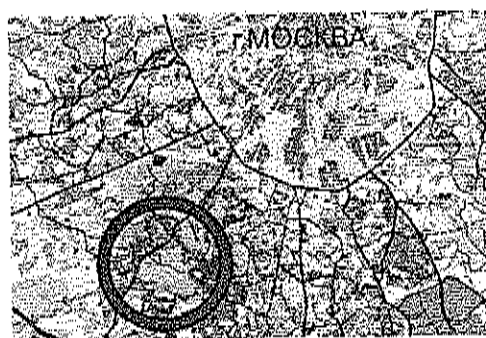
Однокомнатную квартиру площадью 36 кв. м в этом комплексе можно купить примерно за 3 млн. рублей, двухкомнатную – за 5 млн. рублей и выше.

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

Рисунок 3. Расположение Объекта оценки



Контур столицы после присоединения новых земель



Границы района Десеновское

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



Расположение объекта относительно основной транспортной магистрали района

Таблица 10. Локальные характеристики местоположения Объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Наименование города	Москва
Наименование округа	Новомосковский

Наименование параметра	Значение параметра
Наименование поселения	Десеновское
Наименование ближайших 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

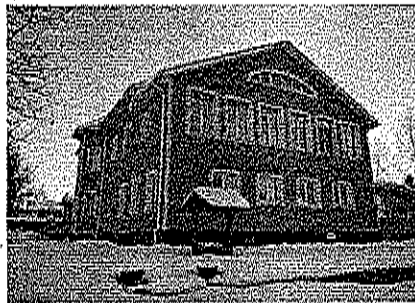
Значение	Наименование Объекта оценки	Вид права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059	Общая долевая собственность (право собственности)	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746858 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.
	Жилый 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 входная группа



Главное здание профиль



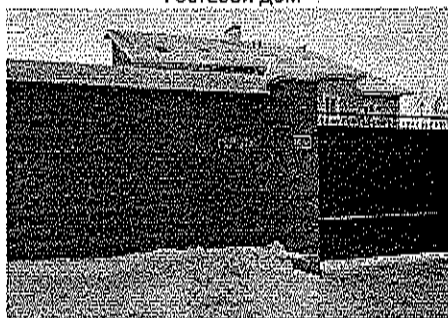
Дом для охраны и обслуживающего персонала



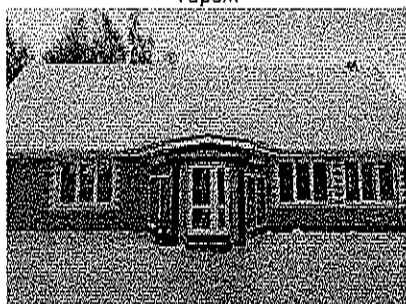
Гостевой дом



Гараж



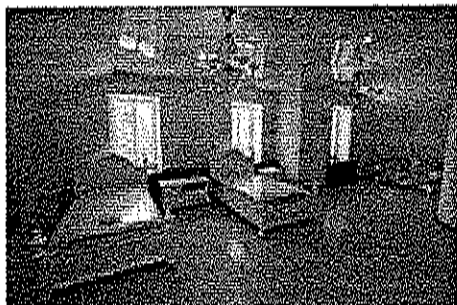
Ворота, забор



Физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус



Физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус, бассейн



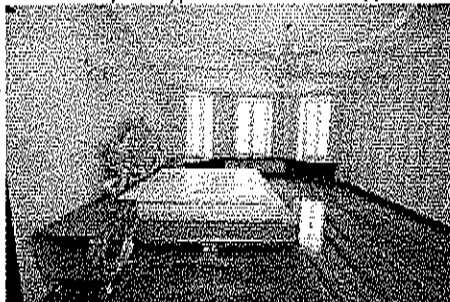
Первый уровень. Детская спальня.



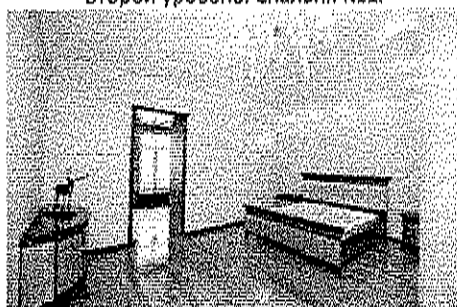
Первый уровень. Зимний сад.



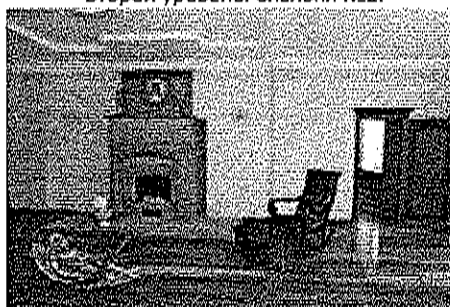
Второй уровень. Спальня №1.



Второй уровень. Спальня №2.



Второй уровень. Спальня №3.



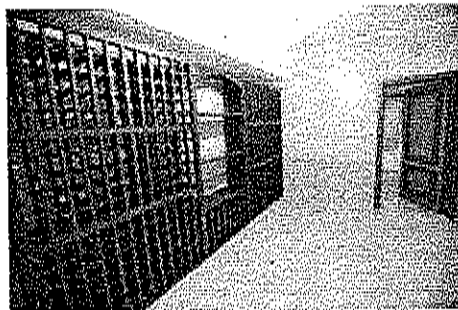
Второй уровень. Каминный зал.



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 аналитиков⁴, к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

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

Макроэкономические показатели

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

Наименование показателя	2017	Янв.-ноя. 2017	Янв.-ноя. 2018	Ноя. 2017	Ноя. 2018
Рост потребительских цен, %	2,5	2,1	3,4	0,2	0,5
Рост цен производителей, %	8,4	6,1 ¹	14,7 ¹	1,2 ¹	3,3 ¹
Рост денежной базы, % ²	8,6	1,1	2,7	-0,1	-0,9
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	6,5	5,5	-10,9	-1,8	-0,2
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-0,9	-1,2	-6,3	-1,7	-0,1

Наименование показателя	2017	Янв.-ноя. 2017	Янв.-ноя. 2018	Ноя. 2017	Ноя. 2018
ВВП, млрд. руб.	92 037	81 762 ³	91 830 ³	7 759 ³	8 896 ³
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	53,0	52,2	70,9	62,0	64,8
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	58,3	58,3	62,1	58,9	66,2

Наименование показателя	Янв.-окт. 2018 в % к январю-октябрю 2017	Окт. 2018 в % к окт. 2017	Окт. 2018 в % к сент. 2018
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	102,4	103,5	98,5
Индекс промышленного производства	103,0	103,7	105,8

⁴The McKinsey Quarterly, 2000, № 4

⁵Источник: <http://www.eeg.ru>

Исполнение федерального бюджета на кассовой основе	Единица измерения	2017	Закон о бюджете 2018 ⁴	Янв. ноя 2018 ⁵	Окт 2018	Ноя 2018 ⁶
Доходы	Млрд. руб.	15089	18 948	17 457	1 816	1 655
	% ВВП	16,4	18,7	19,0	19,8	18,6
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	5972	10 131	8 182	920	960
	% ВВП	6,5	10,0	8,9	10,0	10,8
Расходы	Млрд. руб.	16420	16 809	14 063	1 412	1 280
	% ВВП	17,8	16,6	15,3	15,4	14,4
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	709	814	735	71	42
	% ВВП	0,8	0,8	0,8	0,8	0,5
Профицит (+)/ дефицит (-)	Млрд. руб.	-1331	2 139	3 394	404	374
	% ВВП	-1,4	2,1	3,7	4,4	4,2
Первичный профицит (+)/дефицит (-)	Млрд. руб.	-622	2 953	4 129	475	417
	% ВВП	-0,7	2,9	4,5	5,2	4,7
Ненефтегазовый профицит (+)/дефицит (-)	Млрд. руб.	-7303	-7 992	-4 787	-516	-585
	% ВВП	-7,9	-7,9	-5,2	-5,6	-6,6

Источник информации: Росстат, расчеты ЭЭГ

¹ Данные на первое число месяца, т.е. за январь-октябрь и октябрь соответствующего года

² В узком определении

³ Оценка

⁴ С учетом поправок, принятых 29 ноября 2018 года.

⁵ Предварительные данные

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ И ПРОГНОЗЫ⁶

Бюджетная политика 29 ноября. Приняты поправки к Закону о федеральном бюджете на 2018 год. Согласно документу доходы бюджета составят 18948 млрд. руб. (или 18,7% ВВП), увеличившись на 1875 млрд. руб. по сравнению с принятыми ранее поправками к Закону о бюджете. Расходы федерального бюджета составят 16809 млрд. руб. (или 16,6 % ВВП), что выше запланированного ранее уровня на 218 млрд. руб. Таким образом, профицит федерального бюджета составит 2,1% ВВП, что выше прогнозируемого ранее профицита на 1,6 п.п. ВВП.

Внешнеэкономическая деятельность 17 декабря. Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 января 2019 года снизится на 46,1 доллара и составит 89,0 долл./т. Пошлина на высоковязкую нефть составит 8,9 долл./т. Льготная ставка пошлины на нефть для ряда месторождений Восточной Сибири, каспийских месторождений и Приразломного месторождения в связи с новой формулой расчета, принятой в рамках налогового маневра в нефтяной отрасли, сохранится на нулевом уровне. Пошлина на светлые нефтепродукты и масла составит 26,7 долл./т., на темные – 89,0 долл./т., на товарный бензин – 26,7 долл./т., прямогонный бензин (нафта) – 48,9 долл./т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

Денежно-кредитная политика 14 декабря. Банк России повысил ключевую ставку на 0,25 п.п. до 7,75% годовых. ЦБ обосновал данный шаг необходимостью упредить инфляционные риски, которые остаются на повышенном уровне, что связано с неопределенностью внешних условий и реакции цен и инфляционных ожиданий на предстоящее повышение НДС. По итогам 2018 г. Банк России ожидает показатель потребительской инфляции на уровне 3,9-4,2% (на 10 декабря он составил 3,9%); прогноз на 2019 г. – в диапазоне 5,0-5,5%, с возвращением к 4% в 2020 году. Следующее решение регулятора о ключевой ставке должно быть принято 8 февраля 2019 г. Международные новости 7 декабря. Ведущие страны-экспортеры нефти согласовали снижение добычи нефти в январе - июне 2019 г. на 1,2 млн барр./сут. по сравнению с уровнем октября 2018 г. В том числе, 800 тыс. барр./сут. придется на страны ОПЕК, 400 тыс. барр./сут. – на страны, не входящие в ОПЕК (на Россию – 228 тыс. барр./сут.). Ограничения не затронут Венесуэлу, Иран и Ливию и будут вводиться поэтапно (в частности, Министр энергетики РФ А. Новак отметил, что Россия достигнет планируемого уровня сокращения добычи к апрелю 2019 г.); соглашение может быть пересмотрено по итогам встречи ОПЕК в апреле 2019 г. Общие вопросы 1

⁶ http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2018_12.pdf

декабря. 30 ноября – 1 декабря в Буэнос-Айресе (Аргентина) прошел саммит лидеров стран «Большой двадцатки». Основным результатом стало принятие коммюнике лидеров, в котором содержится заявление о необходимости реформировать Всемирную торговую организацию. Отмечено, что прогресс реализации данной задачи планируется рассмотреть на следующем саммите в Японии в 2019 году. Еще одним результатом стало одобрение «Дорожной карты по инфраструктуре как классу активов». Дорожная карта включает два раздела: развитие процесса подготовки проекта и развитие инвестиционной среды для инфраструктуры. В рамках данных двух разделов планируется деятельность по семи направлениям, включая: стандартизацию контрактов, стандартизацию финансирования, стандартизацию процесса подготовки проекта, создание базы данных и сбор информации, снижение и распределение рисков, развитие законодательной базы и рынков капитала, а также повышение качества инфраструктуры. В области инвестиций в инфраструктуру также были согласованы «Принципы подготовки инфраструктурных проектов», которые нацелены на внедрение прозрачных процедур планирования проектов в области инфраструктуры.

Прогнозы 21 ноября. ОЭСР выпустила очередной обзор перспектив мировой экономики (OECD Economic Outlook). Эксперты организации отмечают, что темпы роста мировой экономики в 2018 г. достигли локального пика и в дальнейшем будут снижаться на фоне торможения динамики инвестиций и мировой торговли, связанного с «торговыми войнами» США и Китая; замедления темпов роста инфраструктурных инвестиций в Китае; некоторого ужесточения бюджетной политики в развитых странах; негативного влияния более высоких нефтяных цен на внутренний спрос в странах-импортерах углеводородов; ухудшения условий финансирования для заемщиков из стран с формирующимися рынками ввиду более высоких базовых ставок ФРС США. Проектировки мирового роста на 2018-2019 гг. были существенно снижены по сравнению с прогнозом от мая 2018 г.; в частности, ОЭСР оценивает негативный эффект введенных и анонсированных ограничений в торговле США и Китая в -0,4 п.п. мирового ВВП на горизонте до 2021 г. Вместе в тем, в случае расширения этих ограничений на всю торговлю США и Китая нельзя исключить дополнительного отрицательного эффекта на индикаторы бизнес-уверенности по всему миру, что обусловит повышательное давление на рыночные процентные ставки и рост эффекта на мировой ВВП по абсолютной величине до 0,8 п.п. Прогноз темпов роста российского ВВП на 2018 г. был понижен на 0,2 п.п., до 1,6%, а на 2019 г. – оставлен без изменения (1,5%) по сравнению с прогнозом от мая 2018 г., несмотря на существенный пересмотр в сторону повышения по прогнозам цен на нефть. ОЭСР приветствует принятые властями РФ меры по увеличению НДС, повышению пенсионного возраста и расширению госинвестиций, но указывает на важность прогресса в сфере структурных реформ (защита прав предпринимателей, содействие конкуренции, совершенствование корпоративного управления в госкомпаниях).

7 декабря. Morgan Stanley представил прогноз развития экономики России на 2018-2019 гг., приведенный в таблице ниже. Прогноз роста ВВП в 2018 г. понижен на 0,1 п.п. по сравнению с предыдущим прогнозом.

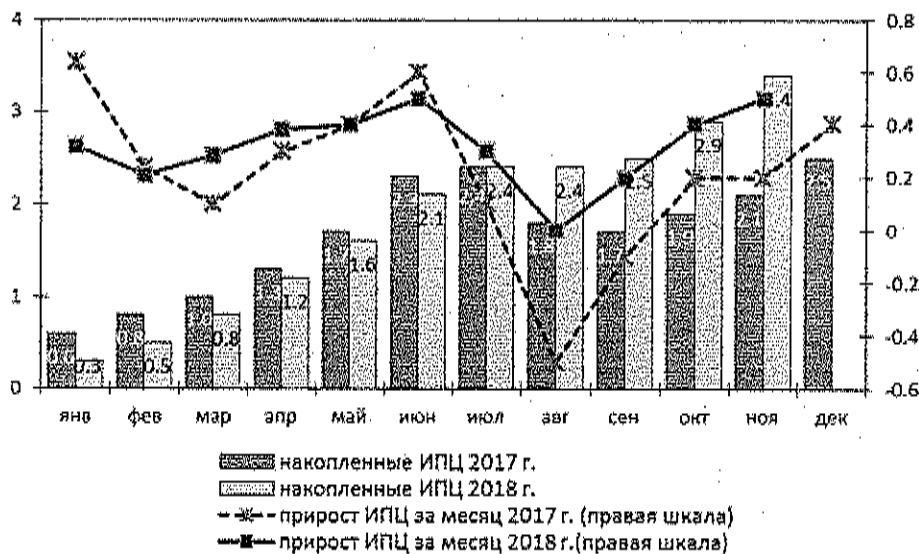
Таблица 13. Прогноз показателей экономики России на 2018-2019 гг. от Morgan Stanley

Показатель	2017	2018	2019
Темп прироста ВВП, % к пред. г.	1,5	1,6	1,5
Потребление домохозяйств, % к пред. г.	3,4	3,7	3,2
Валовое накопление основного капитала, % к пред. г.	4,3	3,4	2,9
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % к пред. г.	5,1	2,1	1,7
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % к пред. г.	17,4	9,0	7,5
Уровень безработицы, % ЭАН	5,1	4,9	4,8
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	2,1	6,6	5,8
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	3,7	2,9	4,8
Инфляция ИПЦ, % дек./дек.	2,5	4,0	4,5
Ключевая ставка ЦБ, % на конец года	7,75	7,75	7,5
Баланс федерального бюджета, % ВВП	-1,4	2,0	1,9
Государственный долг, % ВВП на конец года	12,6	13,6	14,7
Курс доллара США, руб. на конец года	57,6	64,0	60,0

Источник информации: Morgan Stanley

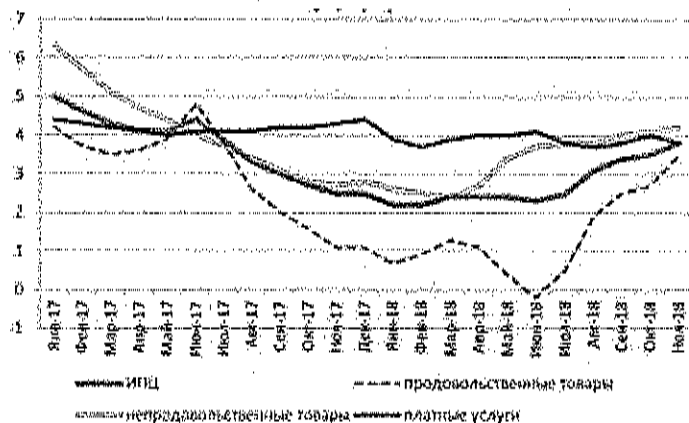
ИНФЛЯЦИЯ

Рисунок 4. Динамика индекса потребительских цен (%)



В ноябре 2018 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,5% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост цен составил 3,4%. Инфляция в годовом выражении выросла в ноябре текущего года до 3,8% против 3,5% месяцем ранее, что оказалось ниже прогнозов экспертов.

Рисунок 5. Динамика подиндексов потребительских цен (% г./г.)



Заметный рост инфляции в годовом выражении, наблюдавшийся во втором полугодии 2018 года, объяснялся, главным образом, динамикой цен в секторе продовольственных товаров, где эффект низкой базы второй половины прошлого года способствовал ускоренному росту индексов цен в данном сегменте потребительского рынка. Более того, в указанный период отмечался ощутимый рост цен на мясо и птицу, а также сахар, обусловленный сокращением предложения данных товаров на рынке. В ноябре рост цен на продукты питания ускорился, о чем свидетельствует динамика очищенного от сезонности показателя инфляции в данном сегменте. В секторе непродовольственных товаров и платных услуг ценовые индексы, очищенные от влияния сезонных факторов, в целом демонстрируют стабильную динамику. Как результат, показатель базовой инфляции, рассчитанный без учета цен на продукты питания, остается

неизменным в последние месяцы. Таким образом, влияние факторов ослабления рубля, произошедшего в августе-сентябре, и возросших инфляционных ожидания пока не проявилось в полной мере. Отметим, что в октябре, согласно обследованию Банка России, инфляционные ожидания населения снизились, а в ноябре, вновь заметно выросли. При этом динамика инфляционных ожиданий в последние месяцы во многом зависит от поведения цен на товары-маркеры, тогда как фактор повышения НДС до настоящего момента не оказывал влияние на инфляционные ожидания. По нашим прогнозам инфляция по итогам текущего года составит 4,0-4,1%, а в 2019 году вырастет до 4,7-7,8%.

Рисунок 6. Динамика индексов потребительских цен (г./г.)

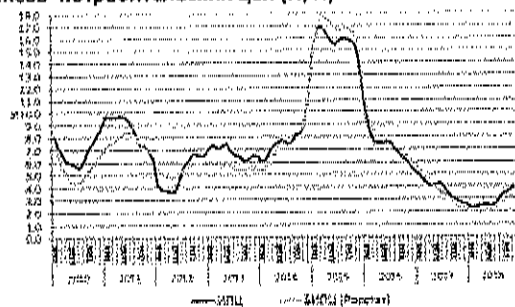


Рисунок 7. Вклад цен в отдельных сегментах потребительского рынка в ИПЦ (% в годовом выражении)

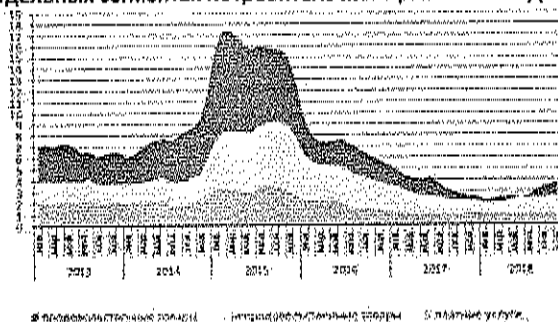
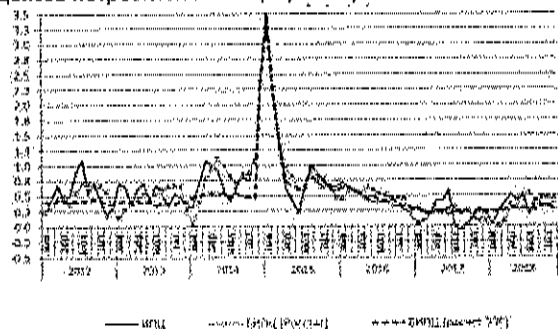


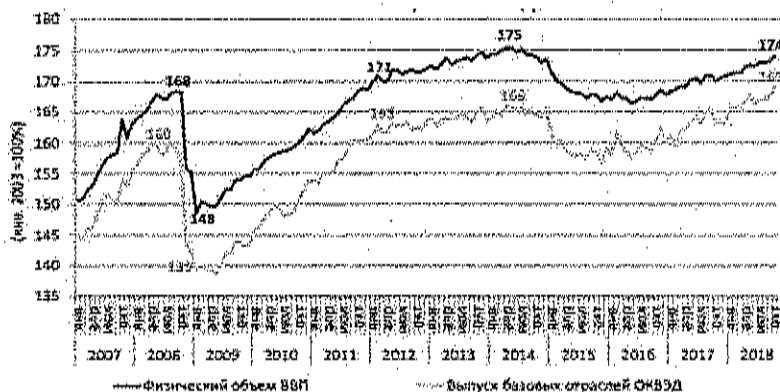
Рисунок 8. Динамика индексов потребительских цен, очищенных от сезонности (м./м., %)



Валовой внутренний продукт

По предварительной оценке Росстата, в III кв. текущего года прирост ВВП в годовом сопоставлении замедлился до 1,3% после 1,9% во II кв. и 1,3% в I кв. Всего за 9 месяцев текущего года ВВП увеличился в годовом сопоставлении на 1,5%. Замедление роста ВВП в III кв. объяснялось в основном негативной динамикой в сельском хозяйстве: его вклад в темп прироста ВВП в III кв. составил -0,4 п.п. Падение выпуска в сельском хозяйстве было обусловлено сокращением урожая зерновых и зернобобовых культур по сравнению с прошлым годом. Положительный вклад в рост ВВП в III кв. внесли промышленность (0,6 п.п.), транспорт (0,2 п.п.) и финансовые услуги (0,3 п.п.).

Рисунок 9. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



По оценкам Минэкономразвития, в октябре годовой темп прироста ВВП увеличился до 2,5% после 1,1% в сентябре. Значительное ускорение роста ВВП в октябре объясняется почти 12%-ым увеличением выпуска в сельском хозяйстве к уровню октября прошлого года, которое стало результатом сдвига сезонности. Росту ВВП в октябре также способствовало ускорение в промышленности и положительная динамика в строительном секторе. Добыча полезных ископаемых в октябре выросла в годовом сопоставлении на 7,4%, в январе-октябре – на 3,3%. Некоторый вклад в прирост добычи полезных ископаемых в III кв. и в октябре внесло увеличение добычи нефти после корректировки параметров сделки ОПЕК+ в июне. Выпуск в обрабатывающей промышленности в октябре вырос на 2,7%, а в январе-октябре в целом – на 3,2%. Обеспечение электрической энергией, газом и паром и кондиционирование воздуха снизилось в октябре на 3,2%, а в январе-октябре в целом – увеличилось на 1,2%.

Потребление, инвестиции

Темп роста оборота розничной торговли в годовом сопоставлении в октябре и январе-октябре составил 1,9% и 2,6% соответственно. Объем платных услуг населению показал прирост на 2,4% в октябре и на 2,7% в январе-октябре в целом. Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%. В 2018 г. сохранился относительно 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. Во II кв. темп роста инвестиций в основной капитал снизился до 2,8% главным образом за счет сокращения инвестиционного импорта. При этом динамика объема строительных работ во II кв. улучшилась по сравнению с I кв. В III кв. рост инвестиций в основной капитал ускорился до 5,2% при некотором ухудшении динамики в строительстве по сравнению со II кв. Прирост объема инвестиций за январь-сентябрь в целом составил 4,1%.

Таблица 14. Темпы роста выпуска по видам деятельности (% к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	Январь-октябрь 2018	2017	2016
ВВП	1,7*	1,5	-0,2
Базовые отрасли ОКВЭД	2,4	1,4	0,4
Сельское хозяйство	1,3	2,4	4,8
Промышленность, всего	3,0	1,0	1,3
Добыча полезных ископаемых	3,3	2,0	2,7
Обрабатывающие производства	3,2	0,2	0,5
Пищевая промышленность	4,7	5,6	3,1
Текстильное производство	4,2	7,1	4,6
Швейное производство	5,7	3,8	7,1
Производство кожи и изделий из кожи	2,9	4,3	4,4
Обработка древесины и производство изделий из дерева	9,3	2,2	2,8
Целлюлозно-бумажное производство	13,2	4,7	5,1
Производство кокса, нефтепродуктов	2,1	1,6	-1,7
Химическое производство	2,3	4,3	6,3
Производство резиновых и пластмассовых изделий	5,3	3,9	6,3
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,8	2,5	-6,0
Металлургическое производство	2,3	-3,6	-1,0
Производство машин и оборудования	0,4	2,5	-0,7
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	14,4	12,9	0,5
Производство прочих транспортных средств и оборудования	3,5	0,6	4,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,2	0,1	1,7
Строительство	-0,1	-1,4	-4,7
Грузооборот транспорта	2,6	5,4	8,1
Розничная торговля	2,6	1,2	-5,2
Платные услуги населению	2,7	0,2	-0,3
Инвестиции в основной капитал	4,1**	4,4	-0,9

Источник информации: Росстат, Минэкономразвитие

* Оценка Минэкономразвития

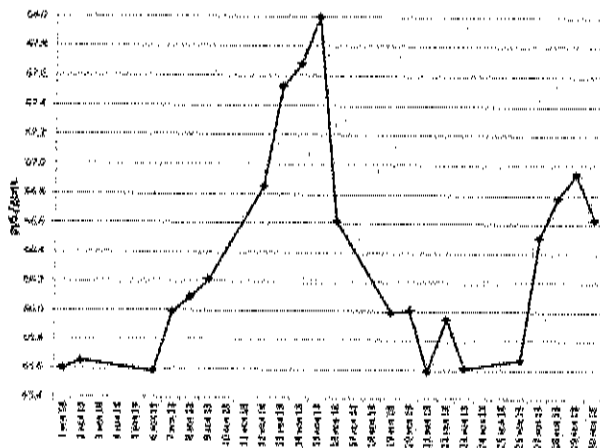
** Январь-сентябрь 2018г./ январь –сентябрь 2017г.

Состояние денежного рынка

В ноябре 2018 года сохранялась комфортная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 7,25%, находившись ближе к нижней границе диапазона процентных ставок. Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности за отчетный месяц не изменилась и равнялась по итогам ноября 2018 года 0,6 трлн.руб. При этом в последние месяцы отмечается рост задолженности банков по депозитам и репо Федерального казначейства. В ноябре 2018 года Банк России провел 10 аукционов по размещению ОБР, однако объем спроса на ценные бумаги регулятора в большинстве случаев был значительно ниже предложения. По состоянию на начало декабря 2018 года совокупный объем ОБР в обращении был равен 1,6 трлн.руб.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в ноябре сложился на уровне 66,24 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с октябрём составило 0,5%. Факторы падения курса рубля включали сокращение среднемесячных цен на нефть и увеличение чистого оттока капитала частного сектора (до 16,3 млрд. долл. против 10,3 млрд. долл. в октябре, согласно данным Банка России). Курс рубля устойчиво снижался в первой половине месяца на фоне падения нефтяных котировок; максимальное значение курса доллара (68,00 руб.) было достигнуто 15 ноября, после чего произошла его коррекция на фоне новостей о том, что законопроекты о дополнительных антироссийских санкциях не будут рассматриваться Конгрессом США, по крайней мере, до февраля 2019 г. По состоянию на конец месяца курс доллара составил 66,63 руб. против 65,77 руб. на конец октября. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с октябрём сложилось в размере 0,2%; по сравнению с декабрем – в размере 10,6%.

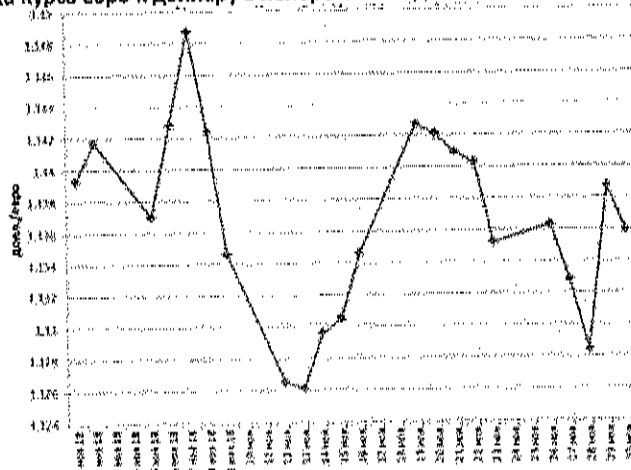
Рисунок 10. Динамика курса доллара в ноябре 2018 года

Средний курс рубля к евро в ноябре сложился на уровне 75,33 руб./евро (укрепление на 0,6% по отношению к октябрьскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 75,89 руб. против 74,79 руб. на конец октября. Реальный курс рубля к евро в октябре увеличился на 0,8% по сравнению с октябрём; по сравнению с декабрем, имело место ослабление на 6,5%. В свою очередь, в реальном эффективном выражении ослабление рубля по сравнению с октябрём составило 0,1%, а по сравнению с декабрем – 6,5%.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в ноябре составил 1,137 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с октябрьским значением составило 1,2%. Внутримесячная динамика курса не имела выраженного тренда; его максимальное значение (1,149 долл.) было достигнуто 7 ноября после подведения предварительных итогов выборов в Конгресс США (потеря Республиканской партией большинства в Палате представителей уменьшила вероятность принятия дополнительных мер по снижению налоговых ставок); минимальное (1,126 долл.) – 13 ноября, после того, как правительство Италии отказалось уменьшить целевое значение дефицита бюджета на 2019 г., несмотря на соответствующие требования Еврокомиссии. На конец ноября курс евро составил 1,136 долл. против 1,132 долл. на конец октября.

Рисунок 11. Динамика курса евро к доллару в ноябре 2018 года

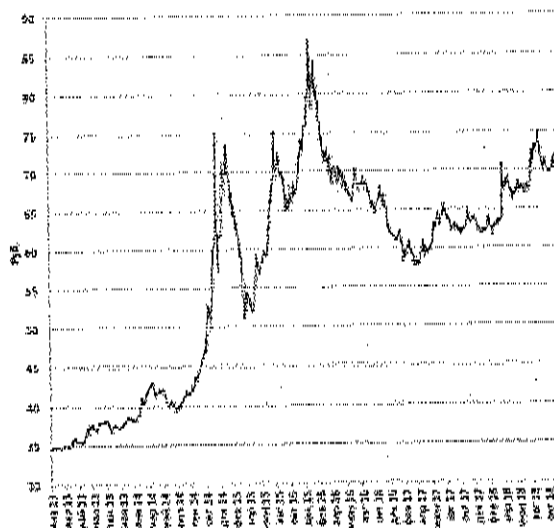


В краткосрочной перспективе можно ожидать продолжения понижающего давления на курс евро, с учетом торможения экономического роста в Еврозоне; увеличения политической неопределенности во Франции и рисков того, что дефицит бюджета страны в 2019 г. превысит порог в 3% ВВП, предусматриваемый Маастрихтским соглашением ЕС; откладывания парламентом Великобритании голосования по проекту соглашения об основах будущего формата экономических связей с ЕС с декабря 2018 г. на январь 2019 г. (при том, что выход из ЕС запланирован уже на конец марта 2019 г.).

Внутренний валютный рынок

На фоне номинального ослабления рубля к доллару и укрепления евро, стоимость бивалютной корзины в ноябре несколько повысилась; ее среднее значение сложилось в размере 70,43 руб., что на 14 коп. больше, чем в октябре. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 70,80 руб.

Рисунок 12. Динамика стоимости бивалютной корзины



В ноябре Банк России не приобретал для Министерства финансов РФ иностранную валюту на открытом рынке, и такая ситуация продлится, как минимум, до конца года. В этот период предусмотренная бюджетным правилом конвертация «избыточных» (полученных от превышения ценами на нефть заложенного в бюджетный прогноз показателя 40,8 долл./барр.) нефтегазовых доходов федерального бюджета проводится путем покупки иностранной валюты Федеральным казначейством у Банка России из

международных резервов. В соответствии с принятым 14 декабря Советом директоров Банка России решением, покупки иностранной валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила будут возобновлены 15 января 2019 г.

Волатильность в паре рубль-доллар, а также для бивалютной корзины, в ноябре увеличилась по сравнению с октябрем (на 27% и 13% соответственно); в паре рубль-евро – сократилась на 3%. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами выросло в ноябре на 14,0% по сравнению с октябрём, до 4,06 млрд. долл.; торгов евро – уменьшилось на 9,4%, до 0,60 млрд. евро.

Выводы:

- Инфляция в годовом выражении выросла в ноябре текущего года до 3,8% против 3,5% месяцем ранее, что оказалось ниже прогнозов экспертов;
- По предварительной оценке Росстата, в III кв. текущего года прирост ВВП в годовом сопоставлении замедлился до 1,3% после 1,9% во II кв. и 1,3% в I кв. Всего за 9 месяцев текущего года ВВП увеличился в годовом сопоставлении на 1,5%.
- По данным Росстата, в I кв. текущего года инвестиции в основной капитал сохранили позитивную динамику и увеличились на 3,6% г/г. Во II кв. темп роста инвестиций в основной капитал снизился до 2,8% главным образом за счет сокращения инвестиционного импорта. Прирост объема инвестиций за январь-сентябрь в целом составил 4,1%.
- Средний курс рубля к доллару в ноябре сложился на уровне 66,24 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с октябрём составило 0,5%. Факторы падения курса рубля включали сокращение среднемесячных цен на нефть и увеличение чистого оттока капитала частного сектора (до 16,3 млрд. долл. против 10,3 млрд. долл. в октябре, согласно данным Банка России).

4.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий

перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

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

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

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи, автосервисы;
- склады, складские помещения.

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

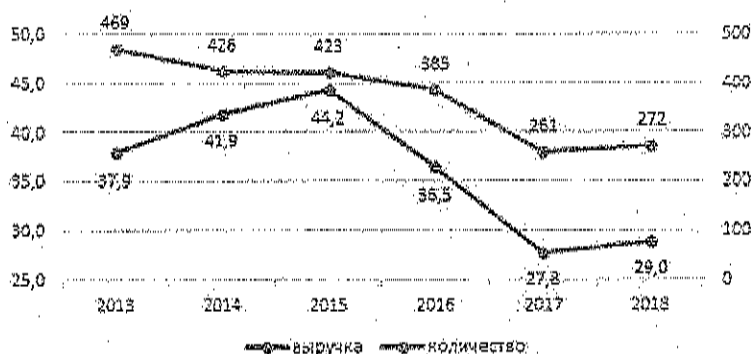
Вывод: Объект оценки относится к объектам жилой недвижимости –назначение для индивидуальной жилой застройки.

4.3. ИТОГИ 2018 ГОДА НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ⁷

Продажи

Начиная с 2013 года высокий сегмент загородного рынка снижался в количественном и денежном выражениях. Резкий рост отмечался лишь в I квартале 2015 года и был вызван скачком курса валют. Впервые за эти годы в 2018 году снижение в денежном эквиваленте остановилось. За 11 месяцев 2018 года на рынке продано 272 объекта, а общая выручка составляет почти 29 млрд. руб. В прошлом году общая сумма всех сделок составляла 27,8 млрд. руб.

Рисунок 13. Количество сделок и выручка (в млрд. рублей) за 2013 -2018 (11 месяцев)



Источник информации: Penny Lane Realty

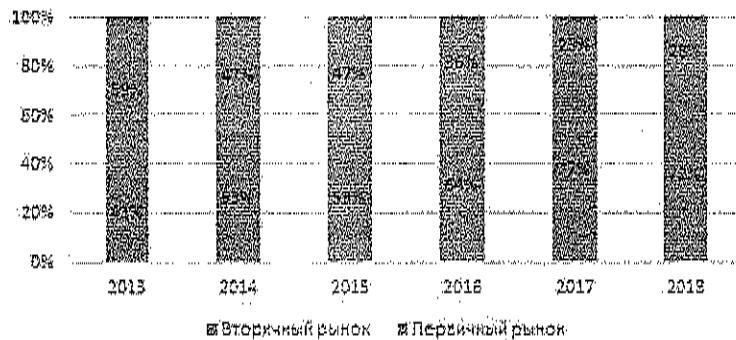
Ожил и самый высокобюджетный сегмент на элитном рынке: дома по цене свыше 250 млн. руб. продаются активнее. Количество продаж в этом сегменте на 12% превышает показатели прошлого года. Впрочем, существенно активизировался и самый бюджетный сегмент премиального рынка: в этом году в диапазоне от 30 до 60 млн. руб. было заключено на 17% больше сделок, чем в 2017 году.

Средняя цена реализации на рынке составляет 106,5 млн. в рублях и 1,7 в долларах. В рублях по отношению к прошлому году этот показатель не изменился, но в долларах снизился. В 2017 году средняя цена реализации в долларах составляла 1,8 млн.

Львиная доля продаж пришлась на вторичный рынок: 72%. Доля первичного рынка в продажах выросла незначительно — лишь на 5% к прошлому году, что объясняется отсутствием новых проектов.

⁷<https://country.realtor.ru/news/show/238/>

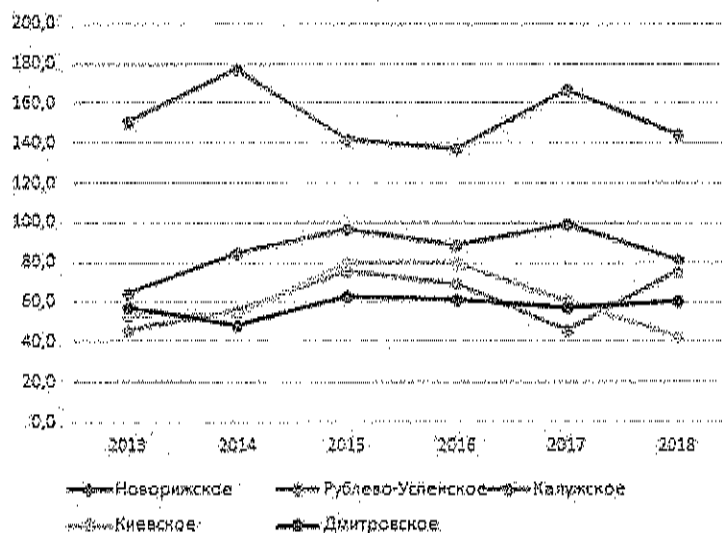
Рисунок 14. Распределение сделок между первичным и вторичным рынками %%



Источник информации: Penny Lane Realty

Самое большое количество сделок заключено на Новорижском шоссе (104) и превосходит прошлогодние показатели на 24%. На Рублево-Успенском шоссе заключена 71 сделка, это на 6% больше, чем в 2017 году. А вот показатели по Калужскому шоссе выросли на 58%. Неудачным этот год стал лишь для Дмитровского шоссе, где эксперты зафиксировали падение реализованного спроса на 76%.

Рисунок 15. Средняя стоимость цены сделки по ведущим направлениям, млн. руб.



Источник информации: Penny Lane Realty

Экспозиция

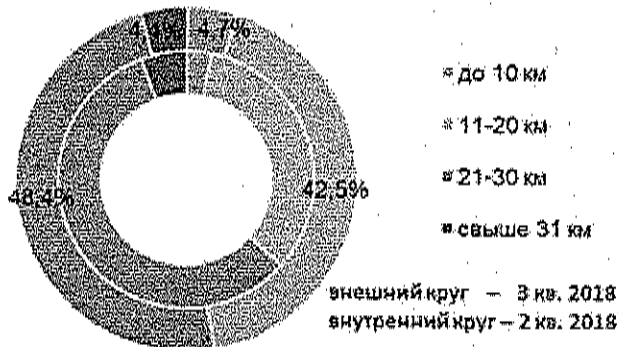
Сейчас на рынке экспонируется 3 062 объекта. Средняя цена в рублях 165,5 млн. руб. Возвращаясь к цене реализации, мы не можем не указать на эту разницу. При этом средний дисконт по рынку составил всего 9%.

Из этого можно сделать вывод, что лишь небольшой процент собственников уже осознали, что реализовать свою недвижимость они могут только через понижение цены. Разницу между ценой экспозиции и ценой реализации можно объяснить так: 32% домов экспонируются на рынке свыше 4-х лет, эксперты полагают, что это те самые объекты, которые принято считать переоцененными. Именно они влияют на среднюю цену экспозиции, выявляя наглядный отрыв от цены проданных в этом году домов.

Предложения в зависимости от удаленности от МКАД

Как отмечают аналитики «Метриум», преобладающий объем предложения приходится на пояс удаленности 21-30 км от МКАД – 48,4% (-9,1 п.п.). Немногим меньше лотов предлагается на расстоянии 11-20 км от МКАД (42,5%; +9,0 п.п.). Оставшаяся доля коттеджей и участков с подрядом поделена между домовладениями в ближайшем Подмосковье (до 10 км) и на удалении свыше 31 км от МКАД: 4,7% (+1,5 п.п.) и 4,4% (-1,4 п.п.) соответственно.

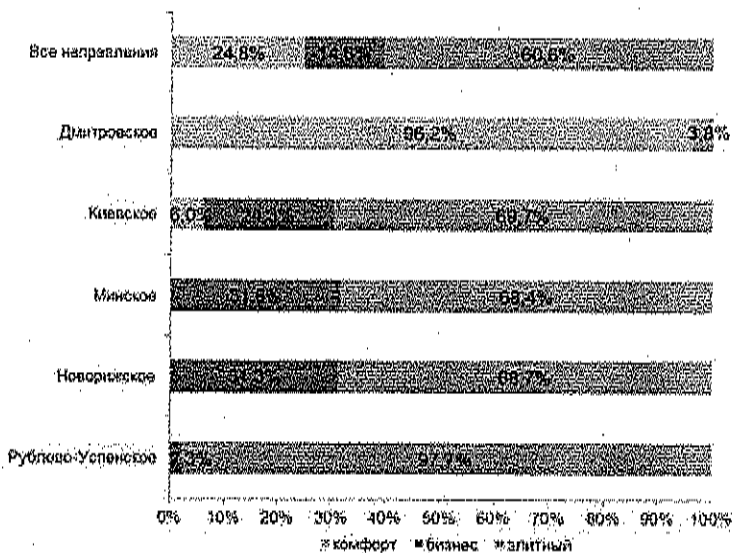
Рисунок 16. Распределение объема предложения по удаленности от МКАД (домовладения)



Источник: «Метриум»

Более половины экспонируемых лотов на рассматриваемых направлениях принадлежит элитному сегменту – 60,6% (-2,1 п.п.). Около четверти коттеджей и участков с подрядом приходится на комфорт-класс (24,8%, +11,5 п.п.). Доля бизнес-класса составила 14,6% (-9,3 п.п.). Почти все предложение комфорт-класса сосредоточено на Дмитровском шоссе, доля элитных домовладений наиболее высокая на Рублево-Успенском шоссе (97,7%). На остальных направлениях преобладает бизнес-класс.

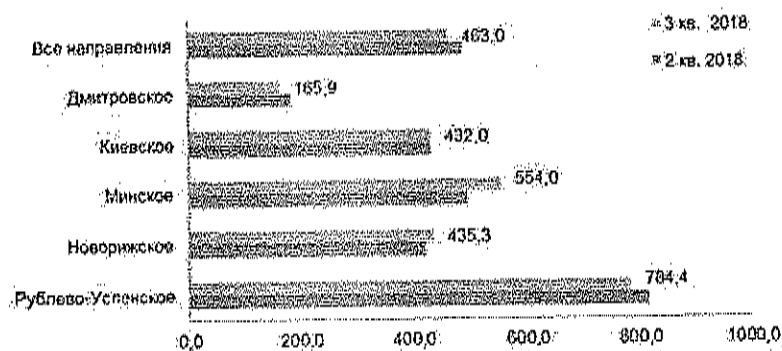
Рисунок 17. Распределение объема предложения по классам (домовладения)



Источник: «Метриум»

Средняя площадь дома в III кв. 2018 г. составила 463 кв. м. За квартал показатель снизился на 5,3%, что связано с изменением структуры предложения. Положительная динамика отмечена на Минском (+11,5% до 554,0 кв. м) и Новорижском (+3,0% до 435,3 кв. м) шоссе. Отрицательная корректировка наблюдалась на Дмитровском (-9,9% до 165,9 кв. м) и Рублёво-Успенском (-3,7% до 784,4 кв. м) направлениях. На Киевском шоссе за отчетный период средняя площадь дома не изменилась (432 кв. м).

Рисунок 18. Средняя площадь домовладения в зависимости от направления, кв. м

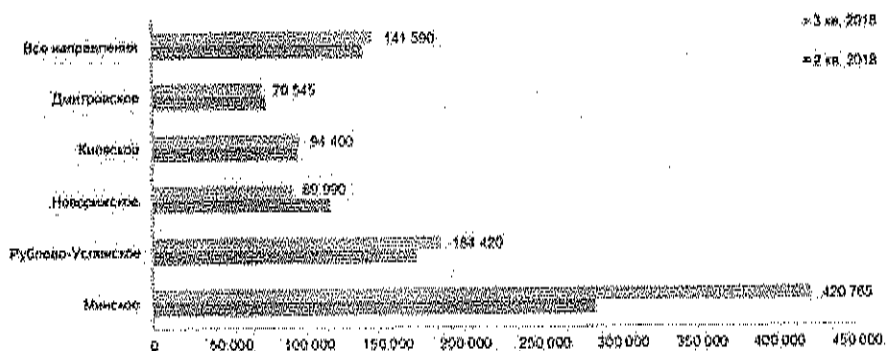


Источник: «Метриум»

По подсчетам аналитиков «Метриум», в конце сентября 2018 года средняя цена кв. м на первичном рынке загородной недвижимости находилась на уровне 141 590 руб. В сравнении с предыдущим отчетным периодом показатель увеличился на 4,7%. Положительная динамика обусловлена преимущественно изменением структуры предложения.

Наибольший рост отмечен на Минском шоссе (+48,6% до 420 765 руб.), на котором вторым по значимости фактором, вызвавшим рост показателя, стало ослабление курса национальной валюты. По аналогичным причинам на 8,9% выросла средняя цена кв. м на Рублево-Успенском направлении (до 184 420 руб.).

Рисунок 19. Средняя цена кв. м домовладения в зависимости от направления, руб.



Источник: «Метриум»

По итогам III квартала 2018 года средняя стоимость домовладения составила 72,8 млн руб. За отчетный период она выросла на 9,9%. Общий тренд на повышение стоимости был зафиксирован по 4 из 5 направлений. Снижение показателя наблюдалось на Дмитровском шоссе, что обусловлено увеличением доли комфорт-класса в общей структуре предложения.

Основные тенденции

«Тенденция низкой девелоперской активности на первичном рынке загородной недвижимости Московского региона продолжилась и в III кв. 2018 года – в продажу не поступило ни одного нового поселка, – комментирует Илья Менжунов, управляющий директор «Метриум Премиум», участник партнерской сети CBRE. – Стоит отметить, что нулевая динамика наблюдается на протяжении последнего

года (с лета 2017г.). В ряде объектов в реализации появлялись новые лоты, что в совокупности с низким покупательским спросом привело к росту объема предложения на 0,7% (до 860 домовладений).

Примечательно, что число обращений (звонков) в нашу компанию по вопросам приобретения коттеджей и участков с подрядом относительно аналогичного периода прошлого года выросло на 3,5%, однако количество показов снизилось на 55,5%. Данная статистика говорит о снижении качества запросов.

В условиях низкого интереса к объектам со стороны покупателей, предлагаемые скидки на домовладения не теряют своей актуальности и остаются на высоком уровне, доходя до 20-25%. При этом размер дисконта застройщики готовы обсуждать индивидуально с каждым клиентом. Индивидуальный подход используется и при определении условий оплаты (ипотека и рассрочка).

Важной тенденцией в последнее время является вымывание наиболее ликвидного предложения в совокупности с отсутствием поступления на рынок новых интересных проектов, отвечающих требованиям современных покупателей. В ближайшее время это приведет к дефициту высококачественного предложения – объекты функциональной площади, выполненные в современной архитектурной и ландшафтной стилистике».⁸

Цены на недвижимость в Москве за декабрь 2018 г.

В обзор включены стоимость на Росриэлте новостроек и квартир вторичного рынка. Были проанализированы цены в Москве на квартиры, дома, земельные участки, офисы, торговые площади, аренду однокомнатных квартир, аренду двухкомнатных квартир, аренду офисных помещений, аренду торговых площадей. Расчет проводился автоматически по собственной методике Росриэлта. В расчете учтены цены из объявлений, размещенных на Росриэлте пользователями в последние 3 месяца. Для оценки достоверности отмечены количество объявлений, участвующих в расчете: чем их больше, тем выше достоверность данных.⁹

Таблица 15. Обзор цен на недвижимость в Москве в декабре 2018г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	208 002 руб. за кв.м	-14,41%	-0,52%	-0,52%	2 780
- Вторичка	225 389 руб. за кв.м	-0,72%	+7,62%	+7,62%	596
- Новостройки	187 920 руб. за кв.м	-33,87%	-18,14%	-18,14%	2 169
Дома	103 966 840 руб.	-4,02%	+73,4%	+73,4%	38
Офисы	1 521 273 руб. за кв.м	+717,68%	+910,7%	+910,7%	420
Торговые площади	393 986 руб. за кв.м	+19,5%	-56,1%	+56,1%	154
Гаражи	864 762 руб.	-11,05%	+21,9%	+21,9%	8
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	23 874 руб. в месяц	+21,29%	-6,99%	-6,99%	236
2 комнатные квартиры	32 027 руб. в месяц	+1,12%	-52,32%	-52,32%	130
Офисы	57 810 руб. за кв.м в год	-10,06%	+91,46%	+91,46%	1 996
Торговые площади	140 896 руб. за кв.м в год	+109,65%	+311,68%	+311,68%	327

Источник информации: сайт rosrealt.ru

Анализ цен предложений

Анализ цен предложений на загородные усадьбы в Новомосковском административном округе в январе 2019 г.

Оценщиком были исследованы объекты по продаже загородных усадеб в Новомосковском

⁸ <http://www.esm-invest.com/ru/The-results-of-the-III-quarter-of-suburban-real-estate-market>

⁹ <https://rosrealt.ru/moskva/cena>

административном округе г.Москвы, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на январь 2019 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 16. 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, п.Десёновское, пос. Ватулинки	https://www.cian.ru/sale/s_uburban/167372472/	950	70 000 000	73 684
Москва, п.Десёновское, кп Ватулинки	https://www.cian.ru/sale/s_uburban/159555924/	500	48 000 000	96 000
Москва, НАО, пос. Ватулинки, район Десёновское	https://www.cian.ru/sale/s_uburban/152272698/	700	50 000 000	71 429
Москва, НАО, п.Десёновское, д. Туликово	https://www.cian.ru/sale/s_uburban/151176303/	900	65 000 000	72 222
Москва, НАО, п.Десёновское, пос. Ватулинки	https://www.cian.ru/sale/s_uburban/138264357/	977	53 900 000	55 169
Москва, НАО, п.Десёновское, пос. Ватулинки	https://www.cian.ru/sale/s_uburban/199614989/	1 300	99 000 000	76 154
Москва, НАО, п. Десёновское, Праймвиль-кп	https://www.cian.ru/sale/s_uburban/195444621/	560	109 000 000	194 643
Москва, НАО, п.Десёновское, кп Ватулинки	https://www.cian.ru/sale/s_uburban/180812448/	538	45 000 000	83 643
Москва, НАО, п.Десёновское, кп Ватулинки	https://www.cian.ru/sale/s_uburban/192159114/	575	50 000 000	86 957
Москва, НАО, п.Десёновское, пос. Ватулинки	https://www.cian.ru/sale/s_uburban/162243267/	850	99 000 000	116 471
Нижняя граница				55 169
Верхняя граница				194 643
Среднее значение				92 637

Источник: Данные открытых источников расчеты оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи загородных усадеб в Новомосковском административном округе в г. Москве варьируется от 55 169 до 194 643 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 92 637 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ арендных ставок на загородные усадьбы в Новомосковском административном округе в январе 2019 г.

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 17. 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, поселок Пыжчево, 17-19 км от МКАД	https://www.cian.ru/rent/suburban/162283385/	430	300 000	698
Москва, НАО, Десеновское поселение, ул. Армейская, Калужское шоссе, 12 км -15 км от МКАД	https://www.cian.ru/rent/suburban/190419978/	600	350 000	583
Москва, НАО, Десеновское поселение, поселок Десна, 10-13 км от МКАД	https://www.cian.ru/rent/suburban/150399065/	400	250 000	625
Москва, НАО, Десеновское поселение, Южное садовое товарищество 15 км от МКАД	https://www.cian.ru/rent/suburban/158313757/	100	50 000	500
Москва, НАО, Десеновское поселение, СНТ Лесное-Ватутинки, 15-18 км от МКАД	https://www.cian.ru/rent/suburban/163325446/	160	60 000	375
Москва, Десеновское поселение, ул. Чароитовая, НАО, 12-15 км от МКАД	https://www.cian.ru/rent/suburban/196885384/	220	120 000	545
Москва, НАО, Десеновское поселение, Поиск, 15 км от МКАД	https://www.cian.ru/rent/suburban/190983710/	150	55 000	367
Москва, Десеновское поселение, д. Ватутинки, 15 км от МКАД	https://www.cian.ru/rent/suburban/195795675/	105	85 000	810
Нижняя граница				367
Верхняя граница				810
Среднее значение				563

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 367 руб./кв. м до 810 руб./кв.м в месяц. При этом средняя цена арендной ставки составила 563 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки**Таблица 18. 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 январе 2019 г. в НАО составил от 367 руб./кв.м до 810 руб./кв.м в месяц. Диапазон цены продажи загородных усадеб в январе 2019 г. в НАО составила от 55 169 до 194 543 руб./кв.м.
Скидка на торг при продаже для жилой недвижимости и земельных участков в г.Москве	12%-14%

4.4. 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, подробности 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 №23, 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1.3.2, стр. 16). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Москве, составляет 12-14%.

Таблица 19. Значения корректировки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-13 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-13 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Источник: Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга №23 «СРД, 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1.3.2, стр. 16)

На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Москве, составляет 12-14%.

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято значение диапазона в размере 12%.

Скидка на торг при продаже жилой недвижимости, расположенной в Москве, составляет 7-10%.

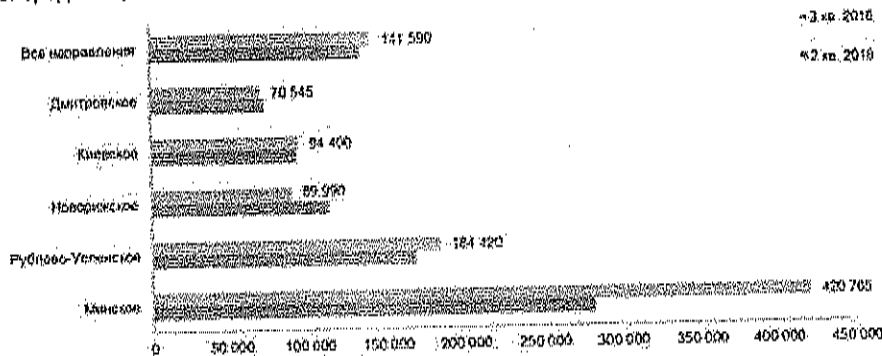
Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 10%.

На основании данного исследования, скидка на торг при аренде жилой недвижимости, расположенной в Москве, составляет 4-6%.

Для жилой недвижимости среднее значение скидки на торг составляет 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 20. Средняя цена кв. м домовладения в зависимости от направления, руб.



Источник: «Метриум»

По итогам III квартала 2018 года средняя стоимость домовладения составила 72,8 млн. руб. За отчетный период она выросла на 9,9%. Общий тренд на повышение стоимости был зафиксирован по 4 из 5 направлений. Снижение показателя наблюдалось на Дмитровском шоссе, что обусловлено увеличением доли комфорт-класса в общей структуре предложения.

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 – 2018. «Жилая недвижимость» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.2. «Элемент сравнения – материал стен», стр. 161, табл. 67.

Таблица 20. Значение корректировок для жилой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены шлакоблочного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,75	0,73	0,76
Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной цены бревенчатого жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,89	0,88	0,90

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Жилая недвижимость» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 5.2 «Элемент сравнения – материал стен», таблица 67, стр. 161

Влияние данного фактора выражается интервалом от 0,73-0,76, в среднем - 0,75 (для объектов каркасного деревянного дома, к удельной цене такого же кирпичного дома) и 0,81 – 0,84, в среднем 0,82 (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 – 2018. «Жилая недвижимость» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.3. «Элемент сравнения – физическое состояние», стр. 172, табл. 76.

Таблица 21. 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	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии/нового дома к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии			
Отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии (требующем капитального ремонта) к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии	0,75	0,74	0,77

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. «Жилая недвижимость» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 5.3 «Элемент сравнения – физическое состояние», таблица 76, стр. 172

Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии выражается интервалом: от 1,21 до 1,24, в среднем 1,22.

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-2018 «Жилая недвижимость» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 43, стр. 129).

Таблица 22. 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	1,12	1,16
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-2018 «Жилая недвижимость», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А., табл. 43, стр. 129

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 1,12 – 1,16 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-2018 «Жилая недвижимость» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 52, стр. 141).

Таблица 23. Значения корректировок для жилой недвижимости с ландшафтным дизайном на участке и с неоформленным участком

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком	1,09	1,08	1,11

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Жилая недвижимость», под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 52, , стр. 141)

На основании данного исследования, отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке к цене такого же дома с неоформленным участком, составляет 1,08 – 1,11, среднее значение интервала - 1,09.

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 было рассмотрено на основе Справочника оценщика недвижимости-2018 «Жилая недвижимость» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 84, стр. 183).

Таблица 24. Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв.м

Уровень отделки (вид ремонта)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы) руб./кв. м
Бюджетный	2 926	1 449	4 376
Современный	4 779	2 367	7 146
Комфортный	7 417	3 674	11 092
Элитный	10 370	6 137	16 507

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Жилая недвижимость», под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 84, , стр. 183)

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

Разводка коммуникаций.

На завершающем этапе строительства жилого дома очень важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья.

Влияние данного фактора было рассмотрено на основе Справочника оценщика недвижимости-2018 «Жилая недвижимость» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 88, стр. 190).

Таблица 25. Значения корректировок для жилой недвижимости с выполненной и невыполненной разводкой коммуникаций на участке

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Дачи, Дома, Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок) к цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций	0,63	0,62	0,64

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Жилая недвижимость», под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 88, стр. 190)

На основании данного исследования, отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций на участке к цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций на участке, составляет 0,62 – 0,64, среднее значение интервала – 0,63.

Отопление жилого дома.

Жилые дома бывают без отопления, с печным, газовым или центральным отоплением.

Влияние данного фактора было рассмотрено на основе Справочника оценщика недвижимости-2018 «Жилая недвижимость» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 91, стр. 195).

Таблица 26. Значения корректировок для жилой недвижимости элемент сравнения отопление

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Дома			
Отношение цены жилого дома с печным отоплением к цене такого же дома без отопления	1,13	1,12	1,15
Отношение цены жилого дома с индивидуальным отоплением от угольного котла (брикета для отопления) к цене такого же дома без отопления	1,15	1,13	1,16
Дачи, Дома, Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с электрическим отоплением к цене такого же дома без отопления	1,17	1,15	1,19
Дома, Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с газовым отоплением к цене такого же дома без отопления	1,21	1,19	1,22
Отношение цены жилого дома с центральным отоплением к цене такого же дома без отопления	1,29	1,21	1,26

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Жилая недвижимость», под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 91, стр. 195)

На основании данного исследования, отношение цены жилого дома с газовым отоплением к цене такого же дома без отопления, составляет 1,19 – 1,22, среднее значение интервала – 1,21.

Водоснабжение жилого дома.

Различают жилые дома водоснабжение – скважина и жилые дома с центральным водоснабжением.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Жилые дома» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 206), табл. 101.

Таблица 27. Корректирующие коэффициенты на водоснабжение жилого дома

Водоснабжение	аналог		
	без водоснабжения	водоснабжение от скважины	центральное водоснабжение
без водоснабжения	1,00	0,89	0,87
водоснабжение от скважины	1,12	1,00	0,97
центральное водоснабжение	1,15	1,03	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.206, табл. 101

Таким образом, корректировка на тип водоснабжения жилого дома производилась на основании данных приведенной таблицы. Размер корректировки определялся в зависимости от типа водоснабжения объекта оценки и объекта аналога.

Корректировка на тип канализации жилого дома. У Объекта оценки водоснабжение – скважина, у объектов аналогов водоснабжение центральное, следовательно требуется введение корректировки.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Жилые дома» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 211), табл. 106.

Таблица 28. Корректирующие коэффициенты на канализацию жилого дома

Канализация	коэффициент	аналог	
		без канализации	канализация в виде септика
без канализации	1,00	0,90	0,86
канализация в виде септика	1,11	1,00	0,96
центральная канализация	1,16	1,05	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.211, табл. 106

Таким образом, корректировка на тип канализации жилого дома производилась на основании данных приведенной таблицы. Размер корректировки определялся в зависимости от типа канализации объекта оценки и объекта аналога.

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 29. Операционные расходы в % от потенциального валового дохода

Прямые операционные расходы, % от потенциального валового дохода	Активный рынок	
	Средняя	Доверительный интервал
1.1 Высококласовые производственные объекты	17%	15% - 18%
1.2 Низкокласовые производственные объекты	18%	16% - 19%
2.1 Индустриальный класс А, В	18%	17% - 20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	17% - 20%
2.3 Условно-капитальные низкоклассовые объекты торговых объектов	18%	17% - 19%
3.1 Универсальные объекты	17%	16% - 18%
3.2 Специализированные назначения	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 30. 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	0,85	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 по данным 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 31. 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 32. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под ИЖС

Под ИЖС	Отсутствуют	Аналог							
		Э	Г	Остальные (В, К, Т, Комм)	Э.Г.	Остальные (В, К, Т, Комм)	К	Остальные (В, К, Т, Комм)	Э.Г.
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-24%	-10%	-10%	-27%	-24%	-24%	-24%
	Э	16%	0%	24%	0%	10%	0%	10%	16%
	Г	15%	0%	0%	0%	20%	-14%	-14%	-15%
	Остальные (В, К, Т, Комм)	17%	-2%	-7%	0%	14%	-14%	-14%	-15%
	Э.Г.	24%	19%	10%	24%	0%	0%	0%	24%
Аналог	Э	31%	13%	1%	18%	2%	2%	0%	-14%
	Г	31%	13%	1%	18%	2%	2%	0%	-14%
	Остальные (В, К, Т, Комм)	31%	13%	1%	18%	2%	2%	0%	-14%
	Э.Г.	31%	13%	1%	18%	2%	2%	0%	-14%

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.

4.5. 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 33. 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 34. 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.
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. +7-925-130-41-44, 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. +7-925-130-41-44, Вера Пчелкина), срок экспозиции загородных усадеб, с учетом их площади, сопоставимых с оцениваемыми по основным техническим параметрам, в случае реализации составляет в среднем от 1-3 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 2 месяца.

4.6. 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 доходы от его коммерческого использования. То есть, справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

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

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

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

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

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

Анализ рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент

рынка недвижимости г. Москва (аренда загородных усадеб) достаточно развит. Имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценоразобразующим факторам с объектом оценки.

5.3.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.
- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.
- Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.

- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

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

5.3.3. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение метода сравнения продаж предусматривает следующие последовательные шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и

предложений на продажу (публичных оферт);

- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Применимость сравнительного подхода

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

5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

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

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

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

ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

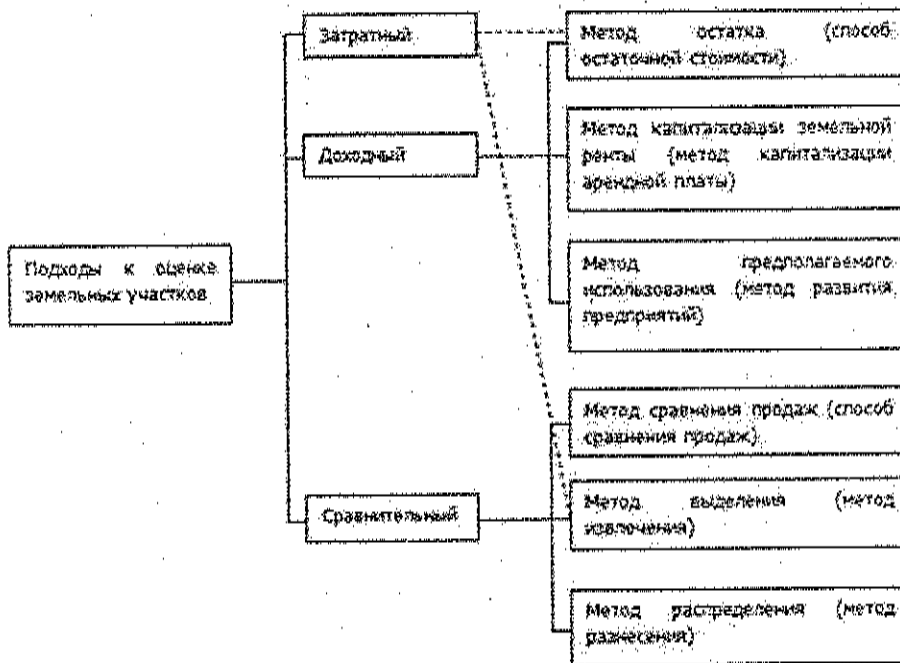
6.2. Выбор метода расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

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

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

Рисунок 21. 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 неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. 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 закупаемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня закупаемости 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 35. Выбор метода оценки справедливой (рыночной) стоимости прав на земельный участок

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

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

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

- метод сравнения продаж (сравнительный подход).

6.2.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

6. Целевое назначение земель

7. Вид права пользования земельным участком:

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

8. Расстояние от МКАД:

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

9. Местоположение и окружение:

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

10. Размер земельного участка:

- Мелкие участки до 0,5 га;
- Средние участки 0,5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

11. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

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

12. Наличие строений на участке.

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

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

В последующие расчёты были введены следующие корректировки:

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

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №23, 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1.3.2, стр. 16). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Москве, составляет 12-14%.

Таблица 36. Значения корректировки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято значение диапазона в размере 12%.

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 37. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под ИЖС

Диапазон площадей объекта оценки, кв.м	Диапазон площадей объекта аналога, кв.м				
	<1500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1500	1	1,06	1,16	1,26	1,30
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
3 000 – 6 000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
6 000-10 000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
>10 000	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 № 2 и № 4 имеют площадь то же в диапазоне <1 500 кв.м – для них поправка не требуется. Объекты аналоги № 1 и № 3 имеют площадь которая попадает в диапазон 1 500 – 3 000 кв.м, следовательно для них, вводится повышающая корректировка (+6%).

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

Так как земельный участок площадью 1 900 кв.м под объектом аналогом №1 (расчет стоимости загородной усадьбы) находится в диапазоне 1 500 – 3 000 кв.м, объекты аналоги № 1 и № 3 имеют площадь которая попадает в диапазон 1 500 – 3 000 кв.м, следовательно для них, введение корректировки не требуется. Объекты аналоги № 2 и № 4 имеют площадь в диапазоне <1 500 кв.м – для них корректировка составит -5%.

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, объекты аналоги № 1 и № 3 имеют площадь которая попадает в диапазон 1 500 – 3 000 кв.м, следовательно для них, корректировка составит -9%. Объекты аналоги № 2 и № 4 имеют площадь в диапазоне <1 500 кв.м – для них корректировка составит -14%.

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

Так как земельный участок площадью 2 100 кв.м под объектом аналогом №3 (расчет стоимости загородной усадьбы) находится в диапазоне 1 500 – 3 000 кв.м, объекты аналоги № 1 и № 3 имеют площадь которая попадает в диапазон 1 500 – 3 000 кв.м, следовательно для них, введение корректировки не требуется. Объекты аналоги № 2 и № 4 имеют площадь в диапазоне <1 500 кв.м – для них корректировка составит -5%.

Корректировка на площадь для объекта аналога №4 (расчет стоимости загородной усадьбы)

Так как земельный участок площадью 1 000 кв.м под объектом аналогом №4 (расчет стоимости загородной усадьбы) находится в диапазоне <1 500 кв.м, объекты аналоги № 1 и № 3 имеют площадь которая попадает в диапазон 1 500 – 3 000 кв.м, следовательно для них, для них корректировка составит 6%. Объекты аналоги № 2 и № 4 имеют площадь в диапазоне <1 500 кв.м – для них введение корректировки не требуется.

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 38. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под ИЖС

Под ИЖС	Аналоги						
	Отсутствует	Д	Г	Остальные (В, К, Т, Комм)	Э,Г	Остальные (В, К, Т, Комм)	Г, Остальные (В, К, Т, Комм)
Отсутствует	0%	14%	7%	0%	0%	0%	0%
Д	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Г	17%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Остальные (В, К, Т, Комм)	17%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Э, Г	22%	1%	10%	10%	0%	0%	0%
Остальные (В, К, Т, Комм)	22%	1%	10%	10%	0%	0%	0%
Г, Остальные (В, К, Т, Комм)	31%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
Остальные (В, К, Т, Комм)	31%	1%	1%	1%	0%	0%	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, 2, 3 все коммуникации по границе участка, но не подведены, у сопоставимого объекта № 4 на участке есть электричество, а вода, газ, коммуникации по границе участка, а у объекта оценки все коммуникации проведены. Поэтому объекты аналоги необходимо скорректировать.

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

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:

49% - для сопоставимых объектов №№ 1, 2, 3;

28% - для сопоставимого объекта № 4.

Корректировка на наличие коммуникаций для объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4 (расчет стоимости загородной усадьбы сравнительным подходом)

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

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

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;


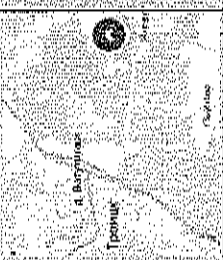

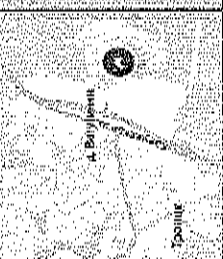
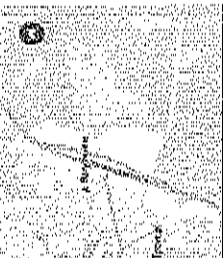
S - сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник		https://www.slan.ru/sale/su-ubirbatu/4469914/	https://www.slan.ru/sale/su-ubirbatu/199838569/	https://www.slan.ru/sale/su-ubirbatu/183967074/	https://www.slan.ru/sale/su-ubirbatu/4551382/
Контактный телефон		тел. +7 967 250 49-08	тел. +7 916 315-96-91	тел. +7 916 391-01-13, +7 903 750-27-66	тел. +7 903 750-27-66, +7 916 391-01-13
Местоположение на карте					
Местоположение	г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2"	г. Москва, п. Десеновское, А. Яковлева, Яковлево-2 кл	г. Москва, п. Десеновское, поселок Ватулинки, Искра-2, НАО	г. Москва, п. Десеновское, поселок Ватулинки, Искра-3, проезд Изумрудный, НАО	г. Москва, п. Десеновское, поселок Ватулинки, Искра-2, НАО
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	1500	750	1500	1000
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	Объект оценки	Элемент 1	Элемент 2	Элемент 3	Алгоритм
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	Асфальтированная дорога, вода - сваяжина, канализация - септик, газ и электричество центральные	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога	Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.		5 000 000	3 100 000	6 100 000	4 700 000
Корректировка на наличие строений		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		5 000 000	3 100 000	6 100 000	4 700 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м		3 333	4 133	4 067	4 700
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг	СРД-23-2018 стр.16 табл.1.3.2	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		2 933	3 637	3 579	4 136
Первая группа корректировок					
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемых прав		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		2 933	3 637	3 579	4 136

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	2 933	3 637	3 579	4 136
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.	2 933	3 637	3 579	4 136
Вторая группа поправок				
Корректировка на площадь	6%	0%	6%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 109	3 637	3 793	4 136
Местоположение	г. Москва, поселение Десеновское, д. Яковлево, Яковлево-2 кл	г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулишки, Искра-2, НАО	г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулишки, Искра-3, проезд Изумрудный, НАО	г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулишки, Искра-2, НАО
Корректировка на территориальное местоположение	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 109	3 637	3 793	4 136
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.	3 109	3 637	3 793	4 136
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф	0%	0%	0%	0%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 109	3 637	3 793	4 136
Корректировка на наличие коммуникаций		49%	49%	49%	28%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 633	5 420	5 652	5 294
Количество корректировок		3	2	3	2
Удельный вес объекта		0,233	0,267	0,233	0,267
Скорректированная цена, аналога в соответствии с экспертным коэффициентом, руб.		1 081	1 445	1 319	1 412
Коэффициент вариации		8,32%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		5 257			

Источники: 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:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

\bar{X} - средняя величина.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднееарифметического 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, если полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средним.

Полученное значение коэффициента вариации не больше 10% (8,32%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Таблица 40. Справедливая (рыночная) стоимость земельных участков, рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж составляет:


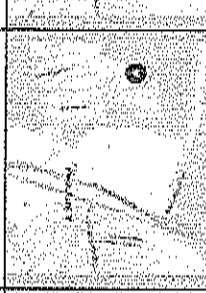
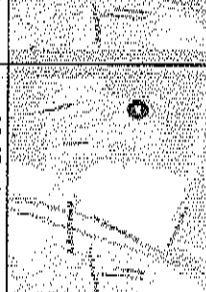

Объект оценки	Свидетельство о государственной регистрации	Площадь, кв.м	Стоимость руб./кв.м	Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059	77-АС № 746858 от 29.07.2016г.	1 000	4 913	4 913 000
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060	77-АС № 746853 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

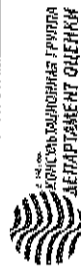
Источник: расчеты Оценщика

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

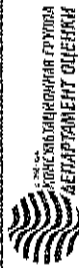
Ниже приведен расчет стоимости земельных участков.

Таблица 41. Расчет стоимости ЗУ для объекта-аналога №1 (расчет стоимости загородной усадьбы методом сравнения продаж)

Источники	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Полная стоимость	https://www.sian.ru/sale/suburban/4169914/	https://www.sian.ru/sale/suburban/499838569/	https://www.sian.ru/sale/suburban/183367074/	https://www.sian.ru/sale/suburban/4551382/
Контактный телефон	тел.+7 967 250-49-08	тел. +7 916 315-96-91	тел. +7 916 391-01-13, +7 903 750-27-66	тел.+7 903 750-27-66, +7 916 391-01-13
Местоположение на карте				
Местоположение	г. Москва, поселение Десновское, Ватулинка НП	г. Москва, поселение Десновское, п. Ватулинка, Искра-2, НАО	г. Москва, поселение Десновское, п. Ватулинка, Искра-3, пр. Изумрудный, НАО	г. Москва, поселение Десновское, п. Ватулинка, Искра-2, НАО
Расстояние до МКАД, км	15-19	15-16	15-16	15-16
Шоссе	Калужское	Калужское	Калужское	Калужское
Общая площадь, кв.м	1 900	750	1 500	1 000



Показатель	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4	
	Собственность	Земли населенных пунктов	Собственность	Земли населенных пунктов	Собственность	Земли населенных пунктов	Собственность	Земли населенных пунктов
Права на земельный участок	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Категория земель	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположения	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коммуникации	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие строений	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Транспортная доступность	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Рельеф	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Стоимость, руб.	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на наличие строений	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Скорректированная стоимость, руб.	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Удельная цена предложения, руб./кв.м	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Возможность торга	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка в торг	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Первая группа корректировок	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые имущественные права	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка передаваемых прав	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Условия финансирования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на условия финансирования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС







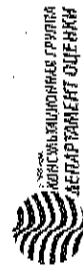
Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		2 933	3 637	3 579	4 136
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		2 933	3 637	3 579	4 136
Вторая группа поправок					
Корректировка на площадь		0%	-5%	0%	-5%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		2 933	3 455	3 579	3 929
Местоположение	15-19	г. Москва, Десеновское поселение, д. Яковлево, Яковлево-2 кв	г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, Искра-2, НАО	г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, Искра-3, проезд Изумрудный, НАО	г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, Искра-2, НАО
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		2 933	3 455	3 579	3 929
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.		2 933	3 455	3 579	3 929
Рельеф		Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		2 933	3 455	3 579	3 929
Корректировка на наличие коммуникаций		52%	52%	52%	31%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 459	5 252	5 440	5 147
Количество корректировок		2	3	2	3
Удельный вес объема		0,267	0,233	0,267	0,233

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.	1 189	1 226	1 451	1 201
Коэффициент вариации	8,45%			
Скорректированная цена за 1 кв.м. руб.	5 066			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	9 625 400			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 42. Расчет стоимости ЗУ для объекта-аналога №2 (расчет стоимости загородной усадьбы методом сравнения продаж)

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.cian.ru/sale/suburban/4469914/	https://www.cian.ru/sale/suburban/199838569/	https://www.cian.ru/sale/suburban/183367074/	https://www.cian.ru/sale/suburban/4551382/
Контактный телефон	тел. +7 967 250-49-08	тел. +7 916 315-96-91	тел. +7 916 391-01-13, +7 903 750-27-66	тел. +7 903 750-27-66, +7 916 391-01-13
Местоположение на карте				
Местоположение	г. Москва, поселение Десенское, Искра кп Десенское, Д. Яковлева, Яковлева-2 кп	г. Москва, поселение Десенское, поселок Ватутинки, Искра-3, Десенское	г. Москва, поселение Десенское, поселок Ватутинки, Искра-3, проезд Изумрудный, НАО	г. Москва, поселение Десенское, поселок Ватутинки, Искра-2, НАО
Расстояние до МКАД, км	15-20	15-16	15-16	15-16
Шоссе	Калужское	Калужское	Калужское	Калужское
Общая площадь, кв. м.	5 000	750	1 500	1 000
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов




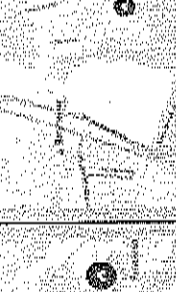
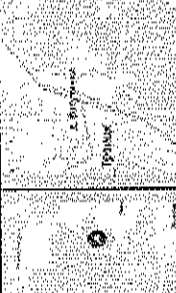
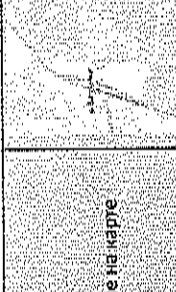
Предель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположения	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой
Коммуникации	Газ, вода, электричество, канализация, коммуникации и подъездные пути	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога	Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.	5 000 000	3 100 000	3 100 000	6 100 000	4 700 000
Корректировка на наличие строений	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	5 000 000	3 100 000	3 100 000	6 100 000	4 700 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	3 333	4 133	4 133	4 067	4 700
Возможность торга	возможен	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка на торг	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	2 933	3 637	3 637	3 579	4 136
Первая группа корректировок					
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемых права	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	2 933	3 637	3 637	3 579	4 136
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	2 933	3 637	3 637	3 579	4 136

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Рыночные условия					
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		2 933	3 637	3 579	4 136
Вторая группа поправок					
Корректировка на площадь		-9,0%	-14,0%	-9,0%	-14,0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		2 669	3 128	3 257	3 557
Местоположение	г. Москва, поселение Десеновское, Искра мп	г. Москва, Десеновское поселение, д. Яковлево, Яковлево-2 вп	город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулини, НАО, Десеновское	г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулини, Искра-3, проезд Изумрудный, НАО	г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулини, Искра-2, НАО
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		2 669	3 128	3 257	3 557
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.		2 669	3 128	3 257	3 557
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		2 669	3 128	3 257	3 557
Корректировка на наличие коммуникаций		52%	52%	52%	31%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 057	4 755	4 950	4 660
Количество корректировок	3	3	3	3	3
Удельный вес объекта	0,250	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.		1 014	1 189	1 238	1 165
Коэффициент вариации	8,36%				
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	4 605				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	23 025 000				

Источник: расчеты оценщика

Таблица 43. Расчет стоимости ЗУ для объекта-аналога №3 (расчет стоимости загородной усадьбы методом сравнения продаж)

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.ciap.ru/sale/suburban/4469914/	https://www.ciap.ru/sale/suburban/18336707/	https://www.ciap.ru/sale/suburban/4551382/	https://www.ciap.ru/sale/suburban/4551382/
Контактный телефон	тел. +7 967 250-49-08	тел. +7 916 315-96-91	тел. +7 916 391-01-13, +7 903 750-27-66	тел. +7 903 750-27-66, +7 916 391-01-13
Местоположение на карте				
Местоположение	г. Москва, поселение Десенское, Ваутинки мп	город Москва, поселение Десенское, поселок Ваутинки, НАО, Десенское	г. Москва, поселение Десенское, поселок Ваутинки, Искра-3, проезд Изумрудный, НАО	г. Москва, поселение Десенское, поселок Ваутинки, Искра-2, НАО
Расстояние до МКАД, км	15-19	15-16	15-16	15-16
Шоссе	Калужское	Калужское	Калужское	Калужское
Общая площадь, кв. м	2 100	1 500	750	1 000
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






Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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
Коммуникации	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, подъездные пути	Асфальтированная дорога, электричество, газ рядом	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога	Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.	5 000 000	3 100 000	6 100 000	4 700 000
Корректировка на наличие строений	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	5 000 000	3 100 000	6 100 000	4 700 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	3 333	4 133	4 067	4 700
Возможность торга	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка на торг	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	2 933	3 637	3 579	4 136
Первая группа корректировок				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	2 933	3 637	3 579	4 136
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	2 933	3 637	3 579	4 136
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%

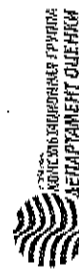
Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		2 933	3 637	3 579	4 136
Вторая группа правок					
Корректировка на площадь		0%	-5%	0%	-5%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		2 933	3 455	3 579	3 929
Местоположение	г. Москва, поселение Десеновское, Ваутугинки жп	г. Москва, Десеновское поселение, д. Яковлево, Яковлево-2 кл	город Москва, поселение Десеновское, поселок Ваутугинки, ИСКРА-3, проезд Десеновское	г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ваутугинки, ИСКРА-2, Изумрудный, ИАО	г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ваутугинки, ИСКРА-2, ИАО
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		2 933	3 455	3 579	3 929
Расстояние до МКАД, км	15-19	15-16	15-16	15-16	15-16
Корректировка на удаленность от МКАД		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		2 933	3 455	3 579	3 929
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		2 933	3 455	3 579	3 929
Корректировка на наличие коммуникаций		52%	52%	52%	31%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 459	5 252	5 440	5 147
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.		1 115	1 313	1 360	1 287
Коэффициент вариации		8,43%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		5 074			

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	10 655 400				

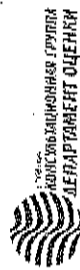
Источник: расчеты Оценщика

Таблица 44. Расчет стоимости зу для объекта-аналога №4 (расчет стоимости загородной усадьбы методом сравнения продаж)

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источники		https://www.cian.ru/sale/sbyitban/4469914/	https://www.cian.ru/sale/sbyitban/199838569/	https://www.cian.ru/sale/sbyitban/183367074/	https://www.cian.ru/sale/sbyitban/4651382/
Контактный телефон		тел. +7 967 250-49-08	тел. +7 916 315-96-91	тел. +7 916 391-01-13, +7 903 750-27-66	тел. +7 903 750-27-66, +7 916 391-01-13
Местоположение на карте					
Местоположение	г. Москва, поселение Десеновское, Ватулишки кп	г. Москва, Десеновское поселение, д. Яковлево, Яковлево-2 кп	г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулишки, Искра-2, НАО	г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулишки, Искра-3, проезд Изумрудный, НАО	г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулишки, Искра-2, НАО
Расстояние до МКАД, км	15-16	15-16	15-16	15-16	15-16
Шоссе	Калужское	Калужское	Калужское	Калужское	Калужское
Общая площадь, кв.м	1 000	1500	750	1500	1000
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется 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

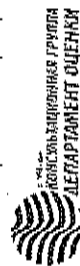


Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Коммуникации	Газ, вода, электричество, канализация, коммуникации и подъездные пути	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога	Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога	Вода, газ, коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.	5 000 000	3 100 000	6 100 000	4 700 000	4 700 000
Корректировка на наличие строений	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	5 000 000	3 100 000	6 100 000	4 700 000	4 700 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	3 333	4 133	4 057	4 700	возможен
Возможность торга	возможен	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка на торг	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	2 933	3 637	3 579	4 136	4 136
Первая группа корректировок					
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	2 933	3 637	3 579	4 136	4 136
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.	2 933	3 637	3 579	4 136	4 136
Рыночные условия	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	2 933	3 637	3 579	4 136	4 136



Показатель	Объект оценки		Адрес 1		Адрес 2		Адрес 3		Адрес 4	
	Второй	группа	поправки							
Корректировка на площадь				6%				6%		0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.				3 109			3 637	3 793		4 136
Местоположение			г. Москва, поселение Десеновское, Ватулинка ип	г. Москва, Десеновское поселение, д. Яковлево, Яковлево-2 вл		г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулинка, Искра-2, НАО	г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулинка, Искра-3, проезд Изумрудный, НАО		г. Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулинка, Искра-2, НАО	
Корректировка на территориальное местоположение				0%		0%	0%	0%		0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.				3 109		3 637	3 793	3 793		4 136
Расстояние до МКАД, км			15-16	15-16		15-16	15-16			15-16
Корректировка на удаленность от МКАД				0%		0%	0%	0%		0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.				3 109		3 637	3 793	3 793		4 136
Рельеф			Ровный	Ровный		Ровный	Ровный		Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф				0%		0%	0%	0%		0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.				3 109		3 637	3 793	3 793		4 136
Корректировка на наличие коммуникаций				52%		52%	52%	52%		31%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.				4 726		5 529	5 766	5 766		5 418
Количество корректировок				3		2	3	2		2
Удельный вес объекта				0,250		0,278	0,250	0,250		0,278
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.				1 182		1 536	1 441	1 441		1 505
Коэффициент вариации				7,85%						
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.				5 664						
Рыночная стоимость земельного участка, руб.				5 664 000						

Источник: расчеты Оценщика



ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

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 № 105, октябрь 2018 г.

Затраты на замещение объектов на дату оценки определялась по формуле:

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

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 № 105, октябрь 2018 г.;

I – индекс пересчета сметных цен в уровень цен с декабря 2015 г. в уровень цен январь 2019 г. (ближайшая дата к дате оценки);

K_{PP} – 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 45. Классы конструктивных систем зданий и сооружений

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные таблицы представлены ниже:

Таблица 46. Поправочный коэффициент на разницу между объемом и площадью

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0/V_{сп}$	K1	$S_0/S_{сп}$	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» 2016 г., 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 №23, 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва— 2018», таблица 1.1.2, стр.7.

Таблица 47. Применяемые в расчетах корректировки

Местоположение объекта, город	Тип недвижимости	Класс конструктивных элементов	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %, ноябрь 2018 года
Москва, окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	42%

Источник: СРД №23, 2018 год, ноябрь, 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 № 105, октябрь 2018 г., экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительные-монтажные работы в среднем по России за 2018-2021 гг. (с учетом НДС), стр.96, средние региональные индексы для г.Москва на СМР стр. 50.

Расчет индекса И приведен в таблицах ниже.

Таблица 48. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 24.01.2019 г.

Дата	Индекс
Декабрь 2015 г.	106,207
Декабрь (ближайшая дата к дате оценки) 2018 г.	118,930
И	1,120

Источник: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». — КО-ИНВЕСТ, выпуск № 105, октябрь 2018 г.

Таблица 49. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2003 г. в уровень цен на 24.01.2019 г.

Дата	Индекс
Декабрь 2002 г.	1,789
Декабрь 2017 г.	10,934
I1 = стр.2/стр.1	6,112
декабрь 2017 г.	115,656
Декабрь (ближайшая дата к дате оценки) 2018 г.	118,93
I2 = стр.5/стр.4	1,028
I = I1 * I2	6,285

Источник: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 105, октябрь 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 50. Поправочный коэффициент на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

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

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

Расчет регионально-климатического коэффициента

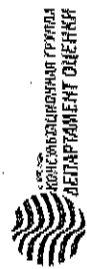
Регионально-климатический коэффициент для г.Москва составляет – 1 (источник: КО-ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г., регионально-климатические индексы для г.Москва, стр. 358.)

Расчет регионально-экономического коэффициента

Регионально-экономический коэффициент для г. Москва КС-1 – 1,116, КС-2- 1,213 (стр. 178 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ, КО-ИНВЕСТ, выпуск № 105, октябрь 2018 г.).

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

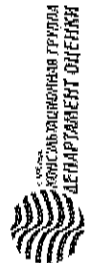
Назначение и общая характеристика здания	Жилый дом, Литера А-А1,		Жилые строение		Жилые строение		Жилые строение		База (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус) Литера Г		Гараж Литера Г	
	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	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 аналого	ГКЖ3.02.00 2.0604		ГКЖ3.02.00 2.0667		ГКЖ3.02.00 0663		ГКЖ3.02.00 02.0663		ГКЖ3.02.00 02.0663			7.5.0.01
Справочный показатель по - объектам- аналогам, руб./кв.м. (руб./кв. м)		38 593,10		41 415,70		45 611,60		45 611,60				1 359,59
Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв.м общей площади здания												
На отличия в объемно - планировочных решениях:												
- на высоту этажа												
- наличие подвала												
- прочие отличия												
на отличия в конструктивных решениях:												
- фундаментов		0		0		0		0		0		0
- стены		0		0		0		0		0		0
- перегородки		0		0		0		0		0		0
- перекрытия		0		0		0		0		0		0
- черепица		0		0		0		0		0		0



Назначение и общая характеристика здания	Жилье/дом, Лигера А1, А2	Квартирное строение (гостевой дом), летняя, чужья) Лигера Г3	Квартирное строение (дом для охоты и обслуживающего персонала) Лигера Г1, Г2	Баня (физкультурно- оздоровительный и развлекательный корпус) Лигера Г	Гараж/Лигера Г4
- лестницы, 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
Итого справочный показатель с учетом первой группы поправок, руб./кв.м	38 593	41 416	45 612	45 612	1360

Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов

- на различия в площади/объеме здания	0,95	1,10	1,10	0,95	1
- на сейсмичность	1	1	1	1	1
- индекс пересчета сметных цен	1,120	1,120	1,120	1,120	6,285
- регионально- климатический коэффициент -	1	1	1	1	1
	стр. 358 регионально- климатические индексы для г. Москва, Ю- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г.	стр. 358 регионально- климатические индексы для г. Москва, Ю- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г.	стр. 358 регионально- климатические индексы для г. Москва, Ю- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г.	стр. 358 регионально- климатические индексы для г. Москва, Ю- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г.	стр. 358 регионально- климатические индексы для г. Москва, Ю- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г.



Назначение и общая характеристика здания	Жилой дом, Литера А-А1, А2	Жилая вент. строение (гостевой дом, летняя кухня) Литера [5]	Жилая вент. строение (дом для охраны и обслуживающего персонала) Литера [1, 2]	Баня (физкультурно- оздоровительный и развлекательный корпус) Литера Г	Гараж, Литера Г4
ремонционно- экономический коэффициент	стр. 178 региональные коэффициенты стоимости строительства по характеристикам конструктивным системам зданий по РФ (для г. Москва КС-1), КО- ИНВЕСТ, выпуск №105, октябрь 2018 г.	стр. 178 региональные коэффициенты стоимости строительства по характеристикам конструктивным системам зданий по РФ (для г. Москва КС-1), КО- ИНВЕСТ, выпуск №105, октябрь 2018 г.	стр. 178 региональные коэффициенты стоимости строительства по характеристикам конструктивным системам зданий по РФ (для г. Москва КС-1), КО- ИНВЕСТ, выпуск №105, октябрь 2018 г.	стр. 278 региональные коэффициенты стоимости строительства по характеристикам конструктивным системам зданий по РФ (для г. Москва КС-1), КО- ИНВЕСТ, выпуск №105, октябрь 2018 г.	стр. 278 региональные коэффициенты стоимости строительства по характеристикам конструктивным системам зданий по РФ (для г. Москва КС-1), КО- ИНВЕСТ, выпуск №105, октябрь 2018 г.
-коэффициент на НДС	1	1	1	1	1
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,162	1,375	1,375	1,187	7,623
Скорректирован- ный показатель в стоимости по объектам- аналогам, руб./куб.м	44 853	56 932	62 700	54 150	10 365
Количество единиц замеренная кв.м, руб./куб.м	1,237,9	110,7	60,7	119,5	344,0
Полные затраты на замещение, руб. НДС не облагается	55 523 988	6 302 426	3 805 916	6 470 969	3 565 490

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
Коефициент прибыли предпринимателя	СРД №23, ноябрь 2018, стр.7 табл.1.1.2 г. Москва окраина, элитное жилье для ИС-1	СРД №23, ноябрь 2018, стр.2 табл.1.1.2 г. Москва окраина, элитное жилье для ИС-1	СРД №23, ноябрь 2018, стр.7 табл.1.1.2 г. Москва окраина, элитное жилье для ИС-1	СРД №23, ноябрь 2018, стр.7 табл.1.1.2 г. Москва окраина, элитное жилье для ИС-1	СРД №23, ноябрь 2016, стр.7 табл.1.1.2 г. Москва окраина, элитное жилье для ИС-1
Полные затраты на замещение с учетом прибыли предпринимате- ля, руб.	78 844 062	8 949 446	5 404 400	9 188 775	5 062 995

Источники: 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 конструкции, 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_ф) 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.¹⁰

Таблица 52. 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 53. Определение физического износа по конструктивным элементам (экспертно согласно таблице шкала экспертных оценок для определения величины физического износа), жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78

Стр. 195 Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 г., код аналога гИЖЗ.02.002.0694					
Конструктивные элементы	Удел. вес по табл.	Ценост. коэф.	Удел. вес с ЦК	% износ. элем.	% износа элем. к строен.
Подземная часть	6,05%	1,0	6,05	10%	0,61%

¹⁰ Использовалась информация по материалам сайта – <http://www.vainet.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	20%	0,45%
Лестницы, балконы, лоджии	3,02%	1,0	3,02	10%	0,30%
Проемы	10,39%	1,0	10,39	20%	2,08%
Полы	4,63%	1,0	4,63	20%	0,93%
Внутренняя отделка	9,16%	1,0	9,16	20%	1,83%
Особостроительные работы, лифты	4,97%	1,0	4,97	15%	0,75%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	8,08%	1,0	8,08	20%	1,62%
Водоснабжение и канализация	3,63%	1,0	3,63	20%	0,73%
Электроосвещение	8,32%	1,0	8,32	15%	1,25%
Слаботочные устройства	1,59%	1,0	1,59	15%	0,24%
Итого	100%		100,01		14,56%
Физический износ	14,56%				

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 54. 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	20%	0,45%
Лестницы, балконы, лоджии	3,02%	1,0	3,02	10%	0,30%
Проемы	10,39%	1,0	10,39	20%	2,08%
Полы	4,63%	1,0	4,63	20%	0,93%
Внутренняя отделка	9,16%	1,0	9,16	20%	1,83%
Особостроительные работы, лифты	4,97%	1,0	4,97	15%	0,75%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	8,08%	1,0	8,08	20%	1,62%

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	%изм. элем.	% износа элем. к строен.
Водоснабжение и канализация	3,63%	1,0	3,63	20%	0,73%
Электроосвещение	8,32%	1,0	8,32	15%	1,25%
Слаботочные устройства	1,59%	1,0	1,59	15%	0,24%
Итого:	100%		100,01		14,56%
Физический износ	14,56%				

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 55. 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	%изм. 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	20%	0,45%
Лестницы, балконы, лоджии	3,02%	1,0	3,02	10%	0,30%
Проемы	10,39%	1,0	10,39	20%	2,08%
Полы	4,63%	1,0	4,63	20%	0,93%
Внутренняя отделка	9,16%	1,0	9,16	20%	1,83%
Особостроительные работы, лифты	4,97%	1,0	4,97	15%	0,75%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	8,08%	1,0	8,08	20%	1,62%
Водоснабжение и канализация	3,63%	1,0	3,63	20%	0,73%
Электроосвещение	8,32%	1,0	8,32	15%	1,25%
Слаботочные устройства	1,59%	1,0	1,59	15%	0,24%
Итого:	100%		100,01		14,56%
Физический износ	14,56%				

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 56. 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	%изи 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	20%	0,45%
Лестницы, балконы, лоджии	3,02%	1,0	3,02	10%	0,30%
Проемы	10,39%	1,0	10,39	20%	2,08%
Полы	4,63%	1,0	4,63	20%	0,93%
Внутренняя отделка	9,16%	1,0	9,16	20%	1,83%
Особостроительные работы, лифты	4,97%	1,0	4,97	15%	0,75%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	8,08%	1,0	8,08	20%	1,62%
Водоснабжение и канализация	3,63%	1,0	3,63	20%	0,73%
Электроосвещение	8,32%	1,0	8,32	15%	1,25%
Слаботочные устройства	1,59%	1,0	1,59	15%	0,24%
Итого:	100%		100,01		14,56%
Физический износ	14,56%				

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 57. 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	20%	2,40%
Лестницы, балконы, лоджии	0,00%		-		0,00%
Окна, двери	4,00%	1,0	4,00	20%	0,80%
Полы	9,00%	1,0	9,00	20%	1,80%
Отделка	3,00%	1,0	3,00	20%	0,60%
Прочие	12,00%	1,0	12,00	15%	1,80%
Отопление, вентиляция	0,00%		-		0,00%
Водоснабжение и канализация	0,00%		-		0,00%
Электроосвещение	2,00%	1,0	2,00	15%	0,30%
Слаботочные устройства	0,00%		-		0,00%
Газоснабжение	0,00%		-		0,00%
Итого:	100%		100,00		13,50%
Физический износ	13,50%				

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:

$$ЗЗ_{сов} = ЗЗ_{пол} \times (1 - И_{физ}) \times (1 - У_{функ}) \times (1 - У_{внеш}), \text{ где:}$$

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

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

$И_{физ}$ – физический износ;

$У_{функ}$ – функциональное устаревание;

$У_{внеш}$ – внешнее устаревание.

Ниже в таблице приведён расчёт определяемых затрат и рыночной стоимости:

Таблица 58. 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	78 844 062	14,56%	0%	0,00%	14,56%	67 367 880
Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76	н/д	8 949 446	14,56%	0%	0,00%	14,56%	7 646 805
Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79	2.010	5 404 400	14,56%	0%	0,00%	14,56%	4 617 760
Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77	н/д	9 188 775	14,56%	0%	0,00%	14,56%	7 851 299
Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80	н/д	5 062 995	13,50%	0%	0,00%	13,50%	4 379 491
Справедливая (рыночная) стоимость по затратному подходу, без НДС (округленно) без учета з/у							91 863 235
Справедливая (рыночная) стоимость земельных участков, руб., без НДС							19 450 900
Справедливая (рыночная) стоимость по затратному подходу, руб., без НДС							111 314 135

6.3. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода

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

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

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

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

Выбор сопоставимых объектов





Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки.

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

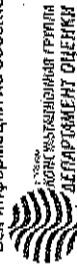
В результате изучения всех указанных источников Оценщику удалось найти информацию о 4 предлагаемых к продаже объектов загородных усадеб, наиболее сопоставимых с Объектом оценки. Цена предложения представленных на рынке загородных усадеб варьируется от 55 169 до 194 643 руб./кв.м.

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

Таблица 59. Объекты-аналоги¹¹

Объекты-аналоги	Адрес №1	Адрес №2	Адрес №3	Адрес №4
Источники информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/180812448/	https://www.cian.ru/sale/suburban/192272698/	https://www.cian.ru/sale/suburban/192159114/	https://www.cian.ru/sale/suburban/159555924/
Контактный телефон	Тел.+7 499 110-00-78	Тел. +7 499 136-27-07 , +7 903 136-27-07	Тел. +7 499 370-39-06	Тел. +7 916 622-60-76
Местоположение на карте				
Местоположение	г. Москва, п. Десенское, территория СНТ "Искра-2"	г. Москва, поселение Десенское, Искра кп	г. Москва, поселение Десенское, Ватулинки кп	г. Москва, поселение Десенское, Ватулинки кп
Цирок	Калужское	Калужское	Калужское	Калужское
вил от МКАД	15-16	15-20	15-19	15-16
Дата предложения	январь 19	январь 19	январь 19	январь 19
Физическое состояние жилого дома в целом	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие близкорасположенного водоема	Нет	Нет	Нет	Есть
Наличие ландшафтного дизайна	Да	Да	Нет	Нет
Общая площадь участка, кв.м.	1 653,10	700	575	500
Площадь жилого дома, кв.м	1 237,90	550	460	380
Прилегающие постройки, кв.м	415,20	150	115	120
Площадь земельного участка, кв.м.	3 700	5 000	2 100	1 000
Стоимость, руб.	45 000 000	50 000 000	50 000 000	48 000 000
Функциональное	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом

¹¹ Вся информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.



ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Показатели	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение					
Уровень отделки внутренних помещений жилого дома	Элитный	Элитный	Современный	Элитный	Элитный
Этажность	4	4	3	2	3
Разводка коммуникаций	Выполнена	Выполнена	Выполнена	Выполнена	Выполнена
Отопление жилого дома	Газовое отопление (котельная)	Газовое отопление (котельная)	Газовое отопление (котельная)	Газовое отопление (котельная)	Газовое отопление (котельная)
Водо-снабжение	Сквозняки	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное
Канализация	Канализация в виде септика	Центральная канализация	Центральная канализация	Центральная канализация	Центральная канализация
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Описание внесенных корректировок при расчете справедливой (рыночной) стоимости:

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 №23, 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1.3.2, стр. 16). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже жилой недвижимости, расположенной в Москве, составляет 7-10%.

Таблица 60. Значения корректировки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Учитывая местоположение и сегмент элитной загородной недвижимости оцениваемого объекта, принято верхнее значение диапазона в размере 10%.

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 на участках есть ландшафтный дизайн, поэтому внесение корректировки на ландшафтный дизайн не требуется.

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 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 15-19 км, объект оценки – 16 км от МКАД, таким

образом при небольшом различии в удаленности от МКАД влияние данного фактора практически незначительно.

Корректировка на материал стен и перекрытий. Объекты оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения (кирпич), т.е. являются объектами капитального строительства. Корректировка не вводилась.

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. Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Жилые дома» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 153), табл. 62.

Таблица 61. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для коттеджей

	Площадь, кв.м	аналог			
		100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,27	1,33
	200-400	0,89	1,00	1,13	1,18
	400-800	0,79	0,89	1,00	1,05
	≥800	0,75	0,85	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.153, табл. 62

Объект оценки имеет площадь >=800 кв.м и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 имеет площадь от 400-800 кв.м, таким образом поправка на площадь объектов аналогов составит -5%.

Корректировка на физическое состояние жилого дома в целом. Физическое состояние Объекта оценки сопоставимо с физическим состоянием объектов аналогов, корректировка на физическое состояние объектов аналогов не вводилась.

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, поселение Десеновское поэтому корректировка на местоположение не вводилась.

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 №4 различаются по данному параметру. Требуется внесение корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости-2018 «Жилая недвижимость» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 43, стр. 129).

Таблица 62. 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	
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	1,12	1,16

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Жилая недвижимость» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 43, стр. 129

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 уровень отделки внутренних помещений жилого дома. Качество отделки внутренних помещений дома в значительной степени влияет на его стоимость. Объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Данная корректировка на уровень отделки введена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Жилые дома» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 184), табл. 85.

Таблица 63. Корректирующие коэффициенты на уровень отделки внутренних помещений жилого дома

Уровень отделки	аналог				
	Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
Комфортный	11 092	5 716	3 945	0	-4 415
Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.184, табл. 85

Уровень отделки внутренних помещений Объекта оценки соответствует элитному уровню, уровень отделки внутренних помещений объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 тоже соответствует элитному уровню – корректировка не требуется, уровень отделки внутренних помещений объекта-аналога №2 – современный уровень, корректировка на уровень отделки для объекта-аналога №2 составит -8 361 руб./кв.м.

Корректировка на разводку коммуникаций. На завершающем этапе строительства жилого дома очень важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья. Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения, разводка коммуникаций выполнена. Корректировка не вводится.

Корректировка на отопление жилого дома. Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения, у объекта оценки и объектах аналогах газовое отопление – котельная. Корректировка не вводится.

Корректировка на водоснабжение жилого дома. У Объекта оценки водоснабжение – скважина, у объектов аналогов водоснабжение центральное, следовательно требуется введение корректировки.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Жилые дома» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 206), табл. 101.

Таблица 64. Корректирующие коэффициенты на водоснабжение жилого дома

Водоснабжения	аналог			
	без водоснабжения	водоснабжения от скважины	центральное водоснабжение	
Объект оценки	без водоснабжения	1,00	0,89	0,87
	водоснабжения от скважины	1,12	1,00	0,87
	центральное водоснабжение	1,15	1,03	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.206, табл. 101

У Объекта оценки водоснабжение – скважина, у объектов аналогов водоснабжение центральное, таким образом, поправка на водоснабжение для объектов аналогов составит -3%.

Корректировка на тип канализации жилого дома. У Объекта оценки водоснабжение – скважина, у объектов аналогов водоснабжение центральное, следовательно требуется введение корректировки.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Жилые дома» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 211), табл. 106.

Таблица 65. Корректирующие коэффициенты на канализацию жилого дома

Канализация	аналог			
	канализация в виде септика	канализация в виде септика	центральная канализация	
Объект оценки	без канализации	1,00	0,90	0,86
	канализация в виде септика	1,11	1,00	0,96
	центральная канализация	1,16	1,05	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.211, табл. 106

У Объекта оценки канализация в виде септика, у объектов аналогов центральная канализация, таким образом, поправка на канализацию для объектов аналогов составит -4%.

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 66. Расчет коэффициента удорожания и удешевления

Источник	Местоположение	Величина арендной ставки основного жилого дома, руб./кв.м/мес.	Площадь основного дома, кв. м
https://www.cian.ru/rent/suburban/162283385/	Москва, НАО, Десеновское поселение, поселок Тыхчево, 17-19 км от МКАД	698	430
https://www.cian.ru/rent/suburban/190419978/	Москва, НАО, Десеновское поселение, ул. Армейская, Калужское шоссе, 12 км -15 км от МКАД	583	600
https://www.cian.ru/rent/suburban/150399065/	Москва, НАО, Десеновское поселение, поселок Десна, 10-13 км от МКАД	625	400
Среднее значение - величина арендной ставки основного жилого дома, руб./кв.м/мес.		635	
https://www.cian.ru/rent/suburban/158313757/	Москва, НАО, Десеновское поселение, Южное садовое товарищество 15 км от МКАД	500	100
https://www.cian.ru/rent/suburban/163325446/	Москва, НАО, Десеновское поселение, СНТ Лесное-Ватутки, 15-18 км от МКАД	375	160
https://www.cian.ru/rent/suburban/196885384/	Москва, Десеновское поселение, ул. Чароитовая, НАО, 12-15 км от МКАД	455	220
Среднее значение - величина арендной ставки дополнительных строений, руб./кв.м/мес.		443	
Среднее значений коэффициента удорожания		1,43	
Среднее значение коэффициента удешевления		0,70	

Источник: Расчеты Оценщика

Следовательно, коэффициент удорожания основного жилого дома по сравнению с дополнительными строениями усадьбы округленно составляет 1,43, коэффициент удешевления дополнительных строений усадьбы по сравнению с основным жилым домом 0,70.

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

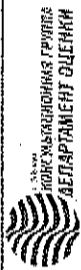
$k_{уд.}$ - коэффициент удешевления дополнительных строений усадьбы по сравнению с основным жилым домом.

Таблица 67. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

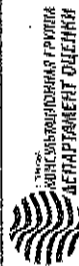
Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/180812448/	https://www.cian.ru/sale/suburban/152272698/	https://www.cian.ru/sale/suburban/192159114/	https://www.cian.ru/sale/suburban/159555924/
Контактный телефон	Тел.+7 499 110-00-78	Тел.+7 499 136-27-07, +7 903 136-27-07	Тел.+7 499 370-39-06	Тел.+7 916 622-60-76
Местоположение	г. Москва, поселение Десенское, территория СНТ "Икра-2", Ваулишки КП	г. Москва, поселение Десенское, Икра КП	г. Москва, поселение Десенское, Ваулишки КП	г. Москва, поселение Десенское, Ваулишки КП
Общая площадь, кв. м.	1 653,10	700	575	500
Площадь жилого дома, кв. м.	1 237,90	550	460	380
Площадь дополнительных строений усадьбы, кв. м.	415,20	150	115	120
Соотношение дополнительных строений усадьбы относительно общей площади	0,25	0,21	0,20	0,24
Стоимость, руб.	45 000 000	50 000 000	50 000 000	48 000 000
Функциональное назначение	Загородная усадьба	Загородная усадьба	Загородная усадьба	Загородная усадьба
Площадь земельного участка, кв. м.	3 700	5 000	2 100	1 000
Площадь зданий, кв. м.	1 653,10	700,00	575,00	500,00
Физическое состояние жилого дома в целом	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие ландшафтного дизайна	Да	Да	Нет	Нет
Разводка коммуникаций	Выполнена	Выполнена	Выполнена	Выполнена
Отопление жилого дома	Газовое отопление (котельная)	Газовое отопление (котельная)	Газовое отопление (котельная)	Газовое отопление (котельная)
Водоснабжение	Скважина	Центральное	Центральное	Центральное
Канализация	Канализация в виде септика	Центральная канализация	Центральная канализация	Центральная канализация
Внесение корректировок				
Общая цена предложения без НДС, руб.	45 000 000	50 000 000	50 000 000	48 000 000
Корректировка на горр	СРД-23-2018 стр.16 табл.1.3.2.	-10,00%	-10,00%	-10,00%



Подзаголовок	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб.		40 500 000	45 000 000	45 000 000	43 200 000
Корректировка на наличие близкорасположенного водоема					
Скорректированная цена, руб.		0%	0%	0%	0%
Корректировка на наличие ландшафтного дизайна					
Скорректированная цена, руб.		40 500 000	45 000 000	45 000 000	43 200 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		9 625 400	23 025 000	10 655 400	5 664 000
Цена предложения без земельного участка, руб.		30 874 600	21 975 000	34 344 600	37 536 000
Цена предложения, руб. / кв.м		54 839	31 393	59 730	75 072
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		54 839	31 393	59 730	75 072
Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		54 839	31 393	59 730	75 072
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		54 839	31 393	59 730	75 072
Корректировка на удаленность от МКАД		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		54 839	31 393	59 730	75 072
Корректировка на материал стен и перекрытий		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		54 839	31 393	59 730	75 072
Корректировка на общую площадь		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

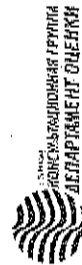


Пределы	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 097	29 823	56 743	71 318
Корректировка на физическое состояние жилого дома в целом		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 097	29 823	56 743	71 318
Корректировка на этаж		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 097	29 823	56 743	71 318
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 097	29 823	56 743	71 318
Корректировка на наличие близкорасположенного водоема		0%	0%	0%	-12%
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 097	29 823	56 743	62 760
Корректировка на уровень отделки внутренних помещений жилого дома		0	8 361	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 097	38 184	56 743	62 760
Корректировка на разводку коммуникаций		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 097	38 184	56 743	62 760
Корректировка на отопление жилого дома		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		52 097	38 184	56 743	62 760
Корректировка на водоснабжение жилого дома		-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена, руб./кв.м		50 535	37 039	55 041	60 877



Показатель	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на тип канализации жилого дома		-4%	-4%	-4%	-4%
Скорректированная цена, руб./кв.м		48 513	35 557	52 839	58 442
Доля дополнительных строений в стоимости	0,25	0,18	0,21	0,20	0,24
Коэффициент удорожания основного жилого дома	1,43				
Коэффициент удорожания дополнительных строений в стоимости	0,70				
Скорректированная стоимость всех зданий в саду, руб./кв.м		37 236	27 869	41 076	46 496
Количество корректировок		4	5	4	4
Удельный вес объекта		0,255	0,235	0,255	0,255
Скорректированная цена основного жилого дома в соответствии с весовым коэффициентом, руб./кв.м	55 008	13 607	9 401	15 010	16 991
Скорректированная цена дополнительных строений в соответствии с весовым коэффициентом, руб./кв.м	26 766	6 621	4 574	7 304	8 267
Коэффициент вариации ряда	16,38%				
Среднее значение стоимости объекта оценки (с учетом доли основных и дополнительных строений в саду), руб./кв. м	47 915				
Рыночная стоимость единого объекта оценки без НДС, руб.	79 208 150				

Источники: 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:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

\bar{X} - средняя величина.

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, если полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средним.

Полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33% (16,38%), 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 68. Расчет стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

Наименование	Стоимость Объекта оценки, руб.
Справедливая (рыночная) стоимость зданий по сравнительному подходу, руб. (без учета НДС)	79 208 150
Стоимость земельного участка, руб.	19 450 900
Справедливая (рыночная) стоимость загородной усадьбы по сравнительному подходу, руб., без учета НДС	98 659 050

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).

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 69. 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, поселок Пыхчево, 17-19 км от МКАД	430	698	8 372	https://www.cian.ru/rent/suburban/162283385/
2	Москва, НАО, Десеновское поселение, ул. Армейская, Калужское шоссе, 12 км -15 км от МКАД	600	583	7 000	https://www.cian.ru/rent/suburban/190419978/
3	Москва, НАО, Десеновское поселение, поселок Десна, 10-13 км от МКАД	400	625	7 500	https://www.cian.ru/rent/suburban/150399065/
Среднее значение			635	7 624	
Скидка на торг				-5,0%	
Расчетная арендная ставка основного дома руб./кв.м/год				7243	

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 70. 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, Южное садовое товарищество, 15 км от МКАД	100	500	6 000	https://www.cian.ru/rent/suburban/158313757/
2	Москва, НАО, Десеновское поселение, СНТ Лесное-Ватуинки, 15-18 км от МКАД	160	375	4 500	https://www.cian.ru/rent/suburban/163325446/
3	Москва, Десеновское поселение, ул. Черниговская, НАО, 12-15 км от МКАД	220	455	5 455	https://www.cian.ru/rent/suburban/196885384/
Среднее значение			443	5 318	
Скидка на торг				-5,0%	
Расчетная арендная ставка дополнительных строений руб./кв.м/год				5 052	

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 №23, 2018г. (таблица 1.3.2, стр. 16). На основании данного исследования, скидка на торг при аренде жилой недвижимости, расположенной в

Москве, составляет 4-6%.

Таблица 71. Скидка на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Для жилой недвижимости среднее значение скидки на торг составляет 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 72. Расчет средневзвешенной арендной ставки

Расположение в доме	Площадь, кв.м	Ставка, руб./кв.м/год	Доля	Средневзвешенная ставка, руб./кв.м/год
Основной дом	1 237,9	7 243	75%	5 424
Дополнительные строения	415,2	5 052	25%	1 269
Итого	1 653,1			6 693

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 неиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Действительный валовой доход — рассчитывается по следующей формуле:

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

Где:

EGI – Действительный валовой доход;

PGI – Потенциальный валовой доход;

V – Величина потерь от вакансий;

L – Потери от неплатежей арендной платы.

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

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

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

Где:

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

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

N_o — общее число арендных периодов.

Определение возможных потерь от недозагрузки

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

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

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

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

Определение чистого операционного дохода

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

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

Где:

FE — величина постоянных расходов (*Fixed Expense*);

VE — величина переменных расходов (*Variable Expense*);

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

Операционные расходы

Операционные расходы (*Operation Expense* — *OE*) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

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

Постоянные расходы

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

Переменные расходы

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости», «Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А., 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 73. Операционные расходы в % от потенциального валового дохода

Примеры операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Промышленные производственно-складские объекты	17%	18%	16%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	18%	18%	19%
1.3 Бизнес-центры класса А, В	18%	17%	20%
2.2 ИТ, ЦО, ТРК	19%	17%	20%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	18%	17%	19%
3.1 Универсальные объекты сегмента отдыха/развлечения	17%	16%	18%
3.2 Базы отдыха	19%	18%	21%

Примеры операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Промышленные производственно-складские объекты	17%	8%	28%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	18%	10%	26%
1.3 Бизнес-центры класса А, В	18%	19%	28%
2.2 ИТ, ЦО, ТРК	19%	13%	30%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	18%	11%	26%
3.1 Универсальные объекты сегмента отдыха/развлечения	17%	9%	26%
3.2 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 74. Расчет ПВД

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м	1653,1
Расчетная ставка аренды руб. кв.м/год	6 693
ПВД, руб.	11 063 602

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 75. Расчет ЧОД

№ п/п	Наименование показателя	Расчетный показатель руб.
1	Потенциальный валовой доход, руб.	11 063 602
2	Потери от неиспользования площадей, %	11,11%
3	Потери от неиспользования площадей, руб.	1 229 289
4	Действительный валовой доход, руб.	9 834 313
5	Операционные расходы, % от ПВД	19%
6	Операционные расходы, руб.	2 102 084
7	Чистый операционный доход, руб. в год	7 732 229

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:

$$R_m = \frac{DO}{K}$$

Где R_m – ипотечная постоянная;

DO – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

K – 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:

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

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

V_i – цена продажи i-ого объекта-аналога.

Метод кумулятивного построения капитализации.

$$R = R_{оп} + R_{эф}$$

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

$R_{эф}$ – 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:

$$R = R_{оп} + R_{эф} f$$

Где $R_{оп}$ – ставка дисконтирования

$R_{эф}$ – 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 8,477% на дату определения стоимости (Источник: 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 сооружение 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 76. 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		0	5	5	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	10	15	0	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:

$$r_l = 8,477 \% \times 3 / 12 = 1,41 \%$$

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 77. 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								

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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:

$$8,477\% + 2,50\% + 1,41\% + 2,00\% = 14,39\%$$

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. Количеством величины 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:

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

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

R – безрисковая ставка;

k – срок оставшейся экономической жизни объекта.

В качестве без рисковой ставки принята ставка доходности по долгосрочным облигациям ГКО-ОФЗ. Безрисковая ставка на дату оценки составляет 8,477% (по данным www.cbr.ru).

Типичный экономический срок жизни оцениваемых объектов составляет 150 лет. (ЕНАО). Эффективный возраст составляет 9 лет по данным технической документации.

Норма возврата составила:

$$8,477\% / ((1+8,477\%)^{(150-9)} - 1) = 0,00009\%$$

Средний ежегодный темпа роста на рынке загородной недвижимости принят на уровне инфляции

2019 г. 4,3%, по данным прогнозов МЭР и Росстата (СРД 23, 2018г.).

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже:

Таблица 78. Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование	Ставка дисконтирования (Rof)	Норма возврата (Rof)	Средний Ежегодный темп роста (f)	Ставка капитализации (округлено)
1	г.Москва, п.Десеновское, территория СНТ "Искра-2", загородная усадьба	14,39%	0,00009%	4,3%	10,09%

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 79. 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	7 732 229	10,09%	76 633 189

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 80. Согласованные результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости

Подходы оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	111 314 135	0,2	22 262 827
Сравнительный подход	98 659 050	0,6	59 195 430
Доходный подход	76 633 189	0,2	15 326 638
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб., без НДС			96 784 895
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, округленно руб., без НДС			96 784 900

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 81. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки¹²

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	5 257 000	5 257 000
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060	77-АС № 746851 от 11.02.2016г.	Не применялся	Не применялся	4 731 300	4 731 300
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061	77-АС № 746850 от 11.02.2016г.	Не применялся	Не применялся	4 731 300	4 731 300
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115	77-АС № 746855 от 11.02.2016г.	Не применялся	Не применялся	4 731 300	4 731 300
Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78	77-АС № 746856 от 11.02.2016г.	41 934 617	67 367 880	58 087 277	56 712 900
Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77	77-АС № 746857 от 11.02.2016г.	4 887 214	7 851 299	6 769 704	6 609 500
Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80	77-АС № 746853 от 11.02.2016г.	2 726 110	4 379 491	3 776 172	3 686 800
Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76	77-АС № 746854 от 11.02.2016г.	4 759 922	7 646 805	6 593 381	6 437 400

¹²Стоимость 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)
Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала); кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79	77-АС № 746852 от 11.02.2016г.	2 874 426	4 617 760	8 981 617	3 887 400
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб.					96 784 900

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.cfn.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 №23. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2018 г.
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-2018, «Жилая недвижимость» Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки 2018, 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 (σ) случайной величины (x_i) – квадратный корень из дисперсии $D(x)$.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} \text{.}^{13}$$

Дисперсия случайной величины (x_i) – математическое ожидание квадрата ее отклонения от

¹³ «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» действует на основании лицензии № 3393



ВТБ СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР

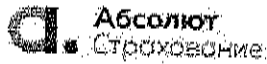
обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000292

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее - Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «04» декабря 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2018 (далее - Правила страхования) - Приложение №2 к настоящему Договору.

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Численников бульвар, д. 5 стр. 1, Москва, 101000
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» Численников бульвар, д. 5 стр. 1, Москва, 101000
Лицо, ответственность которого застрахована	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» Численников бульвар, д. 5 стр. 1, Москва, 101000
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом и интересам Страхователя, связанным с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществом 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 type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение 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. Уплата страховой суммы застрахованному лицу в соответствии с п. 4.1. Положения о страховании. Уплата страховой суммы в соответствии с п. 4.2-4.3. Положения о страховании.
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ	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, являющееся выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.)
Лимит ответственности по одному страховому случаю	550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.)
ФРАНШИЗА	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	108 000,00 (Сто восемь тысяч руб. 00 коп.) Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до 15.01.2019г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «01» января 2019г. по «31» декабря 2019г. Исполнение обязательств по настоящему Договору осуществляется на условиях срочного действия, действующая на время его вступления в силу, с момента его заключения до даты уплаты страховой суммы.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «04» декабря 2018г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«04» декабря 2018г. город Москва

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Численников бульвар, д. 5 стр. 1	Адрес местонахождения	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 59, пом. III
ИНН	7702293726 КПП: 77050001	ИНН	7713071807 КПП: 770101001
БИК	04452593	БИК	04452593
Расчетный счет	40702010403000000000	Расчетный счет	40702010001000000000
Банк	АО Банк ВТБ г. Москва	Банк	АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
Кор. счет	30101810700000000000	Кор. счет	30101810200000000000
Представитель Страховщика	Морозов А. А.	Представитель Страхователя	Полнов А. В.
На основании	Договорности № 84217 от 01.12.2017г.	На основании	Устава





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

г. Москва, ул. Большая, ул. Ленинская д. 42Б
+7 (495) 987-10-38 факс: 7720-78895
info@absolut.ru сайт: 772501001
www.absolut.ru

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 03.11.2018г.) 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:	<p>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.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам выданным (обозначенным) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, федеральных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Положения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»; 2. Заявление на страховое возмещение ответственности оценщика от 12.03.2018г.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Предприятие страховой компании
на основании Договора №001/18 от 25.01.2018г.

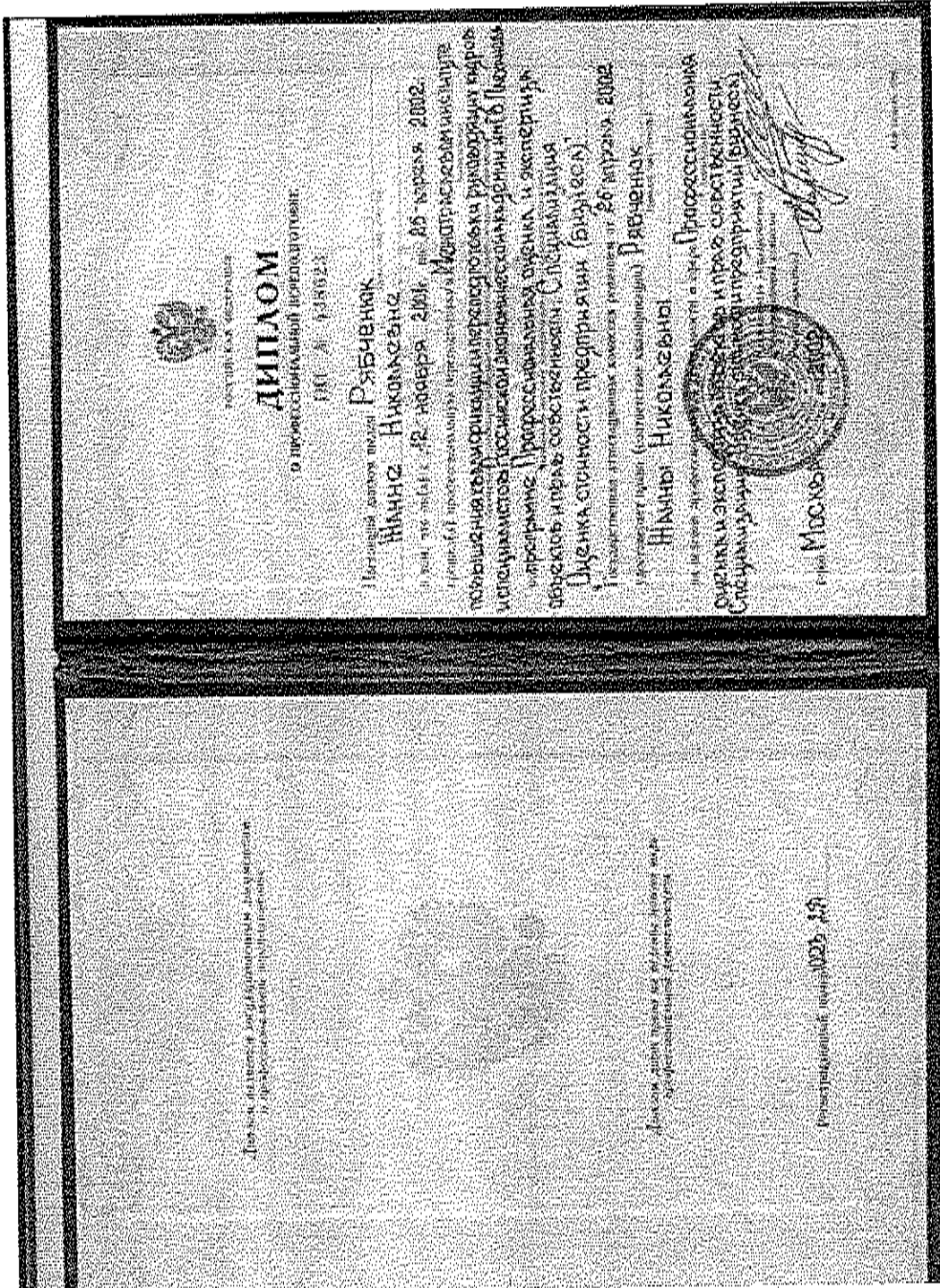
Страхователь:
Рябенюк Жанна Николаевна



(Потайнова Е.Ю.)

(Рябенюк Ж.Н.)

12января 2018г.



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

Рябченко 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. Бункин

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



001081 - КА1

Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Скриншоты объектов аналогов для земельных участков

Сопоставимый аналог №1

5 000 000 ₽ 100% 100% Рубль

Средств в объявлении нет

+7 967 250-49-08

+7 495 500-03-23

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

город Москва, поселение Десовский, ТИЗ "Лихово-2"
 В шаговой доступности инфраструктура и: Ясельная школа, детский сад, магазин.
 Продается ровный прямоугольный участок 15 соток, ИЖС с Московской границей, в коттеджном поселке Лихово-2, многие соседи живут круглогодично более 10-ти лет, асфальт до поселка.
 Вид рекреационного использования ИЖС, территория входит в состав новой Москвы.
 Коммуникации: газ по заданной границе от участка, вода и канализация централизованные, электричество по границе.
 В деревне действующий храм святителя Николая, а рядом - купелью со святым источником в честь блаженной Ксении Петербургской.
 Идеальное место для постоянного места жительства.
 До поселка можно добраться общественным транспортом от метро Теплый стан или метро Теплый стан-западная. Развитая инфраструктура вокруг поселка: дошкольные и школьные учебные заведения, спортивные комплексы, больницы. Собственность более 3 лет. 1 взрослый собственник. Прямая продажа.

ИЖС
ДСК НЕДВИЖИМОСТЬ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2003 года
 Еще 33 объекта

ИЖС "Синевосовский перелом"
 Коттеджи с отделкой и мебелью от 6.9
 Метро: Б-д. Теплый стан-западная
 Район: Синевосовский
 Тел.: +7 495 342-92-99

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

Сопоставимый аналог №2

3 100 000 ₽ 100% 100% Рубль

Средств в объявлении нет

+7 916 315-96-91

Площадь: **7.5 сот.** Статус земли: **Садовое некоммерческое товарищество**

Калининское шоссе 15 км от МКАД, деревня Ватулино, СНТ Искра-2, Участок 7.5 соток.

Участок 7.5 соток / СНТ / земли населенных пунктов / дачный поселок.

Коммуникации - электричество по границе участка; газ по границе участка; интернет. Подъездная дорожка асфальт до участка, благоустроенный подъезд.

Окружающая местность:
 Природа - лес рядом в 30 метрах.
 Рядом развитая инфраструктура: солидное окружение. Общественный транспорт - автобус, маршрутка от м. Теплый стан.

Административная принадлежность: Москва, Носомосковский административный округ (Новая Москва).

СНТ Искра-2 Золотой проезд. Ровный сухой участок в очень живописном обихитом тихом месте с отличной транспортной доступностью и инфраструктурой. Граничит с любимым лесом. Московская провинция.

Цена 3 100 000 рублей, документы готовы к продаже.


Контактное лицо: Андрей Григорьевич

ИЖС
Подмосковные вечера
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Еще 1882 объекта

Тематичка в ИЖС "Футур Палас"
 От 10.9 млн до 31 млрд 23 кв.Новая
 Искра, 1500 кв.м. Сделка в 15 мин.
 Школа, Детский сад на площадке
 Тел.: +7 495 342-92-99

<https://www.cian.ru/sale/suburban/199838569/>

Сопоставимый аналог №4



4 700 000 Р или 120 руб/м²
 Ссылка на объявление
+7 903 750-27-66
+7 916 391-01-13
 Показать контакты собственников объявлений и их (ИП) информацию
 Показать контакты

10 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**

Калужское шоссе, Вагупинск, Искра 2. Тихое место, дубы, сосны. Участок граничит с лесом. Вокруг застройки 60 кв.м. Можно купить соседней по 10 соткам.

ИП: **Ю: 3929**
 Агентство недвижимости


Ипотека
 Квартиры с ипотекой от 2.0 млн руб. в 12 лет от 1% без комиссии. Ипотека доступна. Максимальная сумма. Число заявок ограничено.

Проектная документация на строительство ИЖС

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

Скриншоты объектов аналогов для загородной усадьбы сравнительный подход

Сопоставимый аналог №1



3-этажный коттедж, 463 м²
 Москва, МАО (Новомосковский), Дачное поселение, Вагупинск
 Коттеджный поселок 1 кв.кв
 м. Калужское шоссе, 19 км от МКАД м. Борзовское шоссе, 28 км от МКАД

45 000 000 Р или 102 руб/м²
 Показать контакты собственников объявлений и их (ИП) информацию
 Показать контакты

Ипотечкой от ЦИАН

ИП: 3865
NEOPOLIS
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2002 года
 Имеет 120 объектов

Триэтажи в КП - Парк Белая
 Прямая дорога от МКАД. Квартал от 50 кв. Свой детский сад, 23 км школы. Рядом станция Ст 71 120 руб/кв м

https://www.cian.ru/sale/suburban/28511467/

45 000 000 ₽ от 202 руб/м²

Позвоните в эту службу

+7 499 110-00-78

Помощь в покупке, ипотека, оформление документов, страхование, оформление сделки

Материалы по объекту

№ 499
NEOPOLIS
Агентство недвижимости
На рынке: 7953 дня
Еще 130 объектов

Триplex в КП «Парк Лесно»
Площадь: 463 м². От 251 м². Минимум от 50 м². Сделано в 2018 г. 22 м. МКАД.
Рядом: метро от 25 мин. пешком.
Тел: +7 (495) 003-48-28

Посмотреть фотогалерею и видео

Общая: 463 м²
Участок: 19 сот.
Ист. дом: Кирпичный
Этажей в доме: 3
Постройка: 2009

№ объекта 8199.

Загородный дом с отделкой в элитном коттеджном поселке с инфраструктурой. Отделка выполнена в спокойном классическом стиле. Полы покрыты плиткой и керамогранитом с подогревом (прихожая, все санузлы, зона кухни, зимний сад). В гостиной и столовой пола массив ясеня, в других жилых комнатах паркетная доска. Элегантная железобетонная полуоткрытая лестница, ступени и перила массив дуба. Все сантехника кадуцки бренда Globo, L'Arche, Jacob Delafont. В доме просторная гостиная со вторым светом и камином из мрамора, кухня-столовая с выходом в зимний сад, 5 спален, 3 в/узла, широкая зона на мансарде. Ухоженный солнечный участок, выложены декоративные лужайки и лужайки из дерева и кустарников, разбит газон, сделаны дорожки из брусчатки и уличное освещение. В пристройке спортивно-развлекательный центр (фитнес-зал, бассейн, сауна, бильярдный зал, выкатный зал, бар-кафе, мини-детский сад, зона отдыха на берегу небольшого пруда, площадка для игр (большой теннис, мини-футбол, волейбол), детский пляж). В 10 минутах езды от центра делового микрорайона Новое Ватуткино и города Троицк. Идеальное место для постоянного проживания. Среднее

<https://www.cian.ru/sale/suburban/180812448/>

Сопоставимый аналог №2

50 000 000 ₽ от 100 руб/м²

Позвоните в эту службу

Сделать расчет ипотеки онлайн

Возможна ипотека

+7 499 136-27-07

+7 903 136-27-07

Помощь в покупке, ипотека, оформление документов, страхование, оформление сделки

№ 499
NEOPOLIS
Агентство недвижимости
На рынке: 7953 дня
Еще 130 объектов

3-этажный коттедж, 550 м²

Москва, МАО (Ноломорское), Дегенское поселение, Искра коттеджный поселок. На сайте

Калужское шоссе, 22 км от МКАД | Киевское шоссе, 26 км от МКАД

Ипотека от 283 950 руб/мес

Сделайте заявку

В избранном

Посмотреть фотогалерею и видео

Продажи коттеджи Москва - И

https://www.cian.ru/sale/suburban/152272698/

Общая 550 м² Уютная 50 сот. Этажей в доме 3 Построен 2006

50 000 000 ₪ + ИПО

Продайте в ипотеку

Сделайте ипотечную ставку

Легкая ипотека

+7 499 136-27-07
+7 903 136-27-07

ИПРБ: ID 12864

Идеальная ипотека

МК «Восточный Патриот»
Киевский пр. 2/3 этаж руб. Родки и Митин. Д. 104/105 этаж.
отдел продаж: Москва, Устьинское шоссе, д. 10/10
Тел: (495) 161-05-43

Проектирование, строительство, отделочные работы

2019 24.01.2019

Сопоставимый аналог №3

Дом, 460 м²

Москва, ИАО (Новомосковский), Дачное поселение, Внутрянка коттеджный поселок № 40

Киевское шоссе, 15 км от МКАД | Варшавское шоссе, 28 км от МКАД

ИПРБ: ID 12864

50 000 000 ₪ + ИПО

Продайте в ипотеку

Сделайте ипотечную ставку

Легкая ипотека

+7 499 370-39-06

ИПРБ: Белая ипотка

Актуальное предложение

На сумму 12971000

Руб 460 руб/мес

МК «Восточный Патриот»
Киевский пр. 2/3 этаж руб. Родки и Митин. Д. 104/105 этаж.
отдел продаж: Москва, Устьинское шоссе, д. 10/10
Тел: (495) 161-05-43

2019 27.01.2019

https://www.cian.ru/sale/suburban/192159114/

50 000 000 ₽ или 300 000 €/мес

+7 499 370-39-06

Общая: **460 м²** | Участок: **21 сот.**

Код объекта в БД Агентства: 140-824. Ваутунки и/л (Ваутунки). Красивый дом в английском стиле, с функциональной планировкой, дизайнерская дорожка отделеда и мебель в классическом стиле с элементами барокко, преимущественно в светлых тонах. Высокого уровня коттеджный поселок, расположенный в лесной массиве, со своим парком с зоной отдыха, собственный спортивно-отдыхательный комплекс с бассейном (150 м от дома). Материал стен: кирпич (красочный блок многоцветный). Облицовка стен: натуральный керамический облицовочный кирпич. Утепление: пенополиуретан. Студия готовности: мебельная. Цоколь: Постройная-гардеробная 20 кв.м. 1-ый этаж: Крыльцо 8,5 кв.м, прихожая-холл 23,7 кв.м, гардеробная 12 кв.м, кухня-гостиная 81 кв.м с выходом на террасу 20 кв.м, спальня-кабинет 24 кв.м, коридор, санузел 5,6 кв.м с душевой, гардеробная. 2-ой этаж: Коридор 7 кв.м, спальня 17 кв.м с туалетом 9,7 кв.м, главная спальня 30 кв.м с двумя гардеробными 10 кв.м и 20 кв.м, с туалетом 8,7 кв.м, ванная 31,4 кв.м с туалетом 5 кв.м. Отделка: внутренняя отделка. На стенах в общественных помещениях - декоративная штукатурка, в спальнях букенные обои. На полу в прихожей, кухне, и санузлах керамогранит, в остальных комнатах массивные доски (маркетный дуб) лаковой отделки. Ж/б монолитная лестница с дубовыми ступенями, перила художественная ковка (бронза). Сантехника элитной марки Villeroy & Boch. Радиаторы стальные Корин, спрятаны за декоративными панелями из дерева. Электрика дизайнерская в рамках из бронзы. Двери из массива дерева. Фильматные и релакс-элементы, сделанные на заказ, керамические подоконники. Дизайнерские итальянские люстры. Инженерное обеспечение: Газовый котел Купат 80 кВт с электронным блоком управления Viesmann. Выблор-посенного нагрева на 300 л. Вентиляция. Многоступенчатая система очистки воды. Естественноприточная вентиляция, сирена/защита с датчиками движения. Мебель, оборудование: Всл

Белые астры
Агентство недвижимости
На объекте с 1993 года
Еще 188 объектов

Ирина Руднева
ИП Руднева И.И.
Е.О. и И.И. Рудневых
Опыт работы с 2000 года
Еще 14 объектов

https://www.cian.ru/sale/suburban/192159114/

Сопоставимый аналог №4

Ипотекой от ЦИАН

3-этажный дом, 500 м²

Массив: НАО (Новомосковский), Десневское поселение, Ваутунки поселок. На карте

А Теплый Стен + 3,5 км до метро

Калужское шоссе, 15 км от МКАД | Киевское шоссе, 36 км от МКАД

48 000 000 ₽ или 300 000 €/мес

+7 916 622-60-76

Ирина Руднева
ИП Руднева И.И.
Е.О. и И.И. Рудневых
Опыт работы с 2000 года
Еще 14 объектов

Трехэтажный ИТ-Футур-Панорамный дом 311 кв.м до 31 января 2019 года! Редко! Только на рынке! Только! Записывайтесь на просмотр! Тел: (495) 003-47-92

48 000 000 Р 26 000 Р/м²

Ипотека в ЦИАН

Вот такая ипотека

+7 916 622-60-76

Позвоните, чтобы узнать все подробности об объекте в ЦИАН и получить ответы на все вопросы

Имя: **Оксана Руднева**
 ИП Руднева О.М.
 Т.П. № 010 000 0000
 Оцен. № 00000000000000000000
 Тип: 14 объектов

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Батутинки (Продается 2 дома) Живильный 380 метров и гостевой 120 метров! в охраняемом поселке для постоянного проживания под ключ с мебелью. Количество уровней: 3, цоколи: билюрд, сауна, прачечная, СУ, бойлерная; 1 этаж: прихожая, гардеробная, кухня- столовая, гостиная, две спальни, ЗСУ, 2 этаж: два санузла с гардеробной, ванная, Мансарда: комната отдыха. Дом с отделкой под ключ на охраняемой территории. Все коммуникации центральные. Так же на участке есть гостевой двухэтажный дом 1-й эт. кухня и комната 2-й эт. две комнаты и большой балкон с прекрасным видом на весь участок. На участке растут крупные сорта хвойных деревьев есть бассейн-хамма. Рядом с поселком оздоровительный комплекс "Батутинки" входит в систему учреждений Управления делами Президента РФ. Всего 10 км от Москвы и Вы попадете в заморскую зону отдыха Новой Москвы. 146 га хвойно-лиственный лес на берегу реки "Девона", живописный ландшафт, чистый воздух - все это делает Ваш отдых незабываемым. На территории поселка есть озеро и детские площадки. Онлайн все невозможно нужно смотреть. Показ в любое время по предварительной договоренности.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/159555924/>

Скриншоты объектов аналогов для расчета коэффициента удорожания и удешевления

Сопоставимый аналог №1

2-этажный коттедж, 430 м²

Москва: ИАО (Новоосновский), Дачное поселение. Пятичасовая дачная территория

Ипотекой от ЦИАН

300 000 Р/мес.

Ипотека, стоимость экспансии (без страховки)

Средняя рыночная цена

Залог 300 000 Р, комиссия 30%, первонач. взнос 1 месяц от года

+7 495 120-59-91

Позвоните, чтобы узнать все подробности об объекте в ЦИАН и получить ответы на все вопросы

Имя: **Penny Lane Realty Загородная недвижимость**
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Тип: 2777 объектов

Имя: **ИСК - Садымы Рахматов** в ЦИАН
 Известен в интернете с 2008 года
 Владелец в личном кабинете ЦИАН
 Территория собственности под залог
 20 117 м²
 Тип: 1000 118 до 10

Ссылка на объект: [https://www.cian.ru/sale/suburban/159555924/](#)

https://www.cian.ru/rent/suburban/162283385/

Знакомый дом, 460 м²

Объем	Участок	Тип дома	Этажей в доме
460 м²	30 сот.	Кирпичный	3

На вопросы отвечает Екатерина - представитель собственника. Без комиссии для арендатора! Сдаем в аренду трехэтажный дом 460 кв.м. в одном из лучших элитных коттеджных поселков на Калужском шоссе "ВауУтпитит". 15 км. от МКАД. Поселок расположен внутри лес-газ массива. Охраняемая территория, Собственная инфраструктура и фитнес-центр.

В доме предусмотрены 4 спальни и 5 санузлов. Стильный дизайнерский ремонт, дорогая мебель и качественное оборудование. Установлено дорогая сантехника производства Германия, импортный котел и многоуровневая система очистки воды. Двери и подоконники сделаны из дубового массива, на полу плитка и паркет дизайнерской работы, лестничный марш выполнен из мрамора, украшен хошевыми поручнями. Высота потолков от 3,2 до 6,5 метров.

На первом этаже расположены: холл 27 кв.м, гостиная 56 кв.м, кухня-столовая 35 кв.м, кабинет (офис) с кабинетом 30 кв.м, санузел 15 кв.м, гостиной санузел 3 кв.м, кладовая, гараж 46 кв.м.

На втором этаже: холл 32 кв.м, спальня 22 кв.м с гардеробной 8 кв.м и санузлом 9 кв.м, спальня детская 23 кв.м, спальня 20 кв.м, кабинет 20 кв.м, санузел 5,4 кв.м.

Третий этаж: свободное назначение.

В доме предусмотрены сауна, квартира для персонала; ванна. Пять крытых машиномест, два из них в теплом гараже.

Парковый участок 30 соток. Выполнен ландшафтный дизайн, сделан дренаж. Участок огорожен кованым забором, имеет прямоугольную форму, расположен в центре поселка.


Соседние соседи.

Инфраструктура поселка включает в себя: спортивно-развлекательный центр (фитнес-зал, бассейн, сауны, бильярдный зал, баня/сауна, мини-детский сад), зону отдыха на берегу небольшого пруда, площадку для тенниса, мини-футбола, волейбола, детской площадки.

250 000 руб./мес. +
Копейки, платежи в колонии (без комиссии)
Срок аренды по договоренности
Залог 250 000 руб. без комиссии, предоплата за 1 месяц, от года

+7 985 283-96-86
Позвоните, мы ответим на все вопросы по телефону на русском и английском языках

© 2018
Дорожная группа
Агентство недвижимости
118 лет со дня основания
Бонус 300 рублей



ИПН «В.М.Медведев»
Квартиры, офисы, склады до 100 кв.м. в 5 км от Садового кольца.
Получение ипотеки онлайн

https://www.cian.ru/rent/suburban/162283385/

Сопоставимый аналог №2

https://www.cian.ru/rent/suburban/162283385/

3-этажный дом, 600 м²

Москва, НАО (Новомосковский), Десенское поселение, ул. Армянская, № 15/1
М. Бунинская аллея - 10 мин. на транспорте.
Калужское шоссе, 12 км от МКАД - Киевское шоссе, 25 км от МКАД


Оформить ипотеку онлайн
10 минут за 30 минут

350 000 руб./мес.
Копейки, платежи в колонии (без комиссии)
Срок аренды по договоренности
Залог 350 000 руб. без комиссии, предоплата за 1 месяц, от года

+7 969 014-09-83
Позвоните, мы ответим на все вопросы по телефону на русском и английском языках

© 2018
Century 21
Агентство недвижимости
118 лет со дня основания
Бонус 3267 рублей

Адрес: Антон Остроумов,
1997 2116000



ИПН «В.М.Медведев»
Квартиры, офисы, склады до 100 кв.м. в 5 км от Садового кольца.
Получение ипотеки онлайн

3-этажный дом, 600 м²

600 м² **17 сот.** **Кирпичный** **3** **2013**

Отличное предложение для семьи! Дом в коттеджном поселке Юпитер, 600 кв.м, 18 комнат, из них 4 ванны комнаты и 4 туалета, участок 17 соток. Первый этаж (250м²): Кухонный зал столовая (4Вм), кухня(24м²) с современной техникой Miele (духовой шкаф, паровой шкаф, плита, кофемашинка, варочная, 2 встроенных холодильника), столешница на нержавеющей стали, рабочий кабинет(12,2м²), кабинет(24м²), гостевой туалет. Прихожая и гардероб(35м²), постирочная комната(20м²) с двумя кладовыми и 2 холодильниками (стубовой заморозки -28С и для овощей +5), теплый гараж на 2 машины + бойлерная (оборудованная Вибротел 65квт, фильтры очистки и смягчения воды с серебряной фильтрацией). Между первым и вторым этажом находится просторный зал 85м², высота потолков 5м. Второй этаж: 2 спальни(25м² и 23м²) каждая со своей ванной комнатой(12м² и 25м²) и отдельной гардеробной комнатой, просторный холл. Мансардный этаж: 2 спальни(21м² и 20м²), игровая комната(32м²) и отдельная ванная комната(20м²), а также просторный холл (15м²). Дом находится под видеонаблюдением и оборудованной охранный, ставится на сигнализацию, есть тревожные кнопки, установлены датчики пожарной сигнализации. В темное время суток для красиво подсвечивается фонтаны с датчиками на датчике. В доме все коммуникации (интернет, прямой московский телефон, спутниковый и цифровое ТВ, Wi-Fi). Площадка на 6 машин, детская площадка, огромная беседка - мангальница. Уникальный дизайн выполнен вручную из массива дуба, многофункциональная печь, танцплощадка. В беседку подведена холодная и горячая вода установлена раковина, холодильник. Респектабельные соседи в непосредственной близости находятся 2 новые школы, одни из лучших в Москве им. Рабинянка, 3 детских сада, современные детские и взрослые поликлиники. В пешей доступности 3 магазина (Азбука Вкуса, Просток, Милки), детский центр Новая звезда, бильярдный клуб, конно - спортивная школа, стадион ЦСКА, бассейн. На территории поселка несколько детских площадок, теннисный корт, баскетбольная площадка. Моск

350 000 Р/мес.
Купив, вы сможете сэкономить (от собственника)
Средства за первоначальным взносом
Залог 350 000 Р, без комиссии, предоплата за 3 месяца от года

+7 969 014-09-83
Позвоните, мы поможем подобрать оптимальные условия и условия ипотеки

Century 21
Агентство недвижимости
18 лет работы в 1700 городах
Есть 200 объектов

Андрей Антон Олегович
Менеджер

<https://www.cian.ru/rent/suburban/190419978/>

Сопоставимый аналог №3

2-этажный коттедж, 400 м²

Москва, ЦАО (Новомосковский), Десновское поселение, Десна деревня, Малые
Колужское шоссе, 6 км от МКАД / К. Киевское шоссе, 3 км от МКАД

250 000 Р/мес.
Купив, вы сможете сэкономить (от собственника)
Средства за первоначальным взносом
Залог 250 000 Р, комиссия 50%, предоплата за 3 месяца от года

+7 906 715-13-27
Позвоните, мы поможем подобрать оптимальные условия и условия ипотеки

Ипотекой от ЦИАН

ИПО
ID 284374
Агентство недвижимости

Получите в ИТ-Фитнес Парк
50-100 кв.м. до 11 января 15 кв. Моск
Дополнительно на Мальте, Огоста, Горах
Школа, Загляните на почту
Тел. +7(495)093-40-95

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

60 000 Р/мес. +
 Цена аренды дома (без комиссии)
 Ипотека и аренда одновременно
 Залог 60 000 Р, комиссия 50%, поделена на 1 месяц от года

+7 499 370-39-12
 Возможность увидеть объект лично по адресу на сайте
 Показать объект

Важные факты
 Апартаменты в отличном состоянии
 На первом этаже
 Площадь 400 кв.м

Городской и МТ - Фурго Плати
 Ст. 24.1 км от ст. 21 января ст. 6, Москва
 Дача, Территория на окраине МКАД и МКАД
 Школа, Закрытый двор
 Тел: (499) 000-09-98

Площадь участка: 10 сот. (1000 кв.м)
 Коммунальный газ

Код объекта в ЕД Агнуста: 591-002. СНТ Лесное-Ватулино. Абсолютно новый дом в аренду с удобной и функциональной планировкой. Находится в красивом охраняемом поселке в тихом, живописном месте в окружении леса. Мебель в спальне будет куплена под арендатора. Наполнены расположенны город Троицк и поселок Ватулино с развитой инфраструктурой. Материал стен: термобласту тейлитель. Облицовка стен термоблок. Стадия готовности другое (частично мебелирован). 1-ый этаж: прихожая 12 кв.м, кухня 16 кв.м, с/у со стальной ванной 8 кв.м, гостиная 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. Описание внутренней отделки: на стенах шпатель штукатурка, с гостиной ламно на молдингов и шпатель штукатурки. Потолки на гипсокартоне. На полу в кухне плитка с системой "теплые полы", в остальных помещениях ламинатная доска. Монолитный лестничный марш. Инженерное обеспечение: трехуровневая система очистки воды, естественная вентиляция. Установлен двухконтурный газовый котел "Китулт" (35 кВт). Есть стиральная машина, отопительный котел. Мебель, оборудование: в гостиной есть диван и кресло, в одной из спален на 2 этаже есть кровать, в остальных комнаты кровати и диван под арендатора. Есть кухонный гарнитур, Машинный "Bosch", газовый панель "Gorenje" (работает от газопровода Балкана), холодильник купят под арендатора. Стиральную машину и телевизор купят под арендатора. Установлены шторы, есть полные шторы, на потолке дизайнерские светильники шарообразной формы. Тип участка: лесной. Благоустройство участка: под арендатора газоны выровнять и посеять газон. Коммунальный газ - 5/5 - есть, водопровод - индивиду, скважина, канализация - автономная, септик - есть.

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

Сопоставимый аналог №6

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

2-этажный коттедж, 220 м²
 Москва, НАО (Нальчикская область), Дедюкинский поселение, ул. Нарзатовки, 14, коттедж
 Калужское шоссе, 14 км от МКАД, Калужское шоссе, 24 км от МКАД

100 000 Р/мес.
 Цена аренды дома (без комиссии)
 Ипотека и аренда одновременно
 Залог 100 000 Р, без комиссии, поделена на 1 месяц от года

+7 925 305-99-14
 Возможность увидеть объект лично по адресу на сайте
 Показать объект

Важные факты
 Апартаменты в отличном состоянии
 На первом этаже
 Площадь 220 кв.м

Городской и МТ - Фурго Плати
 Ст. 24.1 км от ст. 21 января ст. 6, Москва
 Дача, Территория на окраине МКАД и МКАД
 Школа, Закрытый двор
 Тел: (499) 000-09-98

Площадь участка: 10 сот. (1000 кв.м)
 Коммунальный газ

Код объекта в ЕД Агнуста: 591-002. СНТ Лесное-Ватулино. Абсолютно новый дом в аренду с удобной и функциональной планировкой. Находится в красивом охраняемом поселке в тихом, живописном месте в окружении леса. Мебель в спальне будет куплена под арендатора. Наполнены расположенны город Троицк и поселок Ватулино с развитой инфраструктурой. Материал стен: термобласту тейлитель. Облицовка стен термоблок. Стадия готовности другое (частично мебелирован). 1-ый этаж: прихожая 12 кв.м, кухня 16 кв.м, с/у со стальной ванной 8 кв.м, гостиная 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. Описание внутренней отделки: на стенах шпатель штукатурка, с гостиной ламно на молдингов и шпатель штукатурки. Потолки на гипсокартоне. На полу в кухне плитка с системой "теплые полы", в остальных помещениях ламинатная доска. Монолитный лестничный марш. Инженерное обеспечение: трехуровневая система очистки воды, естественная вентиляция. Установлен двухконтурный газовый котел "Китулт" (35 кВт). Есть стиральная машина, отопительный котел. Мебель, оборудование: в гостиной есть диван и кресло, в одной из спален на 2 этаже есть кровать, в остальных комнаты кровати и диван под арендатора. Есть кухонный гарнитур, Машинный "Bosch", газовый панель "Gorenje" (работает от газопровода Балкана), холодильник купят под арендатора. Стиральную машину и телевизор купят под арендатора. Установлены шторы, есть полные шторы, на потолке дизайнерские светильники шарообразной формы. Тип участка: лесной. Благоустройство участка: под арендатора газоны выровнять и посеять газон. Коммунальный газ - 5/5 - есть, водопровод - индивиду, скважина, канализация - автономная, септик - есть.

100 000 Р/мес.
 (Почти полностью оплачено (50% от стоимости))
 (Стоимость 14 миллионов рублей)
 Залог 100 000 Р, без комиссии, погашается за 3 месяца, от руки

+7 925 805-99-14
 Полюбоваться можно только после оплаты 100 000 Р, чтобы не обмануть
 продавца/покупателя

Идентификационный номер:
 ID 20403093

Агентство: Пенсия-2006
 Служит с 15 мая 2016 г. и безвозмездная
 помощь в оплате на 6 месяцев вперед,
 20 лет в браке
 Тел: (493) 866 10 55

Прочитать описание объявления полностью можно только после оплаты
 100 000 Р, наличными

Общая площадь: **220 м²**
 Число комнат: **15 сот.**
 Тип дома: **Кирпичный**
 Этажей в доме: **2**
 Год постройки: **2015**

Дом 220 кв.м., 12 км. от Калужскому шоссе, рядом Новые Ватушкины ул. Чернышова дом 5, участок 15 соток, 10 минут от МКАД, газон, детская площадка, сажен, беседка с барбекю и печью, гараж, стоянка на 3 машины. Дом полностью меблированный, газовое отопление, четыре спальни, две санузла, итальянская и американская сантехника, везде кондиционеры, подогреваемые полы итальянской марки, стиральная, посудомоечная, сушильная машины, джакузи, хорошая паровая кабина. Спутниковое телевидение, интернет оптического волокна, телевизор 60 дюймов, домашний кинотеатр YAMAHA, Центральная канализация, скважина с хорошей системой очистки, Рядом Новое Ватушкино школы, магазины. В 300 метрах крупнейшая деревянная церковь Покрове Божией матери на Десне и оздоровительный комплекс УД Президента РФ "Ватушкино", в котором есть: бассейн (детский и взрослый), финская сауна, римская сауна, спортзал, оздоровительный и коррекционные процедуры. Средства предоставляются полностью. Собственники без комиссии

<https://www.cian.ru/rent/suburban/196885384/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«РФЦ - Капитал»

(ООО УК «РФЦ-Капитал»)
155008, Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, пр. Кашинский, д. 132, к/корп. 1, тел. (351) 266-010, факс (351) 258-020, ОГРН
1027402082267, ИНН 7440368005, КПП 745501601, БУС 40701813007000100950 и ОАО «Кредит-Урал Банк» г. Челябинск, ОГРН 047514049, №
3013010100000000049

24.12.2018г. № УКРФЦ-1256
На № _____ от _____

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

Уважаемый Алексей Владимирович!

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. Десеновское, СНТ «Искра-2»
вл.364, стр.1, ул.362, 363, 364, 373 является:

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. Малков

**Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"**

Ленинский филиал

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

жилое строение (садовый дом)

(наименование объекта недвижимого имущества)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения	Ленинский район, Сельское поселение Десеновское, СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373	
Инвентарный номер	102:032-6563-2/362	
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на 13 апреля 2010 г.
(дата обследования объекта в натуре)



**Руководитель комплексной
производственной группы**
М.П.



(подпись)

Фурасова Н.Л.

(Фамилия И. О.)

Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Опись (состав)	2
2	Общие сведения	3
3	Состав объекта	4
4	Сведения о правообладателях	5
5	Ситуационный план	6
6	Поземный план	7
7	Экспликация	8
8	Отметки об обследованиях	8

стр. 2

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

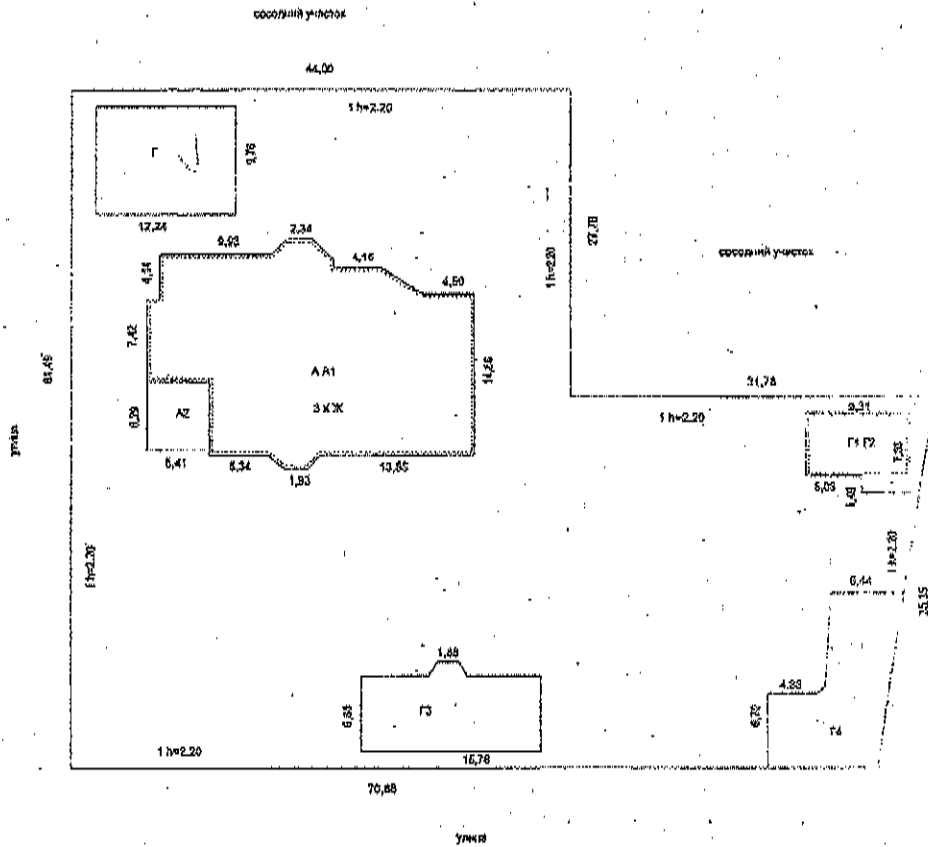
№ на плане Литера	Наименование	Год постройки	Материал стен	Общая площадь (кв.м)	Площадь застройки (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)	Протяженность (м)	Инвестиционно- зачисленная стоимость в ценах на дату составления паспорта (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A2	пристройка	2010	кирпичные	29,0	35,1	2,92	102		56048,00
"	ванна		Установка ванны с подводкой холодной и горячей воды						3983,00
	душевая кабина		Установка кабины с подводкой холодной и горячей воды						130275,00
A	жилое строение (садовый дом)	2007	кирпичные	859,9	466,1	3,75	4195		3425985,00
A1	подвал	2007	бетонные блоки	349,0		3,34	1357		1530225,00
Г	бани		кирпичные		119,5	2,30	275		265025,00
Г1	хозблок	2010	кирпичные		60,7	2,63	160		93600,00
Г2	мансарда		2-х этажное с устройством			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
Г	ограждение		кирпичные						250945,00
Итого:									6382735,00

стр. 4

4. Ситуационный план
жилое строение (садовый дом)
 (наименование объекта)

М 1:500

Лист 1 Всего листов 4

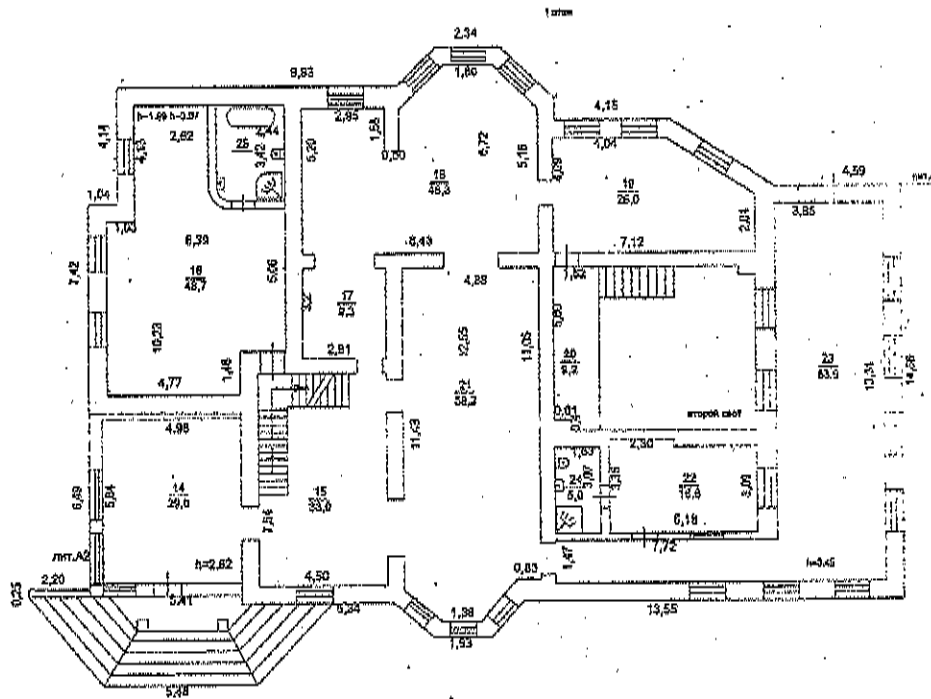


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Аташянц А.О.	<i>[Signature]</i>	Фуранова Н.Л.	<i>[Signature]</i>

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

М 1:200

Лист 1 Всего листов 4

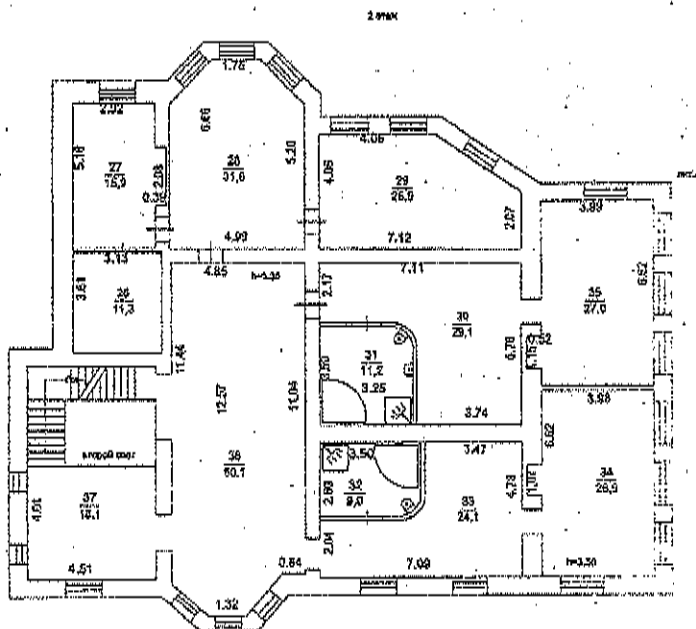


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Аташьянц А.О.	<i>[Signature]</i>	Фуршиова Н.Л.	<i>[Signature]</i>

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
Атасьев А.О.	<i>[Signature]</i>	Фурасова Н.Л.	<i>[Signature]</i>

6. Экспликация к поэтажному плану.

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер из плана	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота(м)	Словесное определение или переименование площади (кв.м)	Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А1	подваль-ный	1	1	подвал	33,0	3,04		
А1			2	подвал	9,2			
А1			3	подвал	3,0			
А1			4	подвал	36,8			
А1			5	подвал	18,9			
А1			6	котельная	10,3			
А1			7	подвал	30,3			
А1			8	подвал	23,0			
А1			9	подвал	41,7			
А1			10	подвал	63,0			
А1			11	подвал	13,2			
А1			12	холл	57,2			
А1			13	подвал	7,2			
А2	1	1	14	прихожая	29,0			
А			15	холл	33,9	3,45		
А			16	жилая	48,7			
А			17	подсобная	9,3			
А			18	кухня-столовая	48,3			
А			19	жилая	26,0			
А			20	коридор	9,2			
А			21	холл	58,2			
А			22	транжжерная	16,6			
А			23	перецда	63,9	3,45		
А			24	сан.узел	5,0	3,36		
А			25	сан.узел	8,2			
А	2	1	26	сан.узел	12,3			
А			27	сан.узел	13,9			
А			28	жилая	31,6			
А			29	жилая	23,9			
А			30	жилая	29,1			
А			31	сан.узел	17,2			
А			32	сан.узел	9,0			
А			33	жилая	24,1			
А			34	жилая	26,9			
А			35	жилая	27,0			
А			36	холл	60,1			
А			37	холл	18,1	3,36		
А	3	1	38	сан.узел	12,8	2,43		
А			39	игровая	34,1			
А			40	холл	27,4			
А			41	жилая	68,9			
А			42	подсобная	29,3			
А			43	перецда	31,8			
А			44	жилая	22,3			
А			45	подсобная	12,0	2,43		
А			46	лестничная площадка	3,6			
				Итого	1237,9			

Комментарии

--

2
3

Проставлено, пронумеровано
и сдано в печать
Листов: 1
Исполнитель: *Иванов И.И.*
Инженер-конструктор
Филиала Ленинского филиала
ЦНТИ МО «СОНТРА»
Исполнитель: *Иванов И.И.*

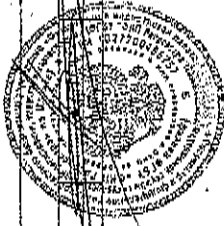


Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
 (филиал государственного органа кадастрового учета)

Коп. 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

27 апреля 2015 г. № 27/50/15-492/60			
1	Кадастровый номер: 50:21/0140223/59	2	Лист № 1
4	Номер кадастрового плана: 77/17/0140223	3	Всего листов: 2
5	Предельные размеры: —	6	Дата внесения номера в государственную кадастровую регистрацию: 05.03.2003
7			
8	Кадастровый номер объекта земельного участка: —		
9	Адрес (определение местоположения): Московская область, Истринский район, с/пос. Десногорское, СНТ "Истринск", д. 13, №173		
10	Местонахождение земельного участка: Московская область, Истринский район, с/пос. Десногорское, СНТ "Истринск", д. 13, №173		
11	Категория земель: Земля населенных пунктов		
12	Участок предназначен для: Земельный участок для садоводства		
13	Площадь: 1000 кв. м		
14	Кадастровая стоимость: 3028910 руб.		
15	Сведения о правах:		
16	Права/обременения	Вид права, номер и дата регистрации	Соблюдение
17	Общество с ограниченной ответственностью "ИДНДЯ РИЭВЕР"	77-77-170592014-074 от 08.12.2014	Документ
18	Сведения об объекте: Кадастровый номер 50:21/0140223/59 принадлежит кадастровому номеру 50:21/040223/50/059.		
19	Сведения о природных объектах: —		
20	Дополнительные сведения: —		
21	Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка: —		
22	Кадастровый номер преобразованного участка: —		
23	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —		
24	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —		
25	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи в кадастре недвижимости): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные		
26	Сведения о кадастровых инженерах: —		



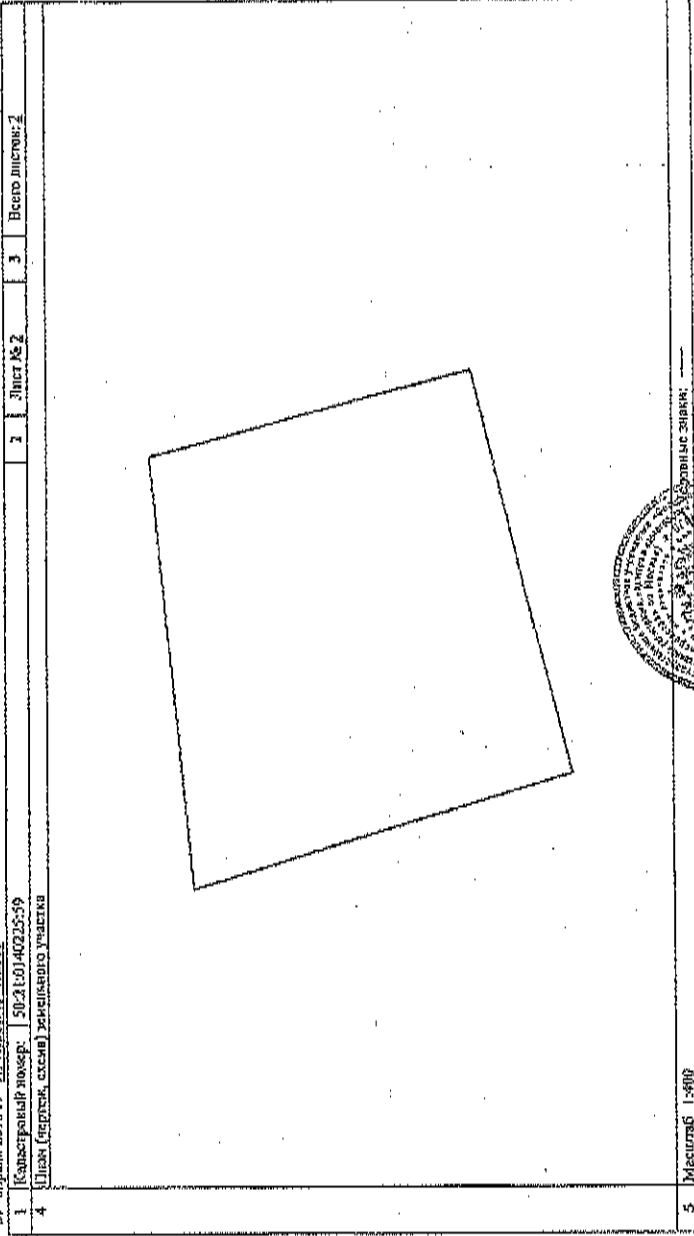
(подпись, фамилия)
**Ведущий инженер
 Исаев В.В.**

КН.2

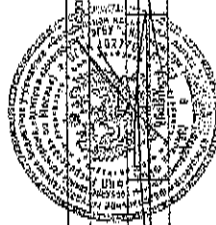
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" апреля 2013 г. № 77/50/13-402/60

1 Кадастровый номер: 50:21:0140205:19
4 План (проект, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:500



Росстандарт
 И.С. Фосаев-Б.Б.
 (подпись, фамилия)

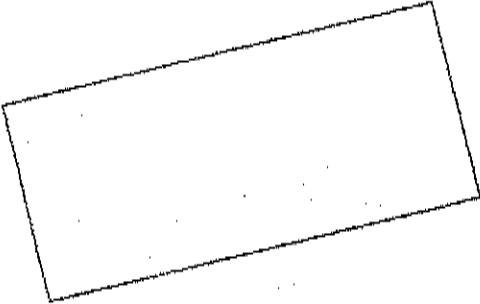
Генеральный директор агентства

КВ.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

27 апреля 2015 г. № 76/50/15-492153

1 Кадастровый номер: 50:21:0140225:04
 4 План (схема, схема) земельного участка

1	2	3	4
Кадастровый номер	Лист № 2	Лист № 2	Всего листов: 2
			
5	Масштаб: 1:500		



Исполнитель: **Ведунин Евгений**
 (подпись, фамилия)
Медведев Н. Я.
 (подпись, фамилия)

Полное наименование документа

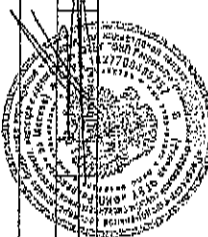
Филиал ФГБУ «ФНП Росреестра» по Москве
 (полное наименование органа государственной власти)

КД.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

27 января 2015 г. № 77/01/15-092/07

1	Кадастровый номер:	50:01/01/0225/115	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	77/17/01/0225	5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	19.02.2014	
5	Предыдущий номер:					
6	Кадастровый номер объекта капитального строительства:					
7	Адрес (полное наименование) земельного участка, расположенного в границах участка. Почтовый адрес прежнее/старое:	Москва, поселение Дзержинское, СЗТ «Дзержинск-2», уч. №3/04				
8	Кадастровый номер земельного участка					
9	Регистрационное удостоверение: Дата вступления в силу					
10	Кадастровый номер участка					
11	Сведения о правах:					
12	Сведения о правах:					
13	Сведения о правах:					
14	Сведения о правах:					
15	Сведения о правах:					
16	Сведения о правах:					
17	Сведения о правах:					
18	Сведения о правах:					
19	Сведения о правах:					



Ведущий инженер
 Нефедкин В.В.

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа государственного управления)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№30* июля 2015 г. № 77/09/15-8648/16

1	Кадастровый номер:	50:21:014025:61	2	Лист № 1	3	Листов листов: 1
4	Номер кадастрового листа:	77:17:014025	6	Дата вступления в силу государственной кадастровой регистрации: 12.03.2003		
5	Предельные значения:					
7						
8	Кадастровые номера объектов недвижимого имущества: —					
9	Адрес (включая местоположение): Местоположение установлена относительно ориентира, расположенного в границах участка. Пешеходный двор ориентира, город Москва, поселение Дзержинское, СНТ "Дворик-2", уч. №6/2					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: жилье дома, предназначенные для проживания одной семьи - объекты индивидуального жилищного строительства					
12	Площадь: 800 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 319036 руб.					
14	Система координат: СК кадастрового округа					
15	Сведения о правах:	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.	
	Правообладатель	Собственность, № 77-77-17/09/2014-075 от 08.12.014				
16	Общие замечания: —					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания в земельном участке): Сведения об объекте имеют статус здания нежилого назначения					
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 блоках:					



Исполнитель (подпись)
Гусева А.А.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(подлежит государственному кадастровому учету)

КЛ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Объект незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	Всего листов
"28" апреля 2019 г. № 77/01/13-495888	
Кадастровый номер:	77:17:0140221:80
Номер кадастрового квартала:	77:17:0140221
Предыдущие номера:	50-50-21/069/2010-044
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	11.10.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Ленинский район, Десеновский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373
2	Основная характеристика:	Площадь (кв. м) 134,3 (значение) (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 "ЛА ДЪЯ РИВЕР"	
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
14	Собственные отметки: —	
15	Сведения о кадастровых инженерах: —	
16	Дополнительные сведения:	
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных в 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 ранее учтенного	



Ведущий инженер
Небожин В.В.

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(КП.)

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	Всего листов:
"28" апреля 2015 г. № 77/501/15-495688	
Кадастровый номер:	77:17:0140221:80
№ 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, Деснольский и.о., СНТ "Небра-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				
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 (записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее существовавшие			

(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	---------------------



Ведущий инженер
Небожин В.В.

Фонд 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

Земля (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист № 1	Всего листов: 1
"28" апреля 2015 г. № 77/501/15-495709	
Кадастровый номер:	77:17:0140221:76
Номер кадастрового квартала:	77:17:0140221
Примечание номера:	30-30-21/071/2010-223
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	11.10.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Ленинский район, Десновский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373		
2	Основная характеристика:	площадь (кв.м)	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 (участка), 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: Собственности, № 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 инженерях:	—		
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, инициалы)
---------------------------------	---------------------



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)

К/1.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Этажность (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	(из всего листов)
"28" апреля 2015 г. № 77/501/15-498709	
Кадастровый номер:	77:17:0140221-76
Номер кадастрового квартала:	77:17:0140221
Примечание 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.п., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373
2	Основная характеристика:	площадь 110,7 кв.м (тип) (значение) (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание
4	Наименование:	хозяйственного строения
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		
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)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	---------------------



**Ведущий инженер
Небожин В.В.**

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

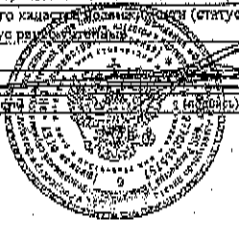
КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	1
Всего листов: 1	
"28" апреля 2015 г. № 77/501/13-493679	
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, Десновский с.о., СПП "Искра-2", уч.362,363,364,373		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	119,5 (значения)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	База		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
6	Материал наружных стен:	—		
7	Подлежит ли в эксплуатацию (завершена строительная работа):	—		
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 "ДАДЬЯ 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 реальных			



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

Эдания (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:	50-50-71/071/2010-222
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	11.10.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Ленинский район, Десновский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	119,5 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Баня		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
6	Материал наружных стен:	---		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	---		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1173597,34		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	---		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	---		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	---		
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-17/099/2014-069 от 08.12.2014, Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	---		
14	Особые отметки:	---		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	---		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее			

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------



Инженер
Небожин Е.В.

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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Земля (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	Всего листов:
№28 апреля 2015 г. № 77/50/15-495906	
Кадастровый номер:	77:17:0140221:78
Номер кадастрового квартала:	77:17:0140221
Предыдущие номера:	50-50-21/070/2010-037
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	11.10.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Ленинский район, Дедовский с.о., СНТ "Искра-2", ул. 362,363,364,373		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	1237,9 (значения)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Жилый дом		
4	Наименование:	дом		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1		
6	Материал наружных стен:	---		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	---		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	40434558,16		
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 "ДА ДЬЯ 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 информации			

(полное наименование должности)	(подпись, печать)
---------------------------------	-------------------



Ведущий инженер
Исбожан В.В.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КЛ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Земля (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	Всего листов:
28 апреля 2015 г. № 77/501/15-493894	
Кадастровый номер:	77:17:0140221:79
Номер кадастрового квартала:	77:17:0140221
Предыдущие номера:	50-50-21/061/2010-357
Дата внесения номера в государственной кадастр недвижимости:	11.10.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Ленинский район, Десновский с.п., СМТ "Искра-2", уч. 362,363,364,373		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	60,7 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	хоз.строение		
5	Количество этажей, в том числе надземных этажей:	2		
6	Материал наружных стен:	---		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	---		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1120833,31		
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: ---			
17	16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих учету в кадастре недвижимости: ---			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте); Сведения об объекте недвижимости имеют статус единого государственного кадастра недвижимости: ---			

(полное наименование объекта)	площадь, кв.м
-------------------------------	---------------



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

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



Япкина 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 владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21:0140225:60

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи - объекты индивидуального жилищного строительства, площадь 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Десеновское, снт "Искра-2", уч.363.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-680/2

Государственный регистратор _____

(подпись)

77-77/017-77/017/024/2016-680/2



Янкина Е. Е.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, печать)



Ямкина 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: жилая постройка, назначение: нежилая, 2 - этажный, общая площадь 60,7 кв. м, инв.№ нет, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десновский 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, инициалы)

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



Якина Е. Е.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



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: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ - ИГУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ - Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0140221:80

Объект права: Гараж, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 124,3 кв. м, инв.№ нет, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десноновский 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.)



Яикина Е. Е.

77-77/017-77/017/024/2016-688/2

Другие участки общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.02.2016:

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Янкіна 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 - ЦУВАЛОВСКИЕ 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)

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



Янкина Е. Е.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Янкина Е. Е.

77 АС 746854



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 11.02.2016
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2016 №Д(КП)-003-180116
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ - Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:21:0140225:115
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи - объекты индивидуального жилищного строительства, площадь 900 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г.Москва, п.Десеновское, СНТ "Искра-2", уч.№364.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-679/2

Государственный регистратор

(подпись)

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



Яркина Е. Е.

Целью участника 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 - ИГУВАЛОВСКИЕ 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-



Янкина Е. Е.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Янкина Е. Е.

77 АС 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: Владальны 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 и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0140221:77

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-683/2

Государственный регистратор

(подпись, инициалы)

77-77/017-77/017/024/2016-683/2

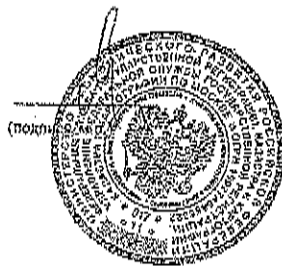


Янкина Е. В.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Янкина Е. Е.

77 АС 746857



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 11.02.2016
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2016 №Д(КП)-003-180116
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ - Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:21:0140225:59
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилое 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.Десенское, 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



Якина Б. В.

Иные участки общей собственности согласно записи Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.02.2016:

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Янкина Е. Е.

77 АС 746858

ДОГОВОР № Д(КП)-003-180116
купли-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

1.3.8. Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АС № 037539 от 08.12.2014 г.;

1.3.9. Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АС № 037537 от 08.12.2014 г.

1.4. Продавец гарантирует, что он является единственным собственником отчуждаемого Объекта, что передаваемый по настоящему Договору Объект никому другому не продан, не заложен, не является предметом спора, под арестом или запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц.

2. Цена Договора.

2.1. Цена указанного в п. 1.1 настоящего Договора Объекта составляет 180 000 000 (Сто восемьдесят миллионов) рублей 00 копеек, в том числе НДС 3 519 000 (Три миллиона пятьсот девятнадцать тысяч) рублей 00 копеек, и складывается следующим образом:

2.1.1. Цена земельного участка с кадастровым (условным) номером: 50:21:0140225:59 составляет 4 582 000 (Четыре миллиона пятьсот восемьдесят две тысячи) рублей 00 копеек без НДС;

2.1.2. Цена земельного участка с кадастровым (условным) номером: 50:21:0140225:60 составляет 4 217 000 (Четыре миллиона двести семнадцать тысяч) рублей 00 копеек без НДС;

2.1.3. Цена земельного участка с кадастровым (условным) номером: 50:21:0140225:61 составляет 4 217 000 (Четыре миллиона двести семнадцать тысяч) рублей 00 копеек без НДС;

2.1.4. Цена земельного участка с кадастровым (условным) номером: 50:21:0140225:115 составляет 4 217 000 (Четыре миллиона двести семнадцать тысяч) рублей 00 копеек без НДС;

2.1.5. Цена жилого дома составляет 139 698 000 (Сто тридцать девять миллионов шестьсот девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек без НДС;

2.1.6. Цена бани (физкультурно-оздоровительного и развлекательного корпуса) составляет 5 600 000 (Пять миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, сумма НДС 1 008 000 (Один миллион восемь тысяч) рублей 00 копеек;

2.1.7. Цена гаража составляет 5 800 000 (Пять миллионов восемьсот тысяч) рублей 00 копеек, сумма НДС 1 044 000 (Один миллион сорок четыре тысячи) рублей 00 копеек;

2.1.8. Цена хозяйственного строения с кадастровым (условным) номером: 77:17:0140221:76 составляет 5 250 000 (Пять миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, сумма НДС 945 000 (Девятьсот сорок пять тысяч) рублей 00 копеек;

2.1.9. Цена хозяйственного строения с кадастровым (условным) номером: 77:17:0140221:79 составляет 2 900 000 (Два миллиона девятьсот тысяч) рублей 00 копеек, сумма НДС 522 000 (Пятьсот двадцать две тысячи) рублей 00 копеек.

Указанная цена установлена соглашением Сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Продавец не вправе требовать дополнительной оплаты за передачу прав на земельные участки.

2.3. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект и по оформлению прав на земельные участки несет Покупатель.

Расходы по государственной регистрации не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, и уплачиваются по мере необходимости и своевременно.

3. Порядок расчетов.

3.1. Покупатель обязуется оплатить стоимость Объекта, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, в течение 5 (пяти) дней после регистрации перехода права собственности по настоящему договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Москве. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ, право залога у Продавца на Объект не возникает.

3.2. Все расчеты по настоящему Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца либо другим незапрещенным законодательством способом.

3.3. Обязательства Покупателя по оплате стоимости Объекта считаются выполненными с момента списания денежных средств с расчетного счета Покупателя.

4. Передача имущества.

4.1. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями Сторон, в течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания Сторонами настоящего Договора до момента сдачи Договора на государственную регистрацию.

Одновременно Покупателю передается вся имеющаяся техническая документация на Объект, технические паспорта БТИ, кадастровые паспорта, копии Свидетельств о регистрации права собственности на Объект.

4.2. Со дня подписания передаточного акта Покупателем ответственность за сохранность Объекта равно как и риск его случайной порчи или гибели несет Покупатель.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Продавец обязан:

5.1.1. Передать Покупателю в собственность Объект, являющийся предметом настоящего Договора, указанный в п. 1.1 настоящего Договора.

5.1.2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания передаточного акта, а также предоставить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также содействовать Покупателю в оформлении прав на земельный участок.

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Оплатить стоимость Объекта в полном объеме.

5.2.2. Принять Объект на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект и оформлением прав на земельный участок.

6. Ответственность Сторон.

6.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, в соответствии с действующим законодательством РФ. Положения статьи 317.1 ГК РФ к отношениям сторон по настоящему договору не применяются.

7. Переход права собственности.

7.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Объект производится после подписания передаточного акта.

7.2. Право собственности на Объект возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении федеральной регистрационной службы по Москве.

7.3. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Срок действия Договора.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.
 8.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. Разрешение споров.

9.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат рассмотрению в арбитражном суде города Москвы в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10. Прочие условия.

10.1. Продавец уведомлен о том, что пп.10 п.1 ст.40 ФЗ «Об инвестиционных фондах» № 156-ФЗ запрещает Управляющей компании закрытого паевого инвестиционного фонда совершать сделки по отчуждению имущества владельцам инвестиционных паев данного закрытого паевого инвестиционного фонда, и гарантирует, что ни на момент подписания настоящего договора, ни на момент государственной регистрации перехода прав на Объект он не является и не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ». В случае нарушения условия, предусмотренного настоящим пунктом, все неблагоприятные финансовые последствия, предусмотренные действующим законодательством, возлагаются на Продавца.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.4. Подписанный Сторонами Передаточный акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

11. Реквизиты и подписи Сторон.

<p>ПРОДАВЕЦ: ООО «ЛАДЬЯ РИВЕР» 123100 г. Москва, Краснопресненская набережная, д.14, стр.1, этаж 10, помещение I ИНН 7710426237 КПП 770301001 ОГРН 1027739548000 Р/с № 40702810800022121691 в ПАО «Межтопэнергобанк» К/с 30101810345250000237, БИК 044525237</p> <p>Генеральный директор <i>А.Л. Семейко</i> А.Л. Семейко</p>	<p>ПОКУПАТЕЛЬ: ООО УК «РФЦ-Капитал» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», 455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина 9, ИНН 7444036803, р/с 40701810100001200568, в ОАО «Кредит Урал Банк» г. Магнитогорск, БИК 047516949, к/с 30101810700000000949</p> <p>Директор <i>В.А. Малков</i> В.А. Малков</p>
---	---



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 77
 Произведён государственная регистрация
 Дата регистрации 17.01.2017
 Номер регистрации 77-17/017/2017-016-6861/2
 Регистратор

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 77
 Произведён государственная регистрация
 Дата регистрации 17.01.2017
 Номер регистрации 77-17/017/2017-016-6861/2
 Регистратор

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 77
 Произведён государственная регистрация
 Дата регистрации 17.01.2017
 Номер регистрации 77-17/017/2017-016-6861/2
 Регистратор

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 77
 Произведён государственная регистрация
 Дата регистрации 17.01.2017
 Номер регистрации 77-17/017/2017-016-6861/2
 Регистратор

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 77
 Произведён государственная регистрация
 Дата регистрации 17.01.2017
 Номер регистрации 77-17/017/2017-016-6861/2
 Регистратор

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
 ПРОДУМЕНСАЛО № 4**
 (четырёх) листах

ПОДПИСЬ

УПРАВЛЕНИЕ
 ФЕДЕРАЛЬНОЙ
 СЛУЖБЫ
 РЕГИСТРАЦИИ
 КАДАСТРА И
 КАРТОГРАФИИ
 ПО МОСКВЕ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 77
 Произведён государственная регистрация
 Дата регистрации 17.01.2017
 Номер регистрации 77-17/017/2017-016-6861/2
 Регистратор

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 77
 Произведён государственная регистрация
 Дата регистрации 17.01.2017
 Номер регистрации 77-17/017/2017-016-6861/2
 Регистратор

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 77
 Произведён государственная регистрация
 Дата регистрации 17.01.2017
 Номер регистрации 77-17/017/2017-016-6861/2
 Регистратор

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 77
 Произведён государственная регистрация
 Дата регистрации 17.01.2017
 Номер регистрации 77-17/017/2017-016-6861/2
 Регистратор



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
- Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый номер: 77:17:0140221:77
- Гараж, кадастровый номер: 77:17:0140221:80
- Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый номер: 77:17:0140221:76
- Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый номер: 77:17:0140221:79

Объект расположен по адресу: г. Москва, п. Десеновское, СНТ «Искра-2» вл.364, стр.1, уч.362, 363, 364, 373.

2. Покупатель ознакомлен с состоянием Объекта. Какие-либо имущественные претензии по состоянию Объекта и его качеству у Покупателя отсутствуют. Техническое состояние Объекта удовлетворительное и позволяет использовать его Покупателю в соответствии с его назначением.

3. Настоящий Акт составлен в 3-х (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и вступает в силу с момента его подписания Сторонами

5. Реквизиты и подписи сторон:

<p>ПРОДАВЕЦ: ООО «ЛАДЬЯ РИВЕР» 123100 г. Москва, Краснопресненский район, ул. Мясницкая, д.14, стр.1, этаж 10, помещение № 1001 ИНН 7710426237 КПП 770301001 ОГРН 1027739548000 Р/с № 40702810800022121691 в ПАО «Межгосэнергобанк» К/с 30101810345250000237, БИК 044825237</p> <p>Генеральный директор  А.Л. Семейко</p>	<p>ПОКУПАТЕЛЬ: ООО УК «РФЦ-Капитал» Д. У. закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ». 455049 г. Магнитогорск, ул. Завенягина 9, ИНН 454036605, р/с 40701810100001200568, в ПАО «Кредитный центр Банк» г. Магнитогорск, БИК 047516949, К/с 30101810700000000949</p> <p>Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Директор  В.А. Малков</p>
---	---

Ввод № 12002-1130
11.02.2016 г.

Договор аренды № Д(А)-002-081117

г. Москва

«08» ноября 2017 г.

ООО «Международный консалтинговый 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 НЫСОТЫ») под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал», в лице генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Белые Ветры» Либора 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 Мытищинского 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 нескольких земельных участков (далее «Объект»):

1. Земельный участок общей площадью 1 000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, п. Десенское, СНТ «Искра-2», ул. 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 746853;

2. Земельный участок общей площадью 900 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Десенское, СНТ «Искра-2», ул. 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 (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Десенское, СНТ «Искра-2», ул. 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 (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, п. Десенское СНТ «Искра-2», ул. 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;

5. Дом, назначение: жилое; 4-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 1 237,9 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Десенское, территория СНТ «Искра-2», ул. 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

Blat

недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-6882/2, бланк 77 АС 746856;

6. Баня, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 119,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десенское 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 № 77-77/017-77/017/024/2016-6882/2, бланк 77 АС 746857;

7. Гараж, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземный этаж – 0), общая площадь 124,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десенское с.о., СНТ «Искра-2», уч. 362, 363, 364, 373, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:89; 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 № 77-77/017-77/017/024/2016-6882/2, бланк 77 АС 746853;

8. Хозяйственное строение, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 110,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десенское 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 № 77-77/017-77/017/024/2016-6882/2, бланк 77 АС 746854;

9. Хоз. строение, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 60,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десенское 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 № 77-77/017-77/017/024/2016-6782/2, 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 плав-ЗПИФ недвижимости «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 продал, не подарил, не заложен, в споре или под арестом не состоит.

1.4. При передаче Объекта Арендатор обследует его состояние.

2. Плата по Договору аренды и порядок расчетов

2.1. Арендная плата, оплачиваемая 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 охраняемые услуги, предоставляемые соответствующими

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 договора 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 не в полном размере Арендатор по требованию Арендодателя уплачивает неустойку (пени) в размере 0,1 % от просроченных сумм за каждый день просрочки.

3. Срок Договора аренды, порядок изменения и расторжения Договора

3.1. Срок аренды исчисляется 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 выявления Арендодателем штрафов и санкций, ставших следствием деятельности Арендатора, нести за них полную ответственность и компенсировать Арендодателю соответствующие расходы.

4.1.2. Своеровременно вносить арендную плату за пользование Объектом, а порядок, установленный в настоящем Договоре, нести расходы, связанные с эксплуатацией Объекта. Своеровременно оплачивать коммунальные услуги, услуги энергопоставляющих 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 вернуть 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 переоборудовку, переоборудование или улучшение 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 переоборудовкой, если такие расходы будут иметь место.

4.1.14. В случае конфликтов Арендатора с соседями, правоохранительными органами и др. третьими 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 предоставлять Арендодателю документы, подтверждающие проведение ремонтных работ и покупку оборудования (материалов). Указанные расходы Арендатора не подлежат возмещению Арендодателем.

4.1.16 В течение 30(Тридцати) 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 отчуждении Объекта, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней.

4.3.3. Не вносить препятствий Арендатору в правомерном пользовании Объектом, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

4.3.4. Производить за свой счет капитальный ремонт Объекта.

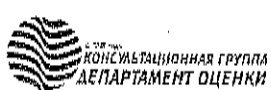
4.4. Арендодатель имеет право:

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 по согласованным изменениям 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 паев 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 паев Фонда, дочерне-зависимым обществом и участником ООО УК «РФЦ-Капитал», преобладающим



обществом учредителя ООО УК «ФЭЦ-Каштан» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору. В случае нарушения настоящего пункта все 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 подрядчика с Арендодателем.

Арендатор самостоятельно несет ответственность за соблюдение требований безопасности, санитарно-эпидемиологических норм и правил при эксплуатации Бассейна. Арендатор несет ответственность 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 другую Сторону в течение 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 течение 30 календарных дней, передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы. Соблюдение претензионного порядка разрешения спора - обязательно.

5.9. Все уведомления Сторон по исполнению 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 течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Арендатор.

А.Иванов

5.13. 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 деловом органе, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

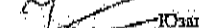
6. Адреса и подписи сторон

Арендатор:

ООО «Международный медицинский центр»
Юридический/фактический адрес:
111023, г. Москва, проезд Таможенный, д.8,
корпус 1, кв.65
ИНН 772338722/КПП 772201001
Р/с 40702810300000010595
в банке АО «Райффайзенбанк» г. Москва
БИК 044525790
К/с 30101810200000000700
ОГРН 1157746808010

Тел: _____
Эл. почта: _____

Генеральный директор


М.П. _____ Юзупольский 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@ukrfc.ru

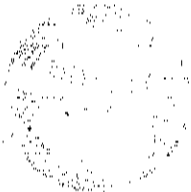
По доверенности

М.П. _____ Либина А.Б.




 Проинформовано, пронумеровано и
 скреплено печатью.
 № 155) листах.
 Общ. Ж. «РФЦ-Капитал»
 Директор В.А. Мельков
Мельковская

Управление Федеральной службы
 государственной регистрации, кадастра
 и картографии по Москве
 Номер государственного докум. 72
 Присвоено Федеральной службой
94-12/010/2019-1
 ИВАНОВА, И.Ф.



1.6. Баня, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 119,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десновский в.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 № 77-77/017-77/017/024/2016-68372; 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, Десновский в.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 № 77-77/017-77/017/024/2016-68822; бланк 77 АС 746853;

1.8. Жилое строение, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 110,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десновский в.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 № 77-77/017-77/017/024/2016-68672; бланк 77 АС 746854;

1.9. Жил. строение, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 60,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десновский в.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 № 77-77/017-77/017/024/2016-67872; бланк 77 АС 746852.

2. Все системы Объекта (система отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения) находится 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:

Передан:
От Арендодателя:

(Иванов А.Б.)



Приложение №1
к Передаточному акту по
Договору аренды № Д(А)-002-081117
от "08" ноября 2017 г.

Показатели приборов учета, установленных на Объекте:

Эл. счетчик

Газовые счетчики:

От Арбитража:



От Арендодателя:

М.П.



(Handwritten signature)

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 223 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович

