

ОТЧЁТ

№ 01/ДС №159/Д(У)-001-0404

от 23.07.2019 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 № 159 от 28.06.2019 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. Досеновское, СНТ «Искра-2» вл.364, стр.1, уч.362, 363, 364, 373, состоящая из объектов: |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:59 |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:60 |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:61 |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:115 |
| | Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 |
| | Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 |
| | Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 |
| | Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 |
| | Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 |
| Оцениваемые имущественные права | Общая долевая собственность (право собственности) |
| Цель оценки | Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» |
| Предполагаемое использование результата оценки | Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда |
| Принятый вариант НЭИ | Жилое |
| Дата оценки | 23.07.2019 г. |
| Дата составления отчета об оценке | 23.07.2019 г. |
| Порядковый номер отчета об оценке | Отчет № 01/ДС № 159/Д(У)-001-0404 от 23.07.2019 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 23.07.2019 г.)

| Подходы | Расчетная величина в рамках подходов, руб. |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Затратный подход | 106 671 244 |
| Сравнительный подход | 99 597 337 |
| Доходный подход | 75 309 050 |

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (23.07.2019г.) 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: 50:21:0140225:59 | 77-АС № 746858 от 11.02.2016г. | 1 000 | 4 312 000 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:60 | 77-АС № 746851 от 11.02.2016г. | 900 | 3 880 800 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:61 | 77-АС № 746850 от 11.02.2016г. | 900 | 3 880 800 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:115 | 77-АС № 746855 от 11.02.2016г. | 900 | 3 880 800 |
| Жилый дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 | 77-АС № 746856 от 11.02.2016г. | 1 237,9 | 64 544 500 |
| Баня (физкультурно-оздоровительный и рекреационный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 | 77-АС № 746857 от 11.02.2016г. | 119,5 | 4 670 300 |
| Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 | 77-АС № 746853 от 11.02.2016г. | 124,3 | 4 115 000 |
| Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | 77-АС № 746854 от 11.02.2016г. | 110,7 | 4 400 200 |
| Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 | 77-АС № 746852 от 11.02.2016г. | 60,7 | 2 496 600 |
| Итого (округленно), рублей | | | 96 181 000 |

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Рябенюк 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..... | 27 |
| 4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей..... | 27 |
| 4.2. Рынок недвижимости, его структура и объемы..... | 38 |
| 4.3. Итоги I квартала 2019 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 | 47 |
| 4.5. Анализ ликвидности Оцениваемого объекта | 55 |
| 4.6. Анализ наиболее эффективного использования | 57 |
| ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 59 |
| 5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки | 59 |
| 5.2. Применение подходов к оценке Объекта..... | 59 |
| 5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке загородной усадьбы | 60 |
| 5.3.1. Доходный подход | 60 |
| 5.3.2. Затратный подход..... | 62 |
| 5.3.3. Сравнительный подход..... | 63 |
| 5.4. Согласование результатов..... | 64 |
| ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 65 |
| 6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода | 65 |
| 6.2. Выбор метода расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка | 65 |
| 6.3. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода | 111 |
| 6.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода | 125 |
| 6.5. Согласование результатов..... | 136 |
| ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА..... | 138 |
| ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ..... | 139 |
| Приложение 1 | 143 |
| Приложение 2 | 151 |

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 № 159 от 28.06.2019 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 № 159 от 28.06.2019 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: 50:21:0140225:59 |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:60 |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:61 |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:115 |
| | 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 имеющемуся опыте подобных работ.</p> <p>6. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.</p> <p>7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации.</p> <p>8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.</p> <p>9. При определении справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки, обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на рыночную стоимость оцениваемых объектов, и в случае смены правообладателя договор доверительного управления прекращает свое действие или заключается на новых условиях</p> |
| Вид определяемой стоимости | Справедливая (рыночная) стоимость |
| Дата оценки | 23.07.2019 г. |
| Срок проведения оценки | 23.07.2019 г. |
| Дата осмотра | 23.07.2019 г. |
| Дата составления Отчета | 23.07.2019 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 соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
14. От Оценщика не требуется присутствия в суде или дачи свидетельских показаний по поводу произведенной Оценки, иначе как по официальному вызову суда и при наличии дополнительных договоренностей с заказчиком.
15. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
16. Оценка объекта с кадастровым номером 77:17:0140221:80 производилась из предположения, что данный объект – здание гараж – назначение нежилое, учитывая Письмо от Заказчика об уточнении данных №УКРФЦ-0702 от 23.07.2019г.
17. 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 № 159 от 28.06.2019 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.

(d) Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

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

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

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

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

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ МСО 2011, Принципы МСО, п.30

² IVS (MCO) – 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 представляет собой ресурсы, находящиеся в чьей-либо собственности или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую выгоду. Сама по себе собственность на актив неосязаема. Однако находящийся в собственности актив может быть как осязаемым, так и неосязаемым.

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

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

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

- Основные активы (основные средства), т.е. активы, которые предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе – в том числе земельные участки, здания, машины и оборудование, накопленная амортизация и другие виды активов, определение которых позволяет отнести их к данной категории.
- Прочие долгосрочные активы, т.е. активы, которые не предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе, но которые, как ожидается, будут находиться в собственности в течение длительного срока – в том числе долгосрочные инвестиции и долгосрочная дебиторская задолженность, гудвилл, расходы будущих периодов, патенты, товарные знаки и другие аналогичные активы.

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

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

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

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

1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки

Таблица 5. Описание полученных от Заказчика документов

| № п/п | Наименование, вид документа | Реквизиты документа |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746850 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 2 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746851 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 3 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746852 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 4 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746853 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 5 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746854 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 6 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746855 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 7 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746856 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 8 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746857 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 9 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 746858 | Копия документа от 11.02.2016г. |
| 10 | Кадастровый паспорт на земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:59 | Копия документа от 27.04.2015г. |
| 11 | Кадастровый паспорт на земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:60 | Копия документа от 27.04.2015г. |
| 12 | Кадастровый паспорт на земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:61 | Копия документа от 27.04.2015г. |

| № п/п | Наименование, вид документа | | Реквизиты документа |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| 13 | Кадастровый паспорт на земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:115 | 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 | Письмо от Заказчика об уточнении данных №УКРФЦ-0702 | Копия документа | от 23.07.2019г. |
| 20 | Справка о конструктивных элементах объекта оценки № УКРФЦ-0701 | Оригинал | от 23.07.2019г. |
| 21 | Договор № Д (КП) -003-180116 купли-продажи недвижимого имущества | Копия документа | от 18.01.2016г. |
| 22 | Акт приема-передачи недвижимого имущества | Копия документа | от 18.01.2016г. |
| 23 | Договор № Д (А) -002 081117 аренды недвижимого имущества | Копия документа | от 08.11.2017г. |
| 24 | Передаточный акт к договору аренды № Д (А) - 002 081117 | Копия документа | от 08.11.2017г. |
| 25 | Дополнительное соглашение к договору № Д (А) -002 081117 аренды недвижимого имущества | Копия документа | от 25.04.2019г. |
| 26 | Технический паспорт на здание инвентарный номер 102:032-6563-2/362 | Копия документа | от 13.04.2010г. |

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

1.7. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

ГЛАВА 2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

2.1. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 6. Сведения о Заказчике оценки

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

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

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

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

| Реквизит | Значение |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование: | Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (ООО «АНЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ») |
| Место нахождения: | 125057, г.Москва, ул. Новопесчаная, д. 9 |
| Почтовый адрес: | 125057, г.Москва, ул. Новопесчаная, д. 9 |
| 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 | 774301001 |
| 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. |

| Реквизит | Значение |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Банковские реквизиты: | Р/счет: № 40702810601990000336 Банк АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва, Корр. счет № 3010181020000000593 БИК№ 044525593 |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: | Настоящим ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |

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

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

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

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

2.3. Сведения об Оценщике

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

Таблица 8. Сведения об Оценщике

| Реквизит | Значение |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ФИО оценщика | 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. |

| Реquisит | 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» № 022-073-003156/19 от 20.02.2019 г., срок действия с 19.04.2019 г. по 18.04.2020 г. страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона) руб. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 15 лет |
| Сведения о независимости оценщика: | <p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |

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

ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Поэтажное описание дома.

Первый уровень:

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

Второй уровень:

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

Третий уровень:

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

Цокольный этаж:

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

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

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

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

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

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

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

Конструктивные элементы и инженерное обеспечение загородной усадьбы

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

Конструктивные элементы зданий:

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

Коммуникации:

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

Таблица 9. Количественные характеристики Объекта оценки

| | Наименование Объекта оценки | Общая площадь, кв.м |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1. | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:59 | 1 000 |
| 2. | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:60 | 900 |
| 3. | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:61 | 900 |
| 4. | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:115 | 900 |
| 5. | Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 | 1 237,9 |
| 6. | Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 | 119,5 |
| 7. | Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 | 124,3 |
| 8. | Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | 110,7 |
| 9. | Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 | 60,7 |

3.2. Местоположение объекта оценки³

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

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

Рисунок 1. Округа Москвы



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

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

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

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

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

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

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

Пока что перспективы развития новых округов покрыты мраком, разогнать который должен новый план архитектурной застройки. Пока его нет, говорить о каких-то серьезных планах строителей по возведению

массового доступного жилья пока рано. В настоящее время Москомархитектурой ведется работа по созданию территориальных схем новых округов. Когда эта работа будет выполнена, можно будет говорить о планах развития более детально.

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

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

Калужское шоссе является главной автомобильной магистралью Троицкого округа. Округ известен тем, что на его территории располагается одна из крупнейших в России и Европе сортировочных станций – Бекасово-Сортировочное. Также на западной территории округа имеются железнодорожные станции

Большого кольца МЖД и Киевского направления МЖД, тогда когда остальная часть округа доступна только несколько раз в день наземным пассажирским транспортом.

Основной вид общественного транспорта на территории ТиНАО – 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, Щаповское.

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

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

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

Жилой комплекс «Новые Ватутинки» предполагает создание комфортабельного жилья различных форматов. Сюда входят коттеджи и таунхаусы, средне- и многоэтажные дома. На территории комплекса присутствует вся необходимая инфраструктура для наибольшего комфорта жителей – детсады, школы, развлекательные центры и многое другое.

В рамках реализации первой очереди строительства, предполагается возвести 6 жилых корпусов современной серии П-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 детских садов на 620 мест, 2 школ, рассчитанных на 1,8 тысяч мест, поликлиники, торгового центра, многофункционального комплекса и многого другого. Кроме того, присутствуют многоуровневые наземные гаражи. Также, предусмотрено благоустройство придомовой территории – детские и спортивные площадки, зеленые зоны для прогулок и отдыха, внутриквартальные проезды и тротуары, малые архитектурные формы.

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

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

Рисунок 3. Расположение Объекта оценки



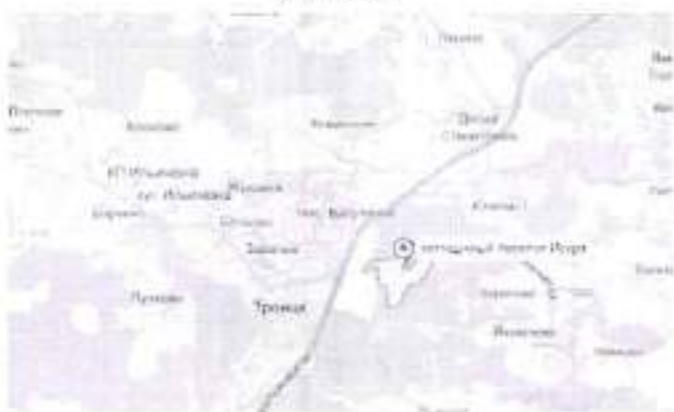
Контур столицы после присоединения новых земель



Границы района Десеновское



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



Расположение объекта относительно основной транспортной магистрали района

Таблица 10. Локальные характеристики местоположения Объекта оценки

| Наименование параметра | Значение параметра |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| Наименование города | Москва |
| Наименование округа | Новомосковский |
| Наименование поселения | Десеновское |
| Наименование близлежащих транспортных магистралей | Калужское шоссе |
| Вид доступного транспорта | Личный автотранспорт |
| Характеристика подъездных путей | Асфальт |

| Наименование параметра | Значение параметра |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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: 50:21:0140225:59 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746858 от 11.02.2016г. |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:60 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746851 от 11.02.2016г. |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:61 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746850 от 11.02.2016г. |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:115 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746855 от 11.02.2016г. |
| | Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746856 от 11.02.2016г. |
| | Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746857 от 11.02.2016г. |
| | Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746853 от 11.02.2016г. |
| | Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | Общая долевая собственность (право собственности) | Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС № 746854 от 11.02.2016г. |

| Значение | Наименование Объекта оценки | Вид права | Право подтверждающий документ |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| | 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: 50:21:0140225:59 | | Доверительное управление |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:60 | | Доверительное управление |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:61 | | Доверительное управление |
| | Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:115 | | 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



Гостевой дом



Дом для охраны и обслуживающего персонала,
гараж, ворота



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

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

Макроэкономические показатели

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

| Наименование показателя | 2018 (дек. к дек.) | Янв. – май 2018 | Янв. – май 2019 | Май 2018 | Май 2019 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Рост потребительских цен, % | 4,3 | 1,6 | 2,4 | 0,4 | 0,3 |
| Рост цен производителей, % | 11,7 | 1,5 ¹ | -0,6 ¹ | 1,2 ¹ | 0,5 ¹ |
| Рост денежной базы, % ² | 8,0 | 0,4 | -3,8 | -0,3 | -0,9 |
| Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, % | -10,8 | -6,2 | 3,9 | -2,9 | -0,5 |
| Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, % | -7,0 | -5,8 | 5,4 | -0,1 | -0,3 |

| Наименование показателя | 2018 | Янв. – май 2018 | Янв. – май 2019 | Май 2018 | Май 2019 |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| ВП, млрд. руб. | 103 876 ³ | 38 385 ³ | 42 387 ³ | 8082 ³ | 8973 ³ |
| Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель | 70,0 | 67,9 | 66,3 | 74,9 | 70,9 |
| Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США | 62,5 | 58,6 | 65,6 | 62,2 | 64,8 |

| Наименование показателя | Янв.-апр. 2019 в % к янв.-апр. 2018 | Апр. 2019 в % к апр. 2018 | Апр. 2019 в % к мар. 2019 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | 101,3 | 102,7 | 102,1 |
| Индекс промышленного производства | 102,8 | 104,6 | 100,2 |

⁴The McKinsey Quarterly, 2000, № 4

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

| Исполнение федерального бюджета на кассовой основе | Единица измерения | 2018 | Закон о бюджете 2019 | Янв. – май 2019 | Апр. 2019 | Май 2019 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------|----------------------|-----------------|-----------|----------|
| Доходы | Млрд. руб. | 19455 | 19969 | 7866 | 1770 | 1506 |
| | % ВВП | 18,7 | 18,9 | 18,6 | 19,8 | 16,8 |
| в т.ч. нефтегазовые доходы | Млрд. руб. | 9018 | 8298 | 3420 | 702 | 725 |
| | % ВВП | 8,7 | 7,8 | 8,1 | 7,9 | 8,1 |
| Расходы | Млрд. руб. | 16713 | 18037 | 6716 | 1621 | 1171 |
| | % ВВП | 16,1 | 17,0 | 15,8 | 18,1 | 13,0 |
| в т.ч. обслуживание долга | Млрд. руб. | 806 | 852 | 291 | 70 | 62 |
| | % ВВП | 0,8 | 0,8 | 0,7 | 0,8 | 0,7 |
| Профицит (+)/ дефицит (-) | Млрд. руб. | 2742 | 1932 | 1150 | 148 | 335 |
| | % ВВП | 2,6 | 1,8 | 2,7 | 1,7 | 3,7 |
| Первичный профицит (+)/дефицит (-) | Млрд. руб. | 3548 | 2784 | 1440 | 218 | 398 |
| | % ВВП | 3,4 | 2,6 | 3,4 | 2,4 | 4,4 |
| Нефтегазовый профицит (+)/дефицит (-) | Млрд. руб. | -6276 | -6366 | -2271 | -554 | -390 |
| | % ВВП | -6,0 | -6,0 | -5,4 | -6,2 | -4,3 |

Источник информации: Росстат, расчеты ЭЭГ

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

² В узком определении

³ Оценка

⁴ Предварительные данные

Денежно-кредитная политика

14 июня. Совет директоров Банка России понизил ключевую ставку на 25 б.п., до 7,50% годовых. Регулятор обосновал это решение наблюдаемой динамикой основных значимых для ставки факторов. Так, продолжается замедление годовой инфляции, при этом в мае инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания предприятий существенно не изменились, оставаясь на повышенном уровне. Однако по сравнению с мартом краткосрочные проинфляционные риски снизились. Рост экономики в первом полугодии 2019 года складывается ниже ожиданий Банка России. В этих условиях с учетом проводимой денежно-кредитной политики ЦБ РФ снизил прогноз годовой инфляции по итогам 2019 года с 4,7–5,2 до 4,2–4,7%. В дальнейшем, по прогнозу Банка России, годовая инфляция будет находиться вблизи 4%.

При выполнении базового прогноза Банк России допускает возможность дальнейшего снижения ключевой ставки в ближайшие месяцы и переход к нейтральной денежно-кредитной политике до середины 2020 года.

Внешнеэкономическая деятельность

19 декабря. Федеральный комитет по открытым рынкам ФРС США принял решение об очередном повышении ставки по федеральным фондам на 25 б.п. до уровня 2,25–2,5%. Это решение соответствовало ожиданиям рынка. В пресс-релизе отмечаются хорошие темпы роста экономики США, низкий уровень безработицы и соответствие инфляции 2%-ному целевому ориентиру. Прогнозы по росту ВВП США немного пересмотрены вниз: в 2018 г. до 3,0% (с 3,1%) и до 2,3% с 2,5% в 2019 году. Так называемая «точечная диаграмма» (медианы прогнозов участников заседания ФРС) прогнозирует два повышения ставки в 2019 г. до уровня около 2,9% и одно повышение до уровня около 3,1% в 2020 г.

17 июня. Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 июля 2019 года снизится на 10,1 доллара и составит 100,3 долл./т.

Пошлина на высоковязкую нефть составит 10,0 долл./т.

Льготная ставка пошлины на нефть для ряда месторождений Восточной Сибири, каспийских месторождений и Приразломного месторождения сохранится на нулевом уровне.

Пошлина на светлые нефтепродукты и масла составит 30,0 долл./т., на темные – 100,3 долл./т., на товарный бензин – 30,0 долл./т., прямогонный бензин (нафта) – 55,1 долл./т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

Таблица 13. Ставки экспортных пошлин на сырую нефть, долл. за тонну

| | Янв. | Фев. | Мар. | Апр. | Май | Июн. | Июл. | Авг. | Сен. | Окт. | Ноя. | Дек. |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2015 | 170,2 | 112,9 | 105,8 | 130,8 | 116,5 | 144,4 | 143,1 | 133,1 | 109,2 | 91,5 | 97,1 | 88,4 |
| 2016 | 73,3 | 52,0 | 39,5 | 54,9 | 66,0 | 80,6 | 95,9 | 90,1 | 80,0 | 91,9 | 92,7 | 90,4 |
| 2017 | 79,1 | 89,5 | 91,0 | 88,9 | 84,0 | 80,0 | 80,9 | 74,4 | 84,1 | 87,9 | 96,1 | 105,0 |
| 2018 | 111,4 | 120,1 | 119,5 | 111,4 | 118,5 | 131,8 | 139,1 | 135,4 | 130,0 | 137,5 | 152,0 | 135,1 |
| 2019 | 89,0 | 80,7 | 91,2 | 97,4 | 104,6 | 110,4 | 100,3 | | | | | |

Источник информации: Минфин России

Общие вопросы

28 мая. Россия осталась на 45м месте в ежегодном рейтинге конкурентоспособности, который составляет швейцарская бизнес-школа IMD. В рейтинг включены ведущие экономики мира (в этом году – 63). Среди наиболее сильных сторон российской экономики эксперты отметили профицит бюджета, профицит текущего счета, экспорт товаров, внедрение больших данных. Были отмечены снижение уклонов от уплаты налогов, бюрократии. В то же время ухудшились позиции страны по таким показателям как рост населения, патентные заявки на душу населения, развитие венчурного капитала, права акционеров.

Лидером в рейтинге являются Сингапур, на втором месте Гонконг. Две из пяти стран БРИКС находятся на уровне ниже России – Бразилия (59 место) и ЮАР (56 место). Индия занимает немного более высокую позицию (43 место), а Китай, как и в прошлом рейтинге, стал наиболее конкурентоспособной экономикой из стран БРИКС (14 место).

7 июня. Объявлены результаты Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации 2019 года. Система показателей рейтинга делится на четыре направления измерения: регуляторная среда, институциональная среда, доступность ресурсов и качество инфраструктуры для бизнеса, эффективность поддержки малого предпринимательства. Также рассчитывается интегральный показатель. По нему первое место заняла Москва, поднявшаяся на 1 позицию относительно рейтинга прошлого года. Также среди наиболее благоприятных для ведения бизнеса регионов предпринимателями были названы республика Татарстан (поднялась на 1 позицию) и Тюменская область (опустилась на две позиции). Наилучшую динамику показали Новгородская область (+15 позиций), Смоленская область (+11 позиций), Калужская область (+9 позиций).

Прогнозы

24 мая. Citibank обновил прогноз развития экономики России на 2019-2020 гг., приведенный в таблице ниже.

Таблица 14. Прогноз показателей экономики России на 2019-2020 гг. от Citibank

| Показатель | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Номинальный ВВП, млрд. долл. | 1554 | 1522 | 1542 | 1603 |
| Население, млн. чел. | 144 | 144 | 143,9 | 143,8 |
| Темп прироста ВВП, % г/г | 1,6 | 2,3 | 1,7 | 2,5 |
| Потребление домохозяйства, % г/г | 3,2 | 2,2 | 2,2 | 2,6 |
| Валовое накопление основного капитала, % г/г | 6,5 | 1,5 | 3,6 | 4,2 |
| Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г | 5,0 | 6,3 | 4,0 | 3,3 |
| Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г | 17,4 | 3,8 | 6,5 | 3,6 |
| Вклад чистого экспорта в прирост ВВП, п.п. | -2,3 | 0,8 | -0,5 | 0,0 |
| Уровень безработицы, % | 5,2 | 5,6 | 5,4 | 5,5 |
| Сальдо счета текущих операций, млрд. долл. | 33,3 | 112,8 | 92,7 | 72,7 |
| % ВВП | 2,1 | 7,4 | 6,0 | 4,5 |
| Торговый баланс, млрд. долл. | 115,4 | 201,9 | 210,7 | 190,7 |
| Прямые иностранные инвестиции, чистые, млрд. долл. | -8,2 | 10,0 | 15,0 | 20,0 |
| Внешний долг, млрд. долл. | 518,1 | 527,1 | 535,1 | 542,1 |
| Краткосрочный долг, млрд. долл. | 55,9 | 60,6 | 65,1 | 69,4 |
| Международные резервы, млрд. долл. | 346,5 | 399,3 | 457,1 | 499,8 |
| Баланс расширенного бюджета, % ВВП | -1,5 | 2,7 | 1,9 | 1,1 |
| Баланс расширенного бюджета, первичный, % ВВП | -0,7 | 3,6 | 2,8 | 2,0 |
| Государственный долг, % ВВП | 16,6 | 17,2 | 17,8 | 18,3 |

| Показатель | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Доля госдолга в иностранной валюте, % ВВП | 3,6 | 3,2 | 3,5 | 3,4 |
| Инфляция ИПЦ, % дек/дек | 2,5 | 4,3 | 4,4 | 4,0 |
| Инфляция ИПЦ, % среднегодовая | 3,7 | 2,9 | 4,9 | 4,1 |
| Курс доллара США, руб. на конец года | 57,66 | 69,72 | 66,14 | 68,87 |
| Курс доллара США, руб. среднегодовой | 58,34 | 62,82 | 65,96 | 67,72 |
| Ключевая ставка ЦБ, % на конец года | 7,75 | 7,75 | 7,25 | 7,00 |
| Долгосрочная доходность, % на конец года | 7,64 | 7,06 | 7,43 | 7,43 |
| Номинальная заработная плата, % г/г | 6,6 | 9,0 | 6,0 | 6,0 |

Источник информации: Citibank

24 мая. Morgan Stanley обновил прогноз развития экономики России на 2019-2020 гг., приведенный в таблице ниже.

Таблица 15. Прогноз показателей экономики России на 2019-2020 гг. от Morgan Stanley

| Показатель | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------------------------------------|------|------|------|
| Темп прироста ВВП, % г/г | 2,3 | 1,5 | 1,8 |
| Потребление домохозяйств, % г/г | 2,3 | 1,4 | 2,2 |
| Валовое накопление основного капитала, % г/г | 2,9 | 2,4 | 3,4 |
| Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г | 5,5 | 2,8 | 3,0 |
| Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г | 2,7 | 2,4 | 4,2 |
| Инфляция ИПЦ, % дек/дек | 4,3 | 4,4 | 3,9 |
| Сальдо счета текущих операций, % ВВП | 6,9 | 5,8 | 4,7 |
| Баланс федерального бюджета, % ВВП | 2,6 | 2,4 | 2,0 |
| Государственный долг, % ВВП на конец года | 13,6 | 14,2 | 15,0 |

Источник информации: Morgan Stanley

6 июня. Всемирный банк выпустил очередное издание обзора «Перспективы глобальной экономики» (Global Economic Prospects). По сравнению с январским обзором, прогноз роста мирового ВВП на 2019 г. был пересмотрен на 0,3 п.п. в сторону понижения, до 3,3%, главным образом, ввиду дальнейшего нарастания внешнеторговых рисков. Так, ожидается, что темпы роста физобъемов мировой торговли в 2019 г. сократятся до 2,6%, что станет минимальным значением за период после глобального кризиса 2008-2009 гг. В свою очередь, торможение динамики внешней торговли и сохранение неопределенности относительно дальнейших возможных ограничительных мер администрации США приводит к ухудшению ожиданий бизнеса и торможению инвестиционной активности по всему миру.

Основным риском для прогноза, согласно оценке экспертов Всемирного банка, является продолжение эскалации внешнеторговых ограничений и связанная с этим неопределенность; это касается как политики США, так и ситуации вокруг выхода Великобритании из ЕС. Подчеркивается также рост рисков для финансовой стабильности в условиях повышения доли корпоративных облигаций с рейтингом ниже инвестиционного (в развитых странах) и сохранения тренда к увеличению внешнего долга корпоративного сектора, номинированного в иностранных валютах (в странах с формирующимися рынками).

Хотя прогноз динамики цен на нефть практически не изменился по сравнению с январем, проектировки роста российского ВВП на 2019 г. были пересмотрены на 0,3 п.п. в сторону понижения, до 1,2%. Эксперты Всемирного банка связывают это с эффектом высокой базы 2018 г.; поддержанием жесткого режима денежно-кредитной политики; понижательным давлением на добычу нефти ввиду исполнения соглашения «ОПЕК+»; повышением ставки НДС в начале года.

Таблица 16. Основные показатели и предпосылки обновленного прогноза Всемирного банка (в скобках – изменение по сравнению с прогнозом от января 2019 г.)

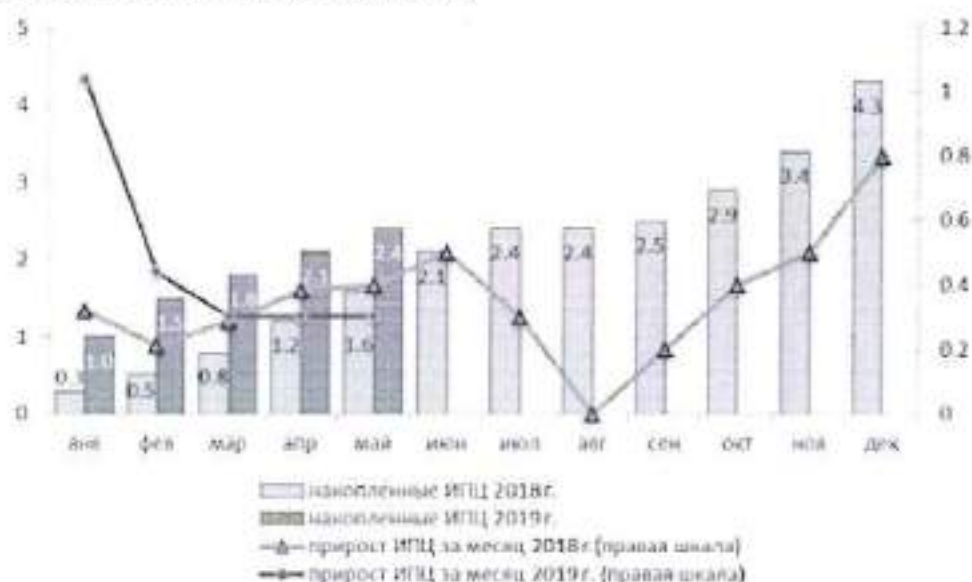
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------|------|------------|------------|-----------|
| Рост ВВП, % | | | | |
| Весь мир | 3,7 | 3,3 (-0,3) | 3,5 (-0,1) | 3,6 (0,0) |
| Развитые страны | 2,1 | 1,7 (-0,3) | 1,5 (-0,1) | 1,5 (0,0) |
| Евразия | 1,8 | 1,2 (-0,4) | 1,4 (-0,4) | 1,3 (0,0) |

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------------------------------------|------|-------------|-------------|-------------|
| США | 2,9 | 2,5 (0,0) | 1,7 (0,0) | 1,6 (0,0) |
| Япония | 0,8 | 0,8 (-0,1) | 0,7 (0,0) | 1,6 (0,0) |
| Формирующиеся рынки | 4,3 | 4,0 (-0,3) | 4,6 (0,0) | 4,6 (0,0) |
| Бразилия | 1,1 | 1,5 (-0,7) | 2,5 (+0,1) | 2,3 (-0,1) |
| Индия | 7,2 | 7,5 (0,0) | 7,5 (0,0) | 7,5 (0,0) |
| Китай | 6,6 | 6,2 (0,0) | 6,1 (-0,1) | 6,0 (0,0) |
| Россия | 2,3 | 1,2 (-0,3) | 1,8 (0,0) | 1,8 (0,0) |
| Рост объемов мировой торговли, % | 4,1 | 2,6 (-1,0) | 3,1 (-0,4) | 3,2 (-0,2) |
| Цены на нефть ⁶ , долл./барр. | 68,3 | 66,0 (-0,3) | 65,0 (-1,3) | 65,4 (-0,9) |

Источник информации: Всемирный банк

Инфляция

Рисунок 4. Динамика индекса потребительских цен (%)



В мае 2019 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,3% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост потребительских цен составил 2,4% (1,6% за аналогичный период годом ранее). Инфляция в годовом выражении снизилась до 5,1% против максимума - 5,3%, зафиксированного по итогам марта 2019 года.

Продовольственные товары подорожали за отчетный месяц на 0,4%, тогда как за последние 12 месяцев продукты питания выросли в цене в среднем на 6,4% (против 5,9% месяцем ранее). Прирост цен на непродовольственные товары в мае составил 0,2% м./м., 3,8% в годовом выражении. Цены на платные услуги в среднем за месяц выросли на 0,4% м./м. и на 5,1% г./г.

Как мы видим, в отчетном месяце заметно ускорилась продовольственная инфляция (в годовом выражении), главным образом, за счет эффекта низкой базы в мае прошлого года. Причина кроется в динамике цен на плодоовощную продукцию, которые в мае текущего года выросли на 2,0%, тогда как годом ранее наблюдалось снижение цен на фрукты и овощи на 1,3%. Если рассматривать динамику цен на продукты питания без учета плодоовощной продукции, то годовой прирост цен в данной категории составил 5,9% в мае против 5,8% месяцем ранее.

⁶ Среднее цен на сорта Brent, WTI и Dubai

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

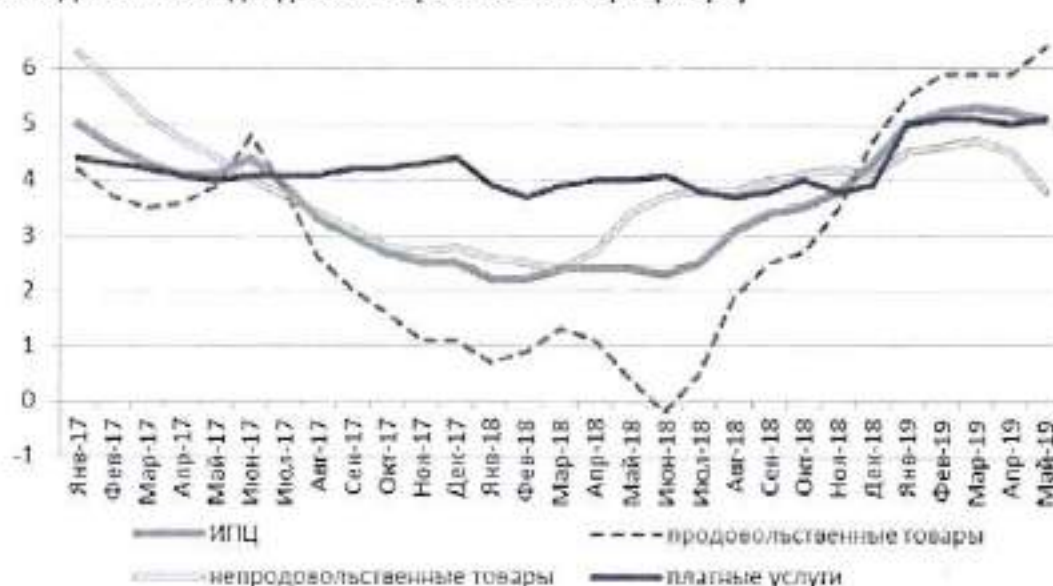
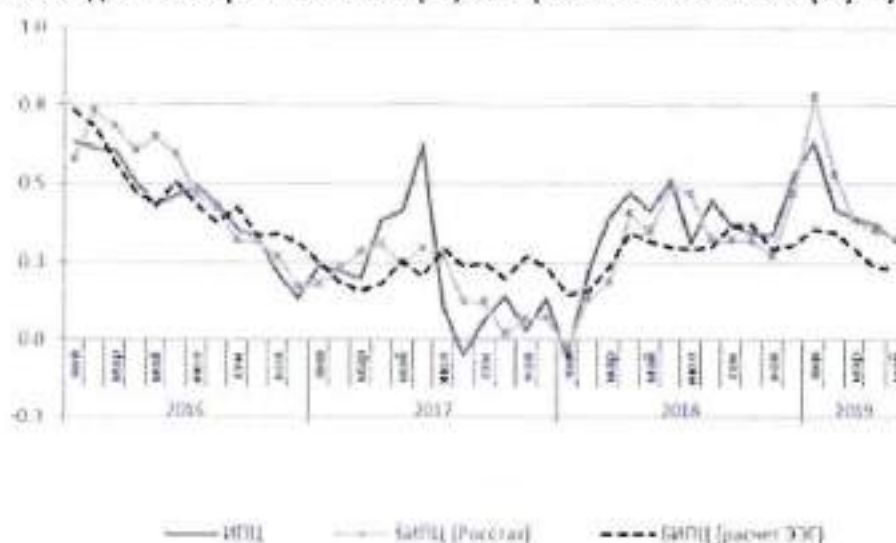


Рисунок 6. Динамика индексов потребительских цен, очищенных от сезонности (м./м., %)

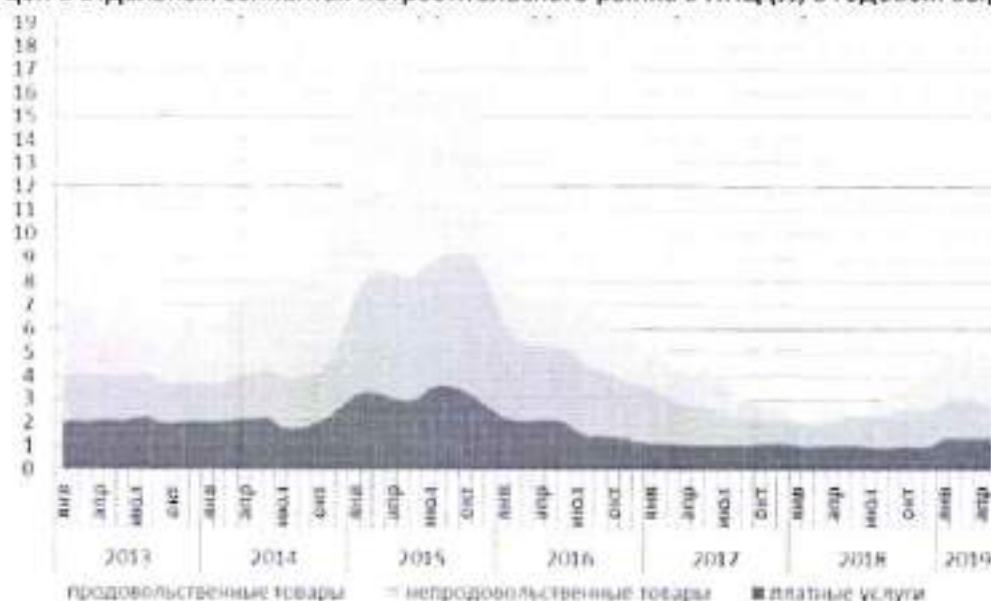


Анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, позволяет сделать вывод о продолжающемся ослаблении инфляционного давления, обусловленного как шоками предложения на продовольственных рынках, так и повышением НДС. Отметим, что влияние повышения НДС на потребительские цены оказалось слабовыраженным и краткосрочным. Сравнение БИПЦ, рассчитываемого Росстатом, и базовой инфляции без учета динамики цен на продукты питания, показывает, что всплеск инфляции в конце прошлого – начале текущего года был вызван преимущественно удорожанием продовольственных товаров, тогда как прирост цен на непродовольственные товары и платные услуги был краткосрочным и незначительным. По всей видимости, слабый потребительский спрос не позволяет в значительной мере перенести издержки на потребителей и вынуждает компании искать внутренние резервы для компенсации роста налогов.

Как отмечалось ранее, пик инфляции (в годовом выражении) был пройден в марте текущего года, а в апреле-мае был зафиксирован разворот тренда. Подобная динамика ИПЦ в полной мере согласуется с ожиданиями экспертов. Снижение инфляции в годовом выражении создало условия для снижения ключевой ставки Банка России на июньском заседании и послужило причиной пересмотра прогноза регулятора на 2019 год (до 4,2- 4,7%). В отсутствии инфляционных шоков тенденция к снижению инфляции в годовом выражении будет продолжаться до начала 2020 года. По итогам 2019 года мы ожидаем инфляцию на уровне 4,4-4,6%.

Инфляционные ожидания населения в мае незначительно снизились по сравнению с апрелем (с 9,4% до 9,3%). Напомним, что в апреле был зафиксирован рост инфляционных ожиданий после снижения в феврале-марте текущего года. При этом, как отмечается в соответствующем материале Банка России, в мае продолжилось снижение ценовых ожиданий предприятий (хоть и замедленными темпами). Также регулятор обеспокоен тем, что «краткосрочные ожидания экономических агентов остаются на повышенном уровне».

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



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. Влиянию негативных факторов (прежде всего, ослаблению рубля) здесь противостоит сохраняющийся слабый потребительский спрос. В 2019 году данный фактор также будет оказывать сдерживающее влияние на потребительские цены во всех сегментах потребительского рынка. По итогам 2019 года мы прогнозируем инфляцию на уровне 4,7-5,0%.

Валовой внутренний продукт

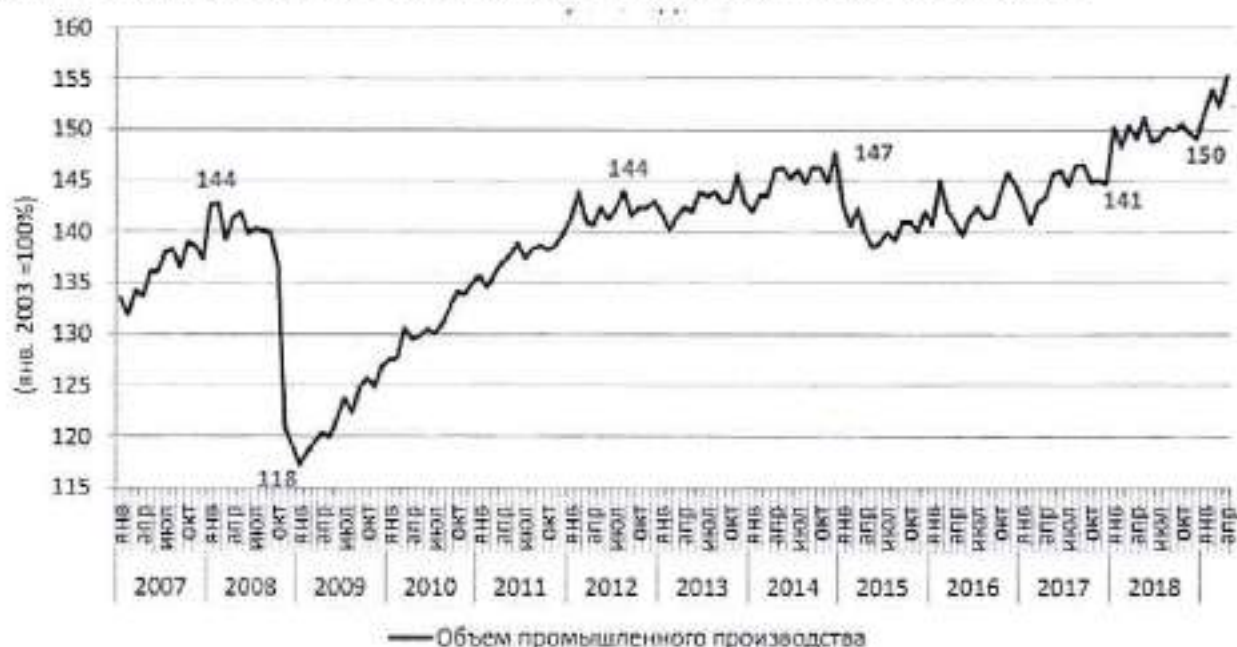
По предварительным данным Росстата, прирост ВВП в I кв. текущего года составил 0,5% после 2,7% в IV кв. прошлого года. Значительное падение темпов роста ВВП обусловлено слабой динамикой внутреннего спроса и увеличением налоговой нагрузки вследствие повышения НДС. Кроме того, фактором замедления экономического роста остается слабый рост кредитования предприятий, а также замедление в ипотечном кредитовании. При этом ослабление внутреннего спроса способствует быстрому замедлению инфляции.

По оценкам Минэкономразвития, темп роста ВВП в апреле текущего года восстановился до 1,6% (главным образом за счет ускорения роста в промышленности) после 0,2% в марте, а за январь-апрель в целом темп роста ВВП составил 0,8%. При этом прирост выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-апреле составил 1,3%. Промышленное производство в январе-апреле выросло на 2,8%, что примерно соответствует приросту за 2018 г. в целом (2,9%). Добыча полезных ископаемых увеличилась на 4,6% относительно января-апреля прошлого года, что объясняется главным образом эффектом низкой базы. В обрабатывающих отраслях в январе-апреле прирост выпуска снизился до 2,2% по сравнению с 4,1% в январе-апреле прошлого года и 2,6% в 2018 г. в целом. Замедление в обрабатывающем секторе объясняется в основном существенным падением выпуска в машиностроении. Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в январе-апреле сократилось на 0,8%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов выросли на 2,5%.

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



Рисунок 9. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



Потребление, инвестиции

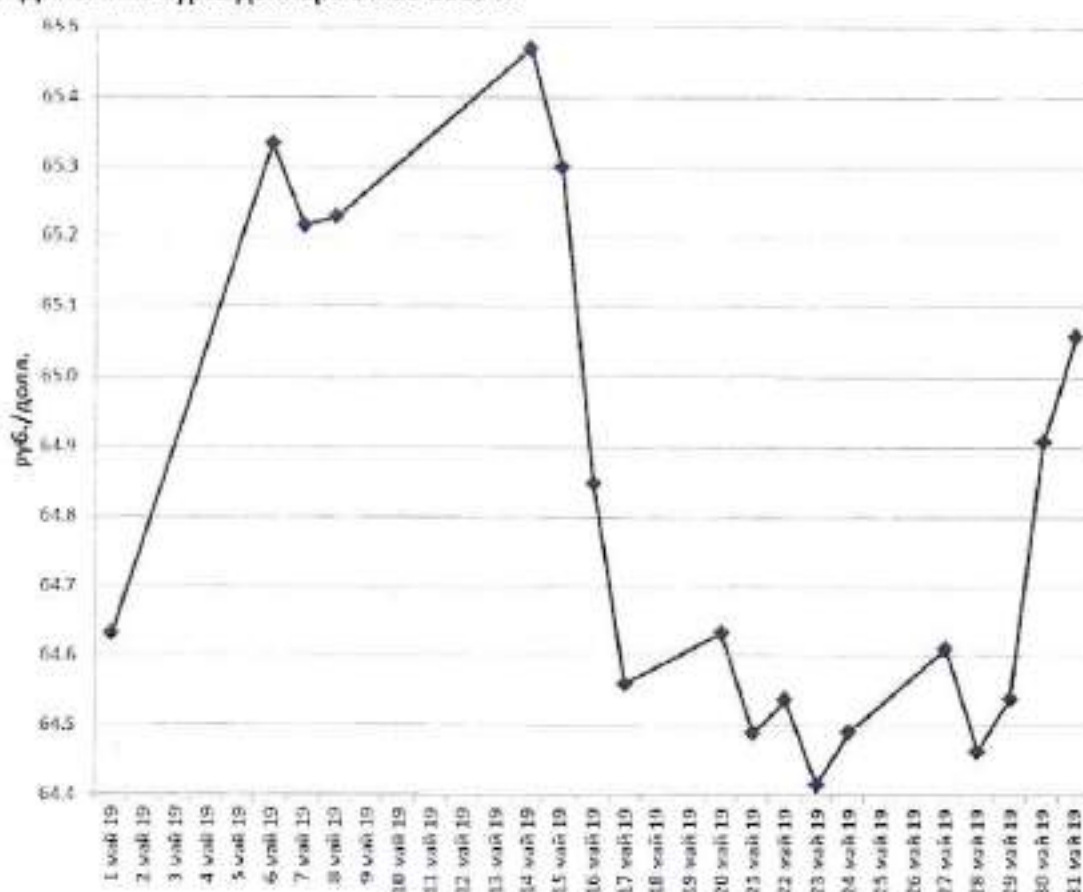
В январе-апреле текущего года темпы роста в розничной торговле снизились до 1,7% (2,6% в 2018 г.), в предоставлении платных услуг населению – до 1,2% (2,5% в 2018 г.). Динамика инвестиций в основной капитал в I кв. значительно замедлилась: темп прироста физического объема инвестиций снизился до 0,5% по сравнению с 4,3% за прошлый год, в целом. Это может объясняться завершением крупных инвестиционных проектов в конце прошлого года.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в мае сложился на уровне 64,82 руб./долл.; номинальное ослабление по сравнению с апрелем составило 0,3%. Понижительное давление на курс российской валюты оказывало уменьшение нефтяных котировок; вместе с тем, ослабление сдерживалось сокращением чистого оттока капитала частного сектора (до 0,5 млрд. долл. против 9,5 млрд. долл. в апреле, согласно предварительной оценке Банка России). Внутримесячная динамика курса отражала изменение цен на нефть. По состоянию

на конец месяца курс доллара составил 65,06 руб. против 64,69 руб. на конец апреля. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с апрелем сложилось в размере 0,5%, укрепление по сравнению с декабрем составило 3,9 %.

Рисунок 10. Динамика курса доллара в мае 2019 г.

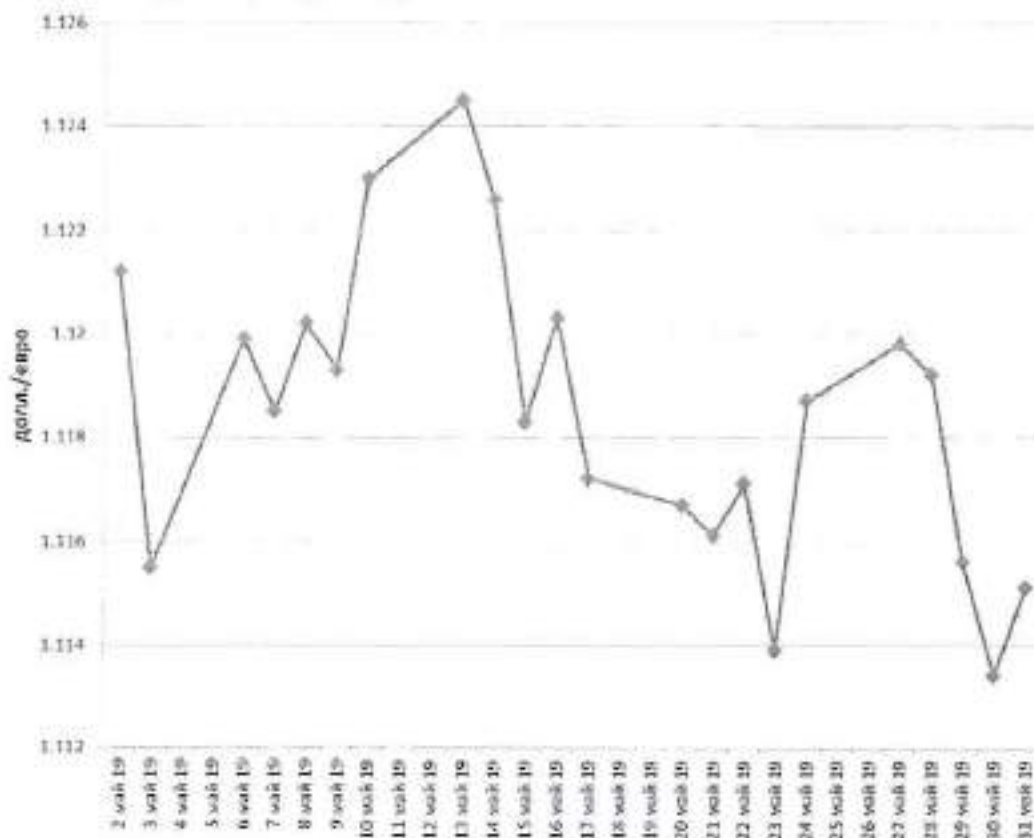


Средний курс рубля к евро в мае сложился на уровне 72,51 руб./евро (укрепление на 0,1% по отношению к апрельскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 72,42 руб. против 72,20 руб. на конец апреля. Реальный курс рубля к евро в мае уменьшился на 0,2% по сравнению с апрелем и увеличился на 6,2% по сравнению с декабрем. В свою очередь, в реальном эффективном выражении укрепление рубля по сравнению с апрелем составило 0,3%, а по сравнению с декабрем – 5,4%.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в мае составил 1,119 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с апрелем сложилось в размере 0,4%. Внутримесячная динамика курса не имела выраженного тренда; его максимальное значение (1,125 долл.) было достигнуто 13 мая на фоне повышения Китаем таможенных пошлин на американский импорт в объеме 60 млрд. долл.; минимальное (1,113 долл.) – 30 мая после публикации уточненной оценки по росту ВВП США за 1 квартал, подтвердившей, что он остается на высоком уровне (3,1%). На конец мая курс евро составил 1,115 долл. против 1,122 долл. на конец апреля.

Рисунок 11. Динамика курса евро к доллару в мае 2019 г.

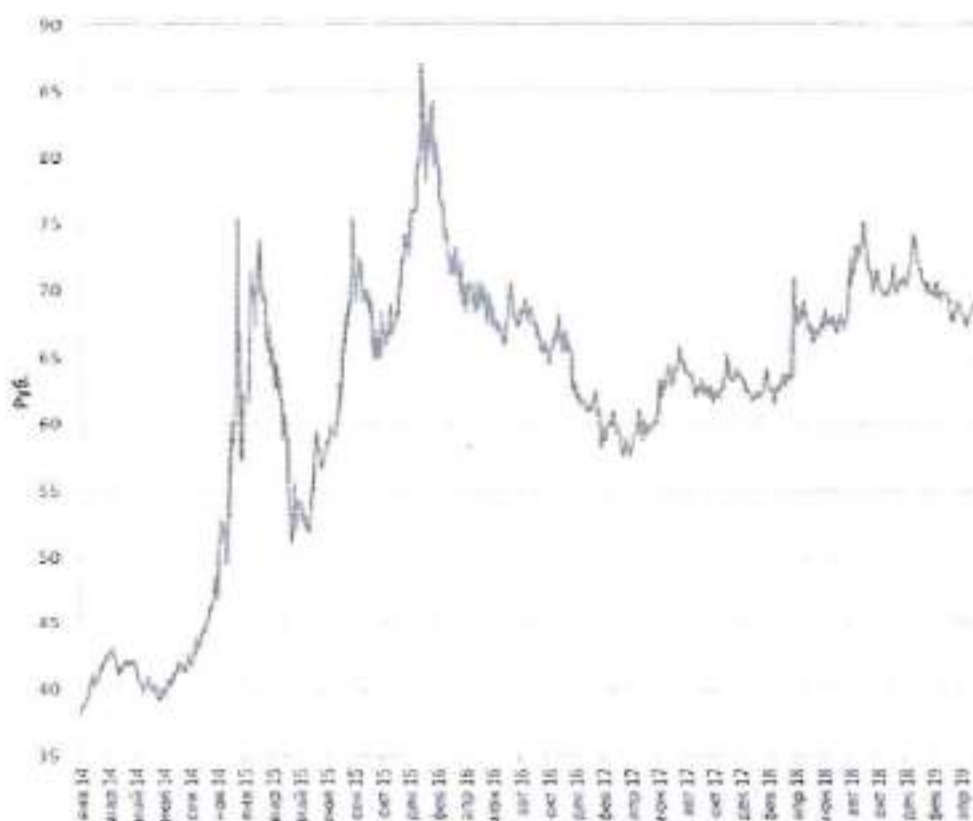


В краткосрочной перспективе, понижательное давление на курс евро будет оказывать новый эпизод интенсификации разногласий Еврокомиссии и правительства Италии ввиду планов последнего по резкому смягчению бюджетной политики. Рост рисков выхода Великобритании из ЕС без достижения соглашения по будущему формату экономического сотрудничества, наряду с сохранением угрозы введения администрацией США повышенных пошлин на европейские автомобили и комплектующие, также может способствовать ослаблению евро. Вместе с тем, на фоне «торговой войны» Китая и США не исключено смягчение денежно-кредитной политики ФРС (котировки фьючерсов указывают, что вероятность понижения базовой ставки по федеральным фондам на июльском заседании правления ФРС составляет 77%); это оказало бы поддержку европейской валюте.

Внутренний валютный рынок

На фоне ослабления рубля по отношению к доллару и укрепления к евро, стоимость бивалютной корзины в мае практически не изменилась; ее среднее значение сложилось в размере 68,27 руб., что на 6 коп. больше, чем в апреле. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 68,37 руб.

Рисунок 12. Динамика стоимости бивалютной корзины



В мае Банк России продолжил приобретение иностранной валюты на открытом рынке в интересах Министерства финансов РФ. Общий объем таких покупок, обеспечивающих предусмотренную бюджетным правилом конвертацию «избыточных» (полученных от превышения ценами на нефть заложенного в бюджетный прогноз показателя 41,6 долл./барр.) нефтегазовых доходов федерального бюджета, за май 2019 г. составил 5,02 млрд. долл. против 5,21 млрд. долл. в апреле. До 6 июня проводились операции в объеме 16,7 млрд. руб. за рабочий день; в период с 7 июня по 4 июля покупка составит 16,3 млрд. руб. за рабочий день. Волатильность в паре рубль-доллар в мае сократилась по сравнению с апрелем на 15%, в паре рубль-евро – выросла на 24%; волатильность стоимости бивалютной корзины увеличилась на 2%. Значение среднесуточного оборота биржевых торгов долларами снизилось в мае на 9,8% по сравнению с апрелем, до 2,63 млрд. долл.; торгов евро - на 10,5%, до 0,60 млрд. евро.

Выводы:

- Прирост ВВП в I кв. текущего года составил 0,5% после 2,7% в IV кв. прошлого года. Значительное падение темпов роста ВВП обусловлено слабой динамикой внутреннего спроса и увеличением налоговой нагрузки вследствие повышения НДС.
- В мае 2019 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,3% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост потребительских цен составил 2,4% (1,6% за аналогичный период годом ранее). Инфляция в годовом выражении снизилась до 5,1% против максимума - 5,3%, зафиксированного по итогам марта 2019 года.
- Динамика инвестиций в основной капитал в I кв. значительно замедлилась: темп прироста физического объема инвестиций снизился до 0,5% по сравнению с 4,3% за прошлый год в целом.
- Средний курс рубля к доллару в мае сложился на уровне 64,82 руб./долл.; номинальное ослабление по сравнению с апрелем составило 0,3%.⁷

⁷Источник информации <http://www.eeg.ru/>

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 I квартала 2019 года на рынке загородной недвижимости⁶

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги I квартала на первичном рынке загородной недвижимости. Объем предложения сократился на 7,7%. Средняя цена квадратного метра осталась на прежнем уровне.

По данным «Метриум», по итогам I квартала 2019 года на рынке загородной недвижимости Московского региона¹ было представлено 37 поселков с общим объемом предложения порядка 710 домовладений. По сравнению с предыдущим кварталом значение снизилось на 7,7%, что обусловлено вымыванием

⁶<https://www.metrium.ru/news/detail/itogi-i-kvartala-2019-na-rynke-zagorodnoy-nedvizhlosti/>

наиболее ликвидных лотов и низкой девелоперской активностью. За отчетный период новых проектов в продажу не поступало.

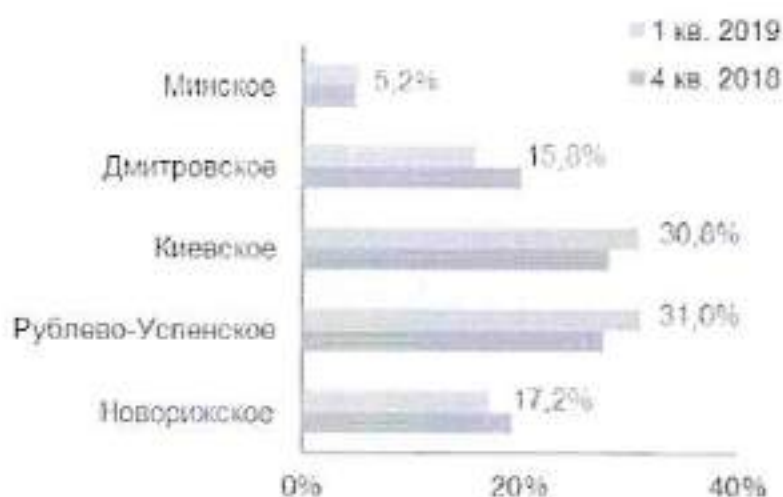
В структуре предложения по числу домовладений по направлениям были зафиксированы незначительные изменения. Лидерами остались Киевское и Рублево-Успенское шоссе: более 60% от общего количества предложения. Доли Дмитровского и Новорижского направления составляют 15,8% (-4,3 п.п.) и 17,2% (-2,1 п.п.) соответственно. Снижение объясняется структурными изменениями в проектах. Меньше всего лотов представлено на Минском шоссе — 5,2% (+0,4 п.п.).

Рисунок 13. Распределение объема предложения по направлениям (поселки)



Источник информации: «Метриум»

Рисунок 14. Распределение объема предложения по направлениям (домовладения)



Источник информации: «Метриум»

Более половины экспонируемых объектов было сконцентрировано в поселках, расположенных на расстоянии 21-30 км от МКАД (52,3%, -0,4 п.п.), отмечают аналитики «Метриум». Еще 38,5% продается в проектах, удаленных от МКАД на расстояние от 11 до 20 км. Значительно меньше поселков находится в ближайшем Подмосковье (до 10 км) и на удалении свыше 31 км от МКАД: 5% (0,0 п.п.) и 4,2% (-0,5 п.п.) соответственно.

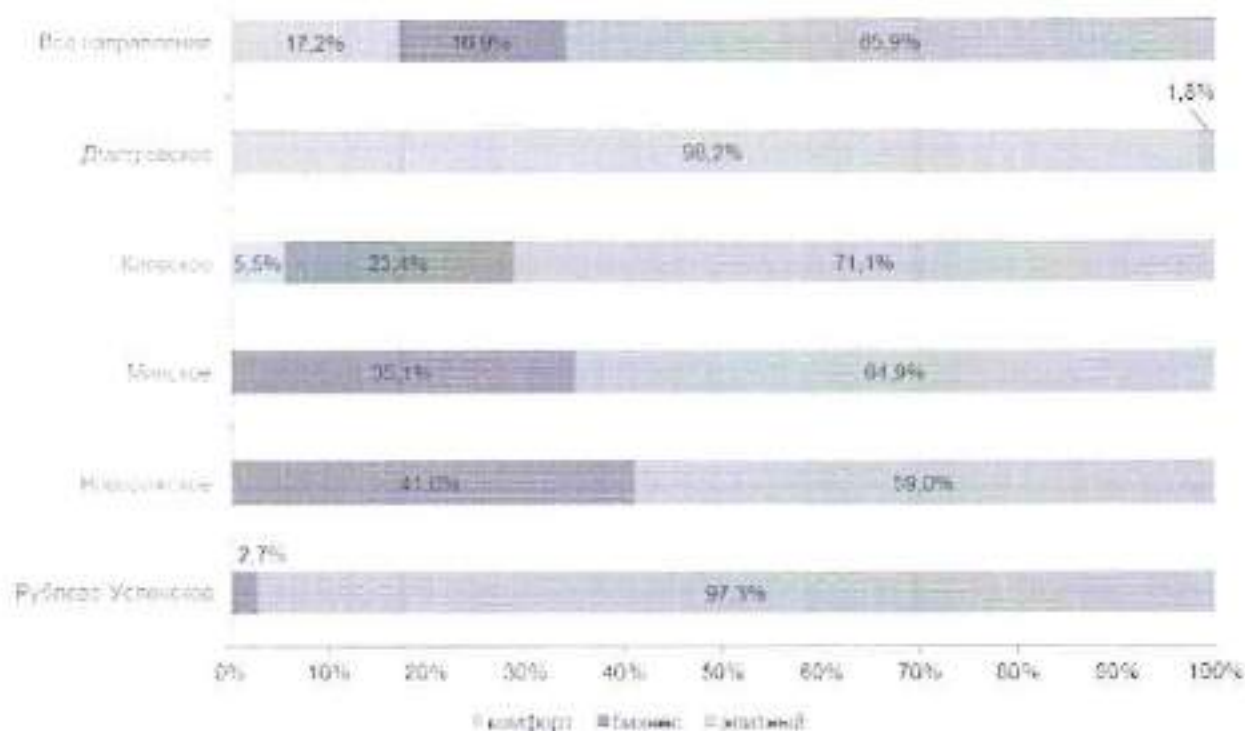
Рисунок 15. Распределение объема предложения по удаленности от МКАД (домовладения)



Источник информации: «Метриум»

В структуре предложения в разрезе по классам основной объем загородного рынка приходится на лоты элитного сегмента (65,9%, +0,9 п.п.). В поселках комфорт-класса продается 17,2% (-3,3 п.п.) коттеджей и участков с подрядом. Оставшееся предложение приходится на бизнес-класс (16,9%, +2,5 п.п.).

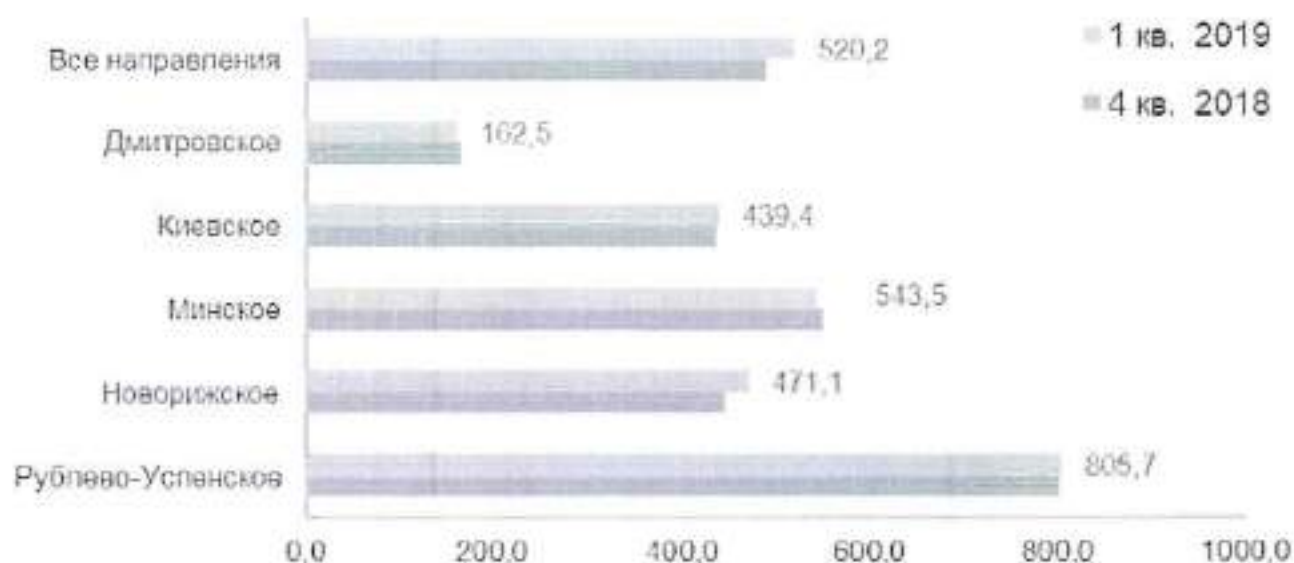
Рисунок 16. Распределение объема предложения по классам (домовладения)



Источник информации: «Метриум»

По итогам I квартала 2019 года средняя площадь экспонируемого домовладения увеличилась на 6,1% и составила 520,2 кв. м. В разрезе направлений показатель средней площади имел разнонаправленный характер. Так, повышение произошло на Киевском (+1,0 п.п.), Новорижском (+5,9 п.п.) и Рублево-Успенском (+0,4 п.п.) направлениях. Уменьшение средней площади зафиксировано на Дмитровском (-1,9 п.п.) и Минском (-1,3 п.п.) шоссе. Корректировка показателя вызвана вымыванием из структуры предложения наиболее ликвидных лотов.

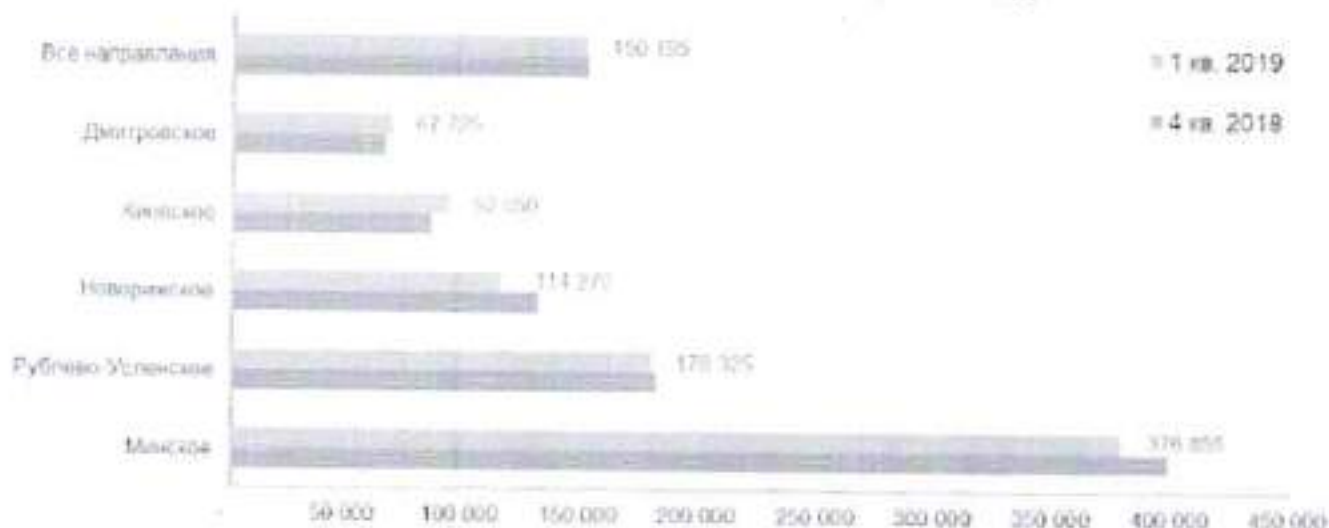
Рисунок 17. Средняя площадь домовладения в зависимости от направления, кв. м



Источник информации: «Метриум»

По подсчетам аналитиков «Метриум», средняя цена кв. м по состоянию на конец марта 2019 года составила 150 195 руб., что практически соответствует уровню предыдущего квартала. Наибольшее снижение стоимости предложения зафиксировано на Новорижском шоссе (-12,3 п.п.), которое было вызвано возобновлением продаж в КП Kroha Village. Незначительное падение рублевых цен на Минском и Рублево-Успенском шоссе связано с укреплением рубля к доллару (большая часть лотов на этих направлениях экспонируется в валюте). Рост цены предложения отмечено на Дмитровском (+4,7 п.п.) и Киевском (+9,4 п.п.) направлениях, что объясняется вымыванием с рынка наиболее ликвидных лотов и повышением цен в ряде проектов.

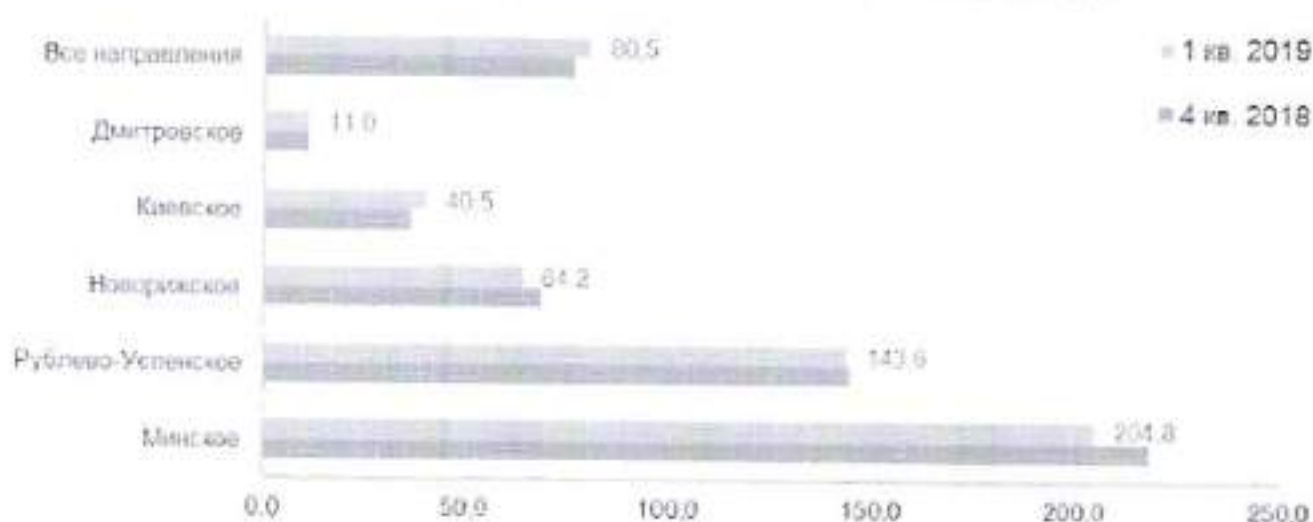
Рисунок 18. Средняя цена кв. м домовладения в зависимости от направления, руб.



Источник информации: «Метриум»

Средняя стоимость домовладения составила 80,5 млн. руб. За отчетный период она выросла на 5,5%. Аналогично показателю средней цены кв. м динамика в зависимости от направления была разнонаправленной. Максимальное снижение цены зафиксировано на Новорижском (-6,8%) и Минском (-6,2%) шоссе, где сконцентрированы проекты, экспонирующиеся в валюте. Изменение курса оказало заметное влияние на величину показателя стоимости. Увеличение отмечено на Киевском (+10,4%) и Дмитровском (+2,3%) шоссе.

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



Источник информации: «Метриум»

Основные тенденции I квартала 2019 года

В начале года на рынке загородной недвижимости Московского региона традиционно отмечается затишье, не стал исключением и I квартал 2019 года. По итогам января-марта на рынок не выходило новых проектов, объем предложения продолжает снижаться. Несмотря на постоянное уменьшение объема экспозиции, рынок загородной недвижимости „затоварен“. Большинство проектов (особенно в элитном сегменте) представлены дорогими, морально устаревшим объектами. Цены на загородные дома практически не растут, а в некоторых поселках по итогам I квартала 2019 года было зафиксировано прямое снижение стоимости. Число сделок продолжает уменьшаться. С рынка уходят наиболее ликвидные, небольшие по площади дома, но даже в такой ситуации большинство сделок проходят с дисконтом до 20-25%, а в некоторых случаях и более.

Цены на недвижимость в Москве за июнь 2019 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 17. Обзор цен на недвижимость в Москве в июне 2019г.

| Недвижимость, тип сделки | Цена | Изменение цены за месяц | Изменение цены с начала 2019 г. | Изменение цены за год | Количество объявлений |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| ПРОДАЖА | | | | | |
| Квартиры | 220 031 руб./м ² | -10,63 % | -3,45 % | -6,13 % | 1455 |
| - Вторичка | 236 979 руб./м ² | +1,71 % | +3,68 % | +10,89 % | 663 |
| - Новостройки | 195 358 руб./м ² | -22,55 % | -20,73 % | -35,86 % | 782 |
| Дома | 44 159 741 руб. | -1,79 % | -18,47 % | -34,23 % | 53 |
| Земля | 135 761 руб./сотка | +60,58 % | -48,76 % | -40,32 % | 16 |
| Офисы | 194 245 руб./м ² | -5,58 % | +7,94 % | +22,82 % | 206 |
| Торговые площади | 417 835 руб./м ² | +5,01 % | +8,98 % | +29,08 % | 579 |
| АРЕНДА | | | | | |
| 1 комнатные квартиры | 23 159 руб./месяц | -9,43 % | -1,27 % | +12,04 % | 147 |
| 2 комнатные квартиры | 34 376 руб./месяц | -25,76 % | -3,31 % | +15,94 % | 78 |
| Офисы | 17 845 руб./м ² /год | -2,36 % | +55,93 % | -45,46 % | 1389 |
| Торговые площади | 45 870 руб./м ² /год | +14,76 % | +7,45 % | +9,29 % | 440 |

Источник информации: сайт rosrealt.ru

Анализ цен предложений

Анализ цен предложений на загородные усадьбы в Новомосковском административном округе в июне-июле 2019 г.

Оценщиком были исследованы объекты по продаже загородных усадеб в Новомосковском административном округе г.Москвы, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на июнь-июль 2019 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектов может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

⁹<https://rosrealt.ru/moskva/cena>

Таблица 18. Анализ цены предложений по продаже

| № п/п | Местоположение | Источник информации | Площадь помещения, кв.м | Цена предложения, руб. без учета НДС | | |
|------------------|--------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------|---------|
| | | | | Общая стоимость, руб. | за 1 кв.м | |
| 1 | Москва, п. Десёновское, Ватутинки | НАО, пос. | https://www.cian.ru/sale/suburban/167372472/ | 950 | 70 000 000 | 73 684 |
| 2 | Москва, п. Десёновское, кп Ватутинки | | https://www.cian.ru/sale/suburban/159555924/ | 500 | 40 000 000 | 80 000 |
| 3 | Москва, Ватутинки, Десёновское | НАО, пос. район | https://www.cian.ru/sale/suburban/152272698/ | 700 | 50 000 000 | 71 429 |
| 4 | г. Москва, п. Десёновское, КП Искра-1 | | https://www.cian.ru/sale/suburban/162240710/ | 600 | 53 000 000 | 88 333 |
| 5 | Москва, п. Десёновское, Ватутинки | НАО, пос. | https://www.cian.ru/sale/suburban/200447927/ | 977 | 48 500 000 | 49 642 |
| 6 | Москва, Десёновское, Ватутинки | НАО, п. пос. | https://www.cian.ru/kupit-dom-moskva-desenovskoe-01203180/ | 440 | 71 000 000 | 161 364 |
| 7 | г. Москва, п. Десёновское, КП Ватутинки, Искра-2 | | https://www.cian.ru/sale/suburban/198020967/ | 338 | 23 000 000 | 68 047 |
| 8 | Москва, п. Десёновское, Ватутинки | НАО, кп | https://www.cian.ru/sale/suburban/180812448/ | 563 | 45 000 000 | 79 929 |
| 9 | Москва, Десёновское, "Ватутинки УДП" | НАО, п. | https://www.cian.ru/sale/suburban/199569986/ | 680 | 75 000 000 | 110 294 |
| 10 | Москва, Десёновское, Ватутинки | НАО, п. пос. | https://www.cian.ru/sale/suburban/200347990/ | 682 | 128 000 000 | 187 683 |
| Нижняя граница | | | | | | 49 642 |
| Верхняя граница | | | | | | 187 683 |
| Среднее значение | | | | | | 97 041 |

Источник информации: Данные открытых источников, расчеты оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи загородных усадеб в Новомосковском административном округе поселение Десёновское в г. Москве варьируется от 49 642 до 187 683 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 97 041 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 июне-июле 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 июнь-июль 2019 года. Анализ арендных ставок за 1 кв.м в месяц сходных с оцениваемым объектом может дать представление об арендной ставке Объекта оценки.

Таблица 19. Анализ арендных ставок

| № п/п | Местоположение | Источник | Площадь помещения, кв.м | Цена аренды, руб. | |
|-------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------|
| | | | | Общая стоимость, руб./мес. | за 1 кв.м/мес. |
| 1 | Москва, НАО, п. Десёновское, КП Ватутинки, 15-16 км от МКАД | https://www.cian.ru/rent/suburban/162283385/ | 460 | 250 000 | 543 |

| № п/п | Местоположение | Источник | Площадь помещения, кв.м | Цена аренды, руб. | |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------|
| | | | | Общая стоимость, руб./мес. | за 1 кв.м/мес. |
| 2 | Москва, НАО, п. Десеновское, КП Ватушки, 14 км -15 км от МКАД Калужское шоссе, 12 км от МКАД | https://www.cian.ru/rent/su-burban/210444466/ | 440 | 250 000 | 568 |
| 3 | Москва, НАО, п. Десеновское, КП Ватушки, 14-15 км от МКАД | https://www.cian.ru/rent/su-burban/201679390/ | 450 | 248 000 | 551 |
| 4 | Москва, НАО, п. Десеновское, КП Ватушки, 14-15 км от МКАД | https://www.cian.ru/rent/su-burban/186208110/ | 400 | 295 000 | 738 |
| 5 | Москва, НАО, п. Десеновское, Десна-3, 10-12 км от МКАД | https://www.cian.ru/rent/su-burban/206403895/ | 125 | 65 000 | 520 |
| 6 | Москва, НАО, п. Десеновское, д. Пыхчево, 18-22 км от МКАД | https://www.cian.ru/rent/su-burban/204624009/ | 430 | 300 000 | 698 |
| 7 | Москва, НАО, п. Десеновское, Заречный КП, 17-20 км от МКАД | https://www.cian.ru/rent/su-burban/150545505/ | 400 | 160 000 | 400 |
| 8 | Москва, п. Десеновское, д. Лисово, 15-18 км от МКАД | https://www.cian.ru/rent/su-burban/206330453/ | 712 | 180 000 | 253 |
| 9 | Москва, п. Десеновское, д. Ватушки, Искра-2, 15-16 км от МКАД | https://www.cian.ru/rent/su-burban/196888497/ | 300 | 180 000 | 600 |
| 10 | Москва, п. Десеновское, Заречный КП, 12-15 км от МКАД | https://www.cian.ru/rent/su-burban/206635926/ | 400 | 180 000 | 450 |
| Нижняя граница | | | | | 253 |
| Верхняя граница | | | | | 738 |
| Среднее значение | | | | | 532 |

Источник информации: 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 253 руб./кв. м до 738 руб./кв.м в месяц. При этом средняя цена арендной ставки составила 532 руб. /кв. м, без учета ценообразующих факторов.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки**Таблица 20. Основные характеристики рынка загородной недвижимости Москвы (вторичный рынок жилья) (ФСО 7 п. 11)**

| Показатели | Характеристики 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 июне-июле 2019 г. в НАО, составил от 253 руб./кв. м до 738 руб./кв.м в месяц. Диапазон цены продажи загородных усадеб в июне-июле 2019 г. в НАО, составила от 49 642 до 187 683 руб./кв. м. |
| Скидка на торг при продаже для жилой недвижимости и земельных участков в г.Москве | 5-8%, 10-12% |

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, дробности платежей и т.д.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставались 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 №24, 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2, стр. 24).

Таблица 21. Значения корректировки на торг

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

Источник информации: Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга №24 «СРД, 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2, стр. 24)

На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Москве, составляет 10-12%.

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято значение диапазона в размере 11%.

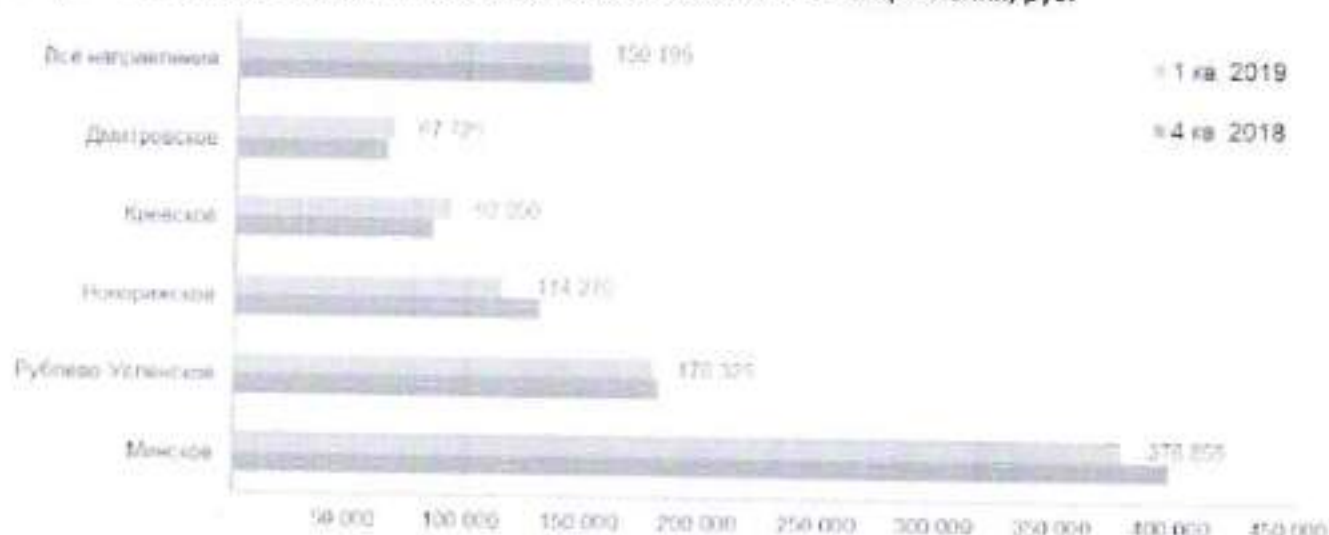
Скидка на торг при продаже жилой недвижимости, расположенной в Москве, составляет 5-8%.

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 6,5%.
На основании данного исследования, скидка на торг при аренде жилой недвижимости, расположенной в Москве, составляет 4-5%.

Для жилой недвижимости среднее значение скидки на торг составляет 4,5%.

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 информации: «Метриум»

Средняя стоимость домовладения составила 80,5 млн. руб. За отчетный период она выросла на 5,5%. Аналогично показателю средней цены кв. м динамика в зависимости от направления была разнонаправленной. Максимальное снижение цены зафиксировано на Новорижском (-6,8%) и Минском (-6,2%) шоссе, где сконцентрированы проекты, экспонирующиеся в валюте. Изменение курса оказало заметное влияние на величину показателя стоимости. Увеличение отмечено на Киевском (+10,4%) и Дмитровском (+2,3%) шоссе.

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

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1. Дача, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи | | | |
| Отношение удельной цены шлакоблочного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома | 0,63 | 0,61 | 0,65 |
| 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 | 0,62 | 0,61 | 0,63 |
| Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цене такого же кирпичного жилого дома | 0,69 | 0,68 | 0,70 |

Источник информации: 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 23. 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 | | | |
| Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии | 1,22 | 1,21 | 1,24 |
| Отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии (требуется капитальный ремонт) к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии | 0,76 | 0,74 | 0,77 |

Источник информации: 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 24. Средние значения корректировок для жилой недвижимости, расположенной рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1 Дачи, 2 Дома, 3 Таунхаусы, 4 Коттеджи | | | |
| Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них | 1,14 | 1,12 | 1,16 |

Источник информации: 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 ландшафтным дизайнерам 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 25. Значения корректировок для жилой недвижимости с ландшафтным дизайном на участке и с неоформленным участком

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи | | | |
| Отношение цены жилого дома с ландшафтным дизайном на участке, к цене такого же дома с неоформленным участком | 1,09 | 1,08 | 1,11 |

Источник информации: 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 26. Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв.м

| Уровень отделки (вид ремонта) | Стоимость работ, руб./кв. м | Стоимость материалов, руб./кв. м | Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./ кв. м |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|
| Бюджетный | 2 926 | 1 449 | 4 376 |
| Современный | 4 779 | 2 387 | 7 166 |
| Комфортный | 7 417 | 3 674 | 11 092 |
| Элитный | 10 370 | 5 187 | 15 557 |

Источник информации: 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 27. Значения корректировок для жилой недвижимости с выполненной и невыполненной разводкой коммуникаций на участке

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1. Дом, 2. Дома, 4. Коттеджи | | | |
| Отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций (при подсоединении коммуникаций на земельный участок), к цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций | 0,83 | 0,82 | 0,84 |

Источник информации: 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 0,82 – 0,84, среднее значение интервала – 0,83.

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 28. Значения корректировок для жилой недвижимости элемент сравнения отопление

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 3. Дома | | | |
| Отношение цены жилого дома с газовым отоплением к цене такого же дома без отопления | 1,13 | 1,12 | 1,15 |
| Отношение цены жилого дома с индивидуальным отоплением от угольного котла (бракеты для ступеней) к цене такого же дома без отопления | 1,13 | 1,13 | 1,10 |
| 1. Дома, 2. Дома, 4. Коттеджи | | | |
| Отношение цены жилого дома с электрическим отоплением к цене такого же дома без отопления | 1,17 | 1,15 | 1,19 |
| 3. Дома, 4. Коттеджи | | | |
| Отношение цены жилого дома с газовым отоплением к цене такого же дома без отопления | 1,21 | 1,19 | 1,23 |
| Отношение цены жилого дома с центральным отоплением к цене такого же дома без отопления | 1,25 | 1,21 | 1,25 |

Источник информации: 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 29. Корректирующие коэффициенты на водоснабжение жилого дома

| Водоснабжение | | аналог без водоснабжения | аналог водоснабжение от скважины | аналог центральное водоснабжение |
|---------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| объект оценки | 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 информации: 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 30. Корректирующие коэффициенты на канализацию жилого дома

| Канализация | | интервал цен | аналог | |
|---------------|----------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|
| | | | скважина и видо скважина | центральная канализация |
| объект оценки | без канализации | 1,00 | 0,90 | 0,93 |
| | канализация в виде септика | 1,11 | 1,00 | 0,96 |
| | центральная канализация | 1,15 | 1,05 | 1,00 |

Источник информации: 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 Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. стр. 61, табл. 21.

Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 31. Операционные расходы (расходы на содержание объекта) в % от потенциального валового дохода для офисно-торговых объектов, усредненные по городам России

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------|---------|
| | | нижний | верхний |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,9% | 17,0% | 18,8% |
| 2. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В) | 18,6% | 17,7% | 19,8% |
| 3. Высокклассная торговая недвижимость | 19,4% | 18,3% | 20,6% |

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 61, табл. 21

Согласно данного сборника, диапазон операционных расходов для офисно-торговых объектов

свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (учитывая текущее использование объекта оценки) составляет 17,0-18,8%.

Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, для расчета принято значение среднее значение диапазона операционных расходов на уровне 17,9% от ПВД.

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-2018 «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Часть 2, Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л. А. (стр. 73, таблица 12).

Данные исследование приведены в таблице ниже:

Таблица 32. Значение корректировок, усредненные по городам России для земельных участков под ИЖС элемент сравнения – передаваемые имущественные права

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под ИЖС | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,66 | 0,64 | 0,67 |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,79 | 0,77 | 0,80 |
| Земельные участки под ИЖС | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,86 | 0,84 | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,80 | 0,78 | 0,82 |

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки» Часть 2, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 73, табл. 12

Отношение цен земельных участков под ИЖС, передаваемых на правах долгосрочной аренды к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности составляет 0,84-0,87. 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-2018 «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Часть 2, Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л. А. (стр. 106, таблица 47).

Таблица 33. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под ИЖС

| Площадь, кв.м | | Земельные участки под ИЖС г. Москва | | | | |
|---------------|------------|-------------------------------------|-----------|-----------|------------|--------|
| | | аналог | | | | |
| | | <1500 | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки | <1500 | 1,00 | 1,00 | 1,19 | 1,30 | 1,34 |
| | 1500-3000 | 0,94 | 1,00 | 1,11 | 1,22 | 1,26 |
| | 3000-6000 | 0,84 | 0,90 | 1,00 | 1,09 | 1,13 |
| | 6000-10000 | 0,77 | 0,82 | 0,91 | 1,00 | 1,04 |
| | >10000 | 0,75 | 0,79 | 0,88 | 0,97 | 1,00 |

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, Часть 2 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 106, табл. 47

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-2018, Часть 2 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018г., стр.84, таб.74.

Таблица 34. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под ИЖС

| Под ИЖС | Объект оценки | Аналог | | | | | | | |
|---------|---------------------|-------------|------|------|---------------|------|------------------|------------------|---------------------|
| | | Отсутствуют | Э | Г | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Комм | Г, В, К, Т, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм |
| | Отсутствуют | 0% | -13% | -14% | -9% | -25% | -21% | -22% | -32% |
| | Э | 15% | 0% | -1% | 4% | -14% | -5% | -10% | -22% |
| | Г | 16% | 1% | 0% | 5% | -13% | -9% | -9% | -21% |
| | В, К, Т, Комм | 10% | -4% | -5% | 0% | -17% | -13% | -14% | -25% |
| | Э, Г | 33% | 16% | 15% | 20% | 0% | 5% | 4% | -5% |
| | Э, В, К, Т, Комм | 27% | 10% | 10% | 15% | -5% | 0% | -1% | -14% |
| | Г, В, К, Т, Комм | 28% | 11% | 10% | 16% | -4% | 1% | 0% | -13% |
| | Э, Г, В, К, Т, Комм | 46% | 28% | 27% | 33% | 10% | 16% | 15% | 0% |

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, Часть 2 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018г., стр.184, табл. 74

Отношение цен земельных участков под ИЖС, со всеми подведенными коммуникациями к ценам земельных участков, на которых коммуникации отсутствуют, будут различаться в среднем на 46%.

*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 35. 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 36. 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 +7-926-130-41-44, Вера Пчелкина), рынок аренды/продажи офисных помещений в районе расположения Объекта оценки представлен достаточным количеством объектов. |
| Наличие и количество потенциальных покупателей объектов | По данным анализа рынка сегмент жилой загородной недвижимости, продолжает сохранять запас прочности. Сохраняется устойчивый спрос на высококачественные объекты жилой загородной недвижимости. |
| Наличие открытой ценовой информации | Достаточно |
| Примерные сроки реализации | По данным представителей агентств недвижимости АН "БЕСТ ХАУС", тел. +7-925-794-77-72 Сергей Красных, АН "FreeProject", тел +7-926-130-41-44, Вера Пчелкина), срок экспозиции загородных усадеб, с учетом их площади, сопоставимых с оцениваемыми по основным техническим параметрам, в случае реализации составляет в среднем от 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 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:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) 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
- (с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Компоненты оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

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

средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.

(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 раздельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

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

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

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

5.3.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

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

5.3.3. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Сравнительный подход основывается на предположении, 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.

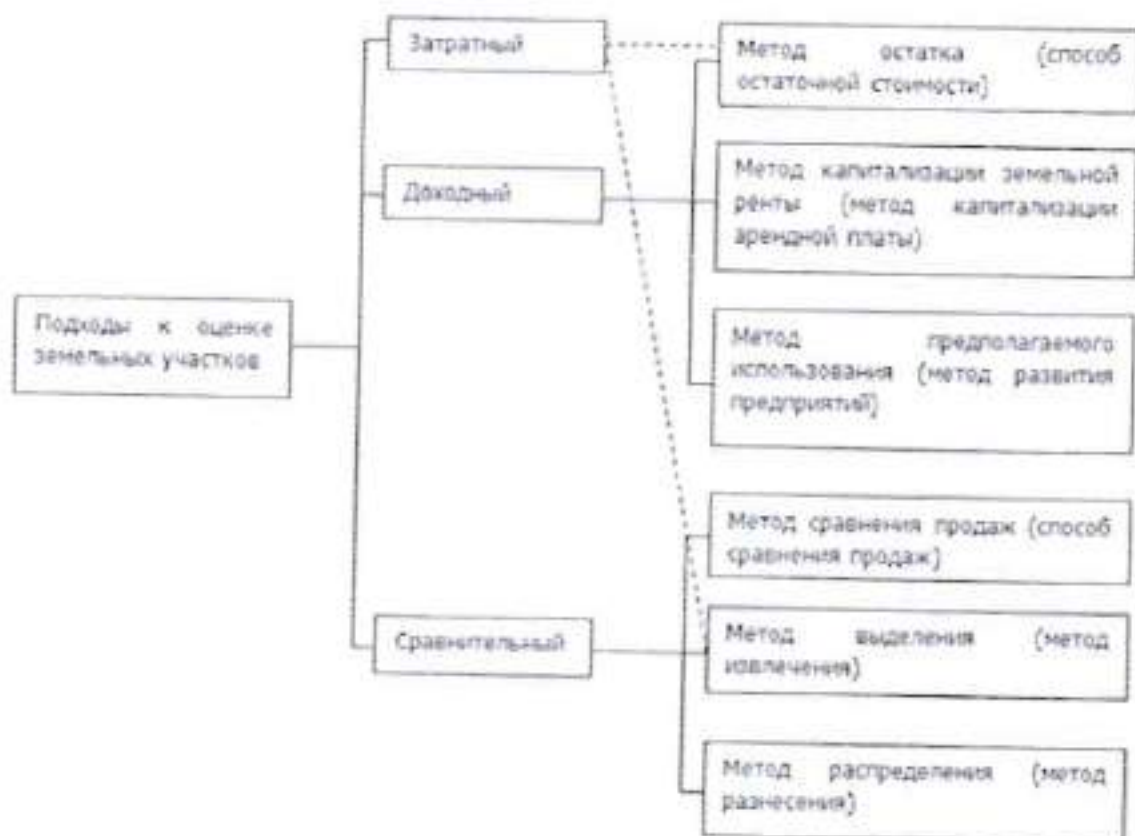
6.2. Выбор метода расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

Методология оценки стоимости земли

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

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

Подходы к оценке земли

Оценка земли проводится на основе комплексного применения трех подходов:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

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

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

Таблица 37. Выбор метода оценки справедливой (рыночной) стоимости прав на земельный участок

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

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

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

- метод сравнения продаж (сравнительный подход).

6.2.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

- Земли населенных пунктов;
 - Земли поселений;
 - Земли промышленности и иного назначения;
 - Земли особо охраняемых территорий;
 - Земли лесного фонда;
 - Земли водного фонда;
 - Земли запаса.
6. Целевое назначение земель
7. Вид права пользования земельным участком:
- Собственность;
 - Аренда;
 - иные виды прав в соответствии с ЗК РФ.
8. Расстояние от МКАД:
- До 30 км;
 - 31-60 км;
 - 61-90 км;
 - Свыше 90 км.
9. Местоположение и окружение:
- В непосредственной близости от водного объекта;
 - В непосредственной близости лесного массива; • В непосредственной близости от промышленного предприятия
 - Другое окружение.
10. Размер земельного участка:
- Мелкие участки до 0.5 га;
 - Средние участки 0.5 - 5 га;
 - Большие участки 5 - 20 га;
 - Крупные участки свыше 50 га.
11. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:
- Газоснабжение;
 - Электроснабжение;
 - Теплоснабжение;
 - Водоснабжение;
 - Канализация.
12. Наличие строений на участке.

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

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

В последующие расчёты были введены следующие корректировки:

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

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №24, 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2, стр. 24). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Москве, составляет 10-12%.

Таблица 38. Значения корректировки на торг

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

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято значение диапазона в размере 11%.

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 15-17 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-2018 «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Часть 2, Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л. А. (стр. 106, таблица 47).

Таблица 39. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под ИЖС

| Земельные участки под ИЖС г. Москва | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м | | аналог | | | | |
| | | <1500 | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки | <1500 | 1,00 | 1,00 | 1,19 | 1,30 | 1,34 |
| | 1500-3000 | 0,94 | 1,00 | 1,11 | 1,22 | 1,26 |
| | 3000-6000 | 0,74 | 0,90 | 1,00 | 1,09 | 1,13 |
| | 6000-10000 | 0,77 | 0,82 | 0,91 | 1,00 | 1,04 |
| | >10000 | 0,75 | 0,79 | 0,88 | 0,97 | 1,00 |

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, Часть 2 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 106, табл. 47

Корректировка на площадь для объекта оценки

Объект оценки находится в диапазоне <1 500 кв.м, объекты аналоги № 2 и № 3 имеют площадь то же в диапазоне <1 500 кв.м – для них поправка не требуется. Объекты аналоги № 1 и № 4 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 № 4 имеют площадь, которая попадает в диапазон 1 500 – 3 000 кв.м, следовательно для них, введение корректировки не требуется. Объекты аналоги № 2 и № 3 имеют площадь в диапазоне <1 500 кв.м – для них корректировка составит -6%.

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 № 4 имеют площадь которая попадает в диапазон 1 500 – 3 000 кв.м, следовательно для них, корректировка составит -10%. Объекты аналоги № 2 и № 3 имеют площадь в диапазоне <1 500 кв.м – для них корректировка составит -16%.

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

Так как земельный участок площадью 2 700 кв.м под объектом аналогом №3 (расчет стоимости загородной усадьбы) находится в диапазоне 1 500 – 3 000 кв.м, объекты аналоги № 1 и № 4 имеют площадь которая попадает в диапазон 1 500 – 3 000 кв.м, следовательно для них, введение корректировки не требуется. Объекты аналоги № 2 и № 3 имеют площадь в диапазоне <1 500 кв.м – для них корректировка составит -6%.

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 № 4 имеют площадь которая попадает в диапазон 1 500 – 3 000 кв.м, следовательно для них, для них корректировка составит 6%. Объекты аналоги № 2 и № 3 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 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-2018,

Часть 2 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018г., стр.84, таб.74.

Таблица 40. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под ИЖС

| Под ИЖС | Аналог | | | | | | | |
|---------------------|--------------|------|------|---------------|------|------------------|-------------------|---------------------|
| | Отсутств уют | Э | Г | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Комм | Г, В, К, Т, Комм) | Э, Г, В, К, Т, Комм |
| Отсутств уют | 0% | -13% | -14% | -9% | -25% | -21% | -22% | -32% |
| Э | 15% | 0% | -1% | 4% | -14% | -9% | -10% | -22% |
| Г | 16% | 1% | 0% | 5% | -13% | -9% | -9% | -21% |
| В, К, Т, Комм | 10% | -4% | -5% | 0% | -17% | -13% | -14% | -25% |
| Э, Г | 33% | 16% | 15% | 20% | 0% | 5% | 4% | -9% |
| Э, В, К, Т, Комм | 27% | 10% | 10% | 15% | -5% | 0% | -1% | -14% |
| Г, В, К, Т, Комм | 26% | 11% | 10% | 16% | -4% | 1% | 0% | -13% |
| Э, Г, В, К, Т, Комм | 46% | 28% | 27% | 33% | 10% | 16% | 15% | 0% |

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, Часть 2 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018г., стр.184, табл. 74

Корректировка на наличие коммуникаций для объекта оценки

На основе данных с сайта www.cian.ru телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимых объектов №№ 1, 3 все коммуникации по границе участка, но не подведены, у сопоставимых объектов №№ 2, 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, 3 определена на уровне 46%. Повышающая корректировка для сопоставимых объектов-аналогов №№ 2, 4 определена на уровне 28%.

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:

43% - для сопоставимых объектов №№ 1, 3;

25% - для сопоставимых объектов №№ 2, 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, 3 все коммуникации по границе участка, но не подведены, у сопоставимых объектов №№ 2, 4 на участке есть электричество, а вода, газ, коммуникации по границе участка, а у объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4 (расчет стоимости загородной усадьбы сравнительным подходом) все коммуникации проведены. Поэтому объекты аналоги необходимо скорректировать.

Повышающая корректировка для сопоставимых объектов-аналогов №№ 1, 3 определена на уровне 46%. Повышающая корректировка для сопоставимого объекта-аналога №№ 2, 4 определена на уровне 28%.

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 41. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельных участков кадастровые (условные) номера: 50:21:0140225:59; 50:21:0140225:60;
50:21:0140225:61; 50:21:0140225:115

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник | | https://www.cian.ru/sale/suburban/2271336/ | https://www.cian.ru/sale/suburban/202961183/ | https://onrealty.ru/derevnya-vatutinki/kypit-uchastok/9391396 | https://www.cian.ru/sale/suburban/201020851/ |
| Контактный телефон | | тел. +7 903 790-57-03 | тел. +7 903 142-27-58 | тел. +7 920 749-91-04 | тел. +7 969 014-03-83 |
| Местоположение на карте | | | | | |
| Местоположение | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2" | г. Москва, НАО, Десеновское поселение, Ватулинка, СНТ Искра 1, Искра 2 | г. Москва, НАО, поселение Десеновское, Яковлево | г. Москва, НАО, поселение Десеновское, поселок Ватулинка, Искра-3 | г. Москва, НАО, поселение Десеновское, поселок Ватулинка, Искра-2 |
| Расстояние до МКАД, км | 15-16 | 15-16 | 15-17 | 15-17 | 15-16 |
| Шоссе | Калужское | Калужское | Калужское | Калужское | Калужское |
| Общая площадь, кв.м | 900 | 1500 | 1200 | 1000 | 1500 |
| Права на земельный участок | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Категория земель | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование | Жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи - объекты индивидуального жилищного строительства | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Характеристика окружения местоположение | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой |
| Коммуникации | Асфальтированная дорога, вода - скважина, канализация - септик, газ и электричество центральные | Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога | Газ, вода, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога | Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога | Газ, вода, канализация и 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. | 4 500 000 | 4 100 000 | 4 100 000 | 3 800 000 | 5 800 000 |
| Корректировка на наличие строений | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб. | 4 500 000 | 4 100 000 | 4 100 000 | 3 800 000 | 5 800 000 |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м | 3 000 | 3 417 | 3 417 | 3 800 | 3 867 |
| Возможность торга | возможен | возможен | возможен | возможен | возможен |
| Корректировка на торг | -11,00% | -11,00% | -11,00% | -11,00% | -11,00% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 2 670 | 3 041 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| 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. | 2 670 | 3 041 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |

| Показатель | Объект оценки | 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. | | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| 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% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| Вторая группа поправок | | | | | |
| Корректировка на площадь | | 6% | 0% | 0% | 6% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 2 830 | 3 041 | 3 382 | 3 648 |
| Местоположение | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2" | г. Москва, НАО, Десеновское поселение, Ватулинки, СНТ Искра 1, Искра 2 | г. Москва, НАО, поселение Десеновское, Яковлево | г. Москва, НАО, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, Искра-3 | г. Москва, НАО, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, Искра-2 |
| Корректировка на территориальное местоположение | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 2 830 | 3 041 | 3 382 | 3 648 |
| Расстояние до МКАД, км | 15-16 | 15-16 | 15-17 | 15-17 | 15-16 |
| Корректировка на удаленность от МКАД | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 2 830 | 3 041 | 3 382 | 3 648 |
| Рельеф | Ровный | 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. | | 2 830 | 3 041 | 3 382 | 3 648 |
| Корректировка на наличие коммуникаций | | 43% | 25% | 43% | 25% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 4 047 | 3 801 | 4 836 | 4 560 |
| Количество корректировок | | 3 | 2 | 2 | 3 |
| Удельный вес объекта | | 0,233 | 0,267 | 0,267 | 0,233 |
| Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб. | | 944 | 1 014 | 1 290 | 1 064 |
| Коэффициент вариации | 10,94% | | | | |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 4 312 | | | | |

Источник информации: 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 близко 10% (10,94%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Таблица 42. Справедливая (рыночная) стоимость земельных участков, рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж составляет:






| Объект оценки | Свидетельство от государственной регистрации | Площадь, кв.м | Стоимость руб./кв.м | Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------------------------------------------|
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225-59 | 77-АС № 746858 от 29.07.2016г. | 1 000 | 4 312 | 4 312 000 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225-60 | 77-АС № 746851 от 29.07.2016г. | 900 | 4 312 | 3 880 800 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225-61 | 77-АС № 746850 от 29.07.2016г. | 900 | 4 312 | 3 880 800 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225-115 | 77-АС № 746855 от 29.07.2016г. | 900 | 4 312 | 3 880 800 |

Источник информации: расчеты Специалиста

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

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник | | https://www.cian.ru/sale/suburban/2271336/ | https://www.cian.ru/sale/suburban/202961183/ | https://creait.ru/derevnya-vatutinki/kypit-uchastok/9391396 | https://www.cian.ru/sale/suburban/201020851/ |
| Контактный телефон | | тел. +7 903 790-57-03 | тел. +7 903 142-27-58 | тел. +7 920 749-91-04 | тел. +7 909 014-03-83 |
| Местоположение на карте |  |  |  |  |  |
| Местоположение | г. Москва, поселение Десенское, КП Ватуутинки | г. Москва, ИСАО, Десенское поселение, Ватуутинки. СНТ Искра 1, Искра 2 | г. Москва, ИСАО, поселение Десенское, Ядрово | г. Москва, ИСАО, поселение Десенское, поселок Ватуутинки, Искра-3 | г. Москва, ИСАО, поселение Десенское, поселок Ватуутинки, Искра-2 |
| Расстояние до МКАД, км | 15-19 | 15-16 | 15-17 | 15-17 | 15-16 |
| Шоссе | Калужское | Калужское | Калужское | Калужское | Калужское |
| Общая площадь, кв.м | 1 900 | 1 500 | 1 200 | 1 000 | 1 500 |
| 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 |

| Показатель | Анализ 1 | Анализ 2 | Анализ 3 | Анализ 4 |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Разрешенное использование | ИНЭС | ИНЭС | ИНЭС | ИНЭС |
| Характеристика окружения местоположения | Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой Газ, вода, электричество, канализация, коммуникация и подъездные пути | Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой Газ, вода, канализация и коммуникация по границе участка, асфальтовая дорога | Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой Газ, вода, электричество, канализация и коммуникация по границе участка, асфальтовая дорога | Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой Газ, вода, канализация и коммуникация по границе участка, электричество, асфальтовая дорога |
| Коммуникации | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Наличие строений | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| Транспортная доступность | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный |
| Рельеф | 4 500 000 | 4 100 000 | 3 800 000 | 5 800 000 |
| Стоимость, руб. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка на наличие строений | 4 500 000 | 4 100 000 | 3 800 000 | 5 800 000 |
| Скорректированная стоимость, руб. | 3 000 | 3 417 | 3 800 | 3 857 |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м | возможен | возможен | возможен | возможен |
| Возможность торга | -11,00% | -11,00% | -11,00% | -11,00% |
| Корректировка на торг | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. | СРД-24-2019 стр.24 табл.1.3.2. | | | |
| Первая группа корректировок | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Передаваемые имущественные права | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка передаваемые права | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Условия финансирования | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на условия финансирования | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Рыночные условия | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Корректировка на рыночные условия | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 0% | -6% | -6% | 0% |
| Вторая группа поправок | | | | |
| Корректировка на площадь | | | | |

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 2 670 | 2 858 | 3 179 | 3 441 |
| Местоположение | 15-19 | г.Москва, НАО, Десенское поселение, Ватулино, СНТ Искра 2 | г.Москва, НАО, поселение Десенское, поселок Ватулино, Искра-3 | г.Москва, НАО, поселение Десенское, поселок Ватулино, Искра-3 | г.Москва, НАО, поселение Десенское, поселок Ватулино, Искра-2 |
| Корректировка на территориальное местоположение | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 2 670 | 2 858 | 3 179 | 3 441 |
| Расстояние до МКАД, км | | 15-16 | 15-17 | 15-17 | 15-16 |
| Корректировка на удаленность от МКАД | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 2 670 | 2 858 | 3 179 | 3 441 |
| Рельеф | | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный |
| Корректировка на рельеф | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 2 670 | 2 858 | 3 179 | 3 441 |
| Корректировка на наличие коммуникаций | | 46% | 28% | 45% | 28% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 3 898 | 3 659 | 4 641 | 4 405 |
| Количество корректировок | | 2 | 3 | 3 | 2 |
| Удельный вес объекта | | 0,267 | 0,233 | 0,233 | 0,267 |
| Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб. | | 1 040 | 854 | 1 083 | 1 175 |
| Коэффициент вариации | 10,87% | | | | |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 4 151 | | | | |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб. | 7 886 900 | | | | |

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 44. Расчет стоимости ЗУ для объекта-аналога №2 (расчет стоимости загородной усадьбы методом сравнения продаж)

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник | | https://www.cian.ru/sale/suburban/2271336/ | https://www.dan.ru/sale/suburban/202961183/ | https://onrealty.ru/derevnya-vatutino/kupit-uchastok/9391396 | https://www.cian.ru/sale/suburban/201020851/ |
| Контактный телефон | | тел.+7 903 790-57-03 | тел. +7 903 142-27-58 | тел. +7 920 749-91-04 | тел.+7 969 014-03-83 |






| Показатель | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение на карте |  |  |  |  |
| Местоположение | г. Москва, поселение Десеновское, КП Искра | город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, НАО, Десеновское | г. Москва, НАО, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, Искра-3 | г. Москва, НАО, поселение Десеновское, поселок Ватулинки, Искра-2 |
| Расстояние до МКАД, км | 15-20 | 15-16 | 15-17 | 15-16 |
| Шоссе | Калужское | Калужское | Калужское | Калужское |
| Общая площадь, кв.м | 5 000 | 1 200 | 1 000 | 1 500 |
| Права на земельный участок | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Характеристика окружения местоположения | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой |
| Коммуникации | Газ, вода, электричество, канализация, коммуникации и подъездные пути | Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовый дорожка | Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорожка | Газ, вода, канализация и коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорожка |
| Наличие строений | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| Рельеф | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный |
| Стоимость, руб. | 4 500 000 | 4 100 000 | 3 800 000 | 5 800 000 |
| Корректировка на наличие строений | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб. | 4 500 000 | 4 100 000 | 3 800 000 | 5 800 000 |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м | 3 000 | 3 417 | 3 800 | 3 867 |
| Возможность торга | возможен | возможен | возможен | возможен |
| Корректировка на торг | СРД-24-2019 стр 24 табл. 1.3.2. | -11,00% | -11,00% | -11,00% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| Первая группа корректировок | | | | |

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Передаваемые имущественные права | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка передаваемые права | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| Условия финансирования | | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка на условия финансирования | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| 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. | | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| Вторая группа поправок | | | | | |
| Корректировка на площадь | | -10% | -16% | -16% | -10% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 2 403 | 2 554 | 2 841 | 3 097 |
| Местоположение | г. Москва, поселение Десеновское, КП Искра | г. Москва, НАО, Десеновское поселение, Ватулины, СНТ Искра 1, Искра 2 | город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулины, НАО, Десеновское | г. Москва, НАО, поселение Десеновское, поселок Ватулины, Искра-3 | г. Москва, НАО, поселение Десеновское, поселок Ватулины, Искра-2 |
| Корректировка на территориальное местоположение | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 2 403 | 2 554 | 2 841 | 3 097 |
| Расстояние до МКАД, км | 15-20 | 15-16 | 15-16 | 15-17 | 15-16 |
| Корректировка на удаленность от МКАД | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 2 403 | 2 554 | 2 841 | 3 097 |
| Рельеф | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный |
| Корректировка на рельеф | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 2 403 | 2 554 | 2 841 | 3 097 |
| Корректировка на наличие коммуникаций | | 46% | 28% | 46% | 28% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | | 3 508 | 3 270 | 4 148 | 3 964 |

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|----------|----------|----------|
| Количество корректировок | | 3 | | 3 | |
| Удельный вес объекта | | 0,250 | 0,250 | 0,250 | 0,250 |
| Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб. | | 877 | 817 | 1 037 | 991 |
| Коэффициент вариации | 10,86% | | | | |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 3 722 | | | | |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб. | 18 610 000 | | | | |

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 45. Расчет стоимости ЗУ для объекта-аналога №3 (расчет стоимости загородной усадьбы методом сравнения продаж)

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник | | https://www.dan.ru/sale/suburban/2271336/ | https://www.slan.ru/sale/suburban/202961183/ | https://onrealty.ru/deleguyachutlink/kyrit-uchastok/9391396 | https://www.slan.ru/sale/suburban/201020851/ |
| Контактный телефон | | тел. +7 903 790-57-03 | тел. +7 903 142-27-58 | тел. +7 920 749-91-04 | тел.+7 969 014-03-83 |
| Местоположение на карте |  |  |  |  |  |
| Местоположение | г. Москва, поселение Десенское, КП Искра-1 | г. Москва, ИМО, Десенское поселение, Валутинки, СНТ Искра 1, Искра 2 | город Москва, поселение Десенское, поселок Валутинки, ИМО, Десенское | г. Москва, ИМО, поселение Десенское, поселок Валутинки, Искра-3 | г. Москва, ИМО, поселение Десенское, поселок Валутинки, Искра-2 |
| Расстояние до МКАД, км | 15-16 | 15-16 | 15-16 | 15-17 | 15-16 |
| Шоссе | Калужское | Калужское | Калужское | Калужское | Калужское |
| Общая площадь, кв.м | 2 700 | 1 500 | 1 200 | 1 000 | 1 500 |
| 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 | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Характеристикой 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 коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога | Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога | Асфальтированная дорога, электричество, газ рядом | Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога | Газ, вода, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога |
| Наличие строений | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| Рельеф | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный |
| Стоимость, руб. | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 100 000 | 3 800 000 | 5 800 000 |
| Корректировка на наличие строений | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб. | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 100 000 | 3 800 000 | 5 800 000 |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м | 3 000 | 3 000 | 3 417 | 3 800 | 3 867 |
| Возможность торга | возможен | возможен | возможен | возможен | возможен |
| Корректировка на торг | СФД-24-2019 стр.24 табл.1.3.2. | -11,00% | -11,00% | -11,00% | -11,00% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 2 670 | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| Первая группа корректировок | | | | | |
| Передаваемые имуществом права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка передаваемые права | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 2 670 | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| Условие финансирования | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка на условие финансирования | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 2 670 | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| 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. | 2 670 | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| Вторая группа поправок | | | | | |
| Корректировка на площадь | 0% | 0% | -6% | -6% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 2 670 | 2 670 | 2 858 | 3 179 | 3 441 |

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Местоположение | г. Москва, поселение Десеновское, КП Искра-1 | г. Москва, НАО, Десеновское поселение, Ватулины, СНТ Искра 1, Искра 2 | город Москва, поселение Десеновское, поселок Ватулины, НАО, Десеновское | г. Москва, НАО, поселение Десеновское, поселок Ватулины, Искра-3 | г. Москва, НАО, поселение Десеновское, поселок Ватулины, Искра-2 |
| Корректировка на территориальное местоположение | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. | | 2 670 | 2 858 | 3 179 | 3 441 |
| Расстояние до МКАД, км | 15-16 | 15-16 | 15-16 | 15-17 | 15-16 |
| Корректировка на удаленность от МКАД | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. | | 2 670 | 2 858 | 3 179 | 3 441 |
| Рельеф | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный |
| Корректировка на рельеф | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. | | 2 670 | 2 858 | 3 179 | 3 441 |
| Корректировка на наличие коммунаций | | 46% | 28% | 46% | 28% |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. | | 3 898 | 3 659 | 4 641 | 4 405 |
| Количество корректировок | | 2 | 3 | 3 | 2 |
| Удельный вес объекта | | 0,267 | 0,233 | 0,233 | 0,267 |
| Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб. | | 1 040 | 854 | 1 083 | 1 175 |
| Коэффициент вариации | 10,87% | | | | |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. | 4 151 | | | | |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб. | 11 207 700 | | | | |

Источники информации: расчеты Оценщика

Таблица 46. 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 |
|--------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник | | https://www.cian.ru/sale/suburban/2271336/ | https://www.cian.ru/sale/suburban/202961183/ | https://onrealty.ru/derevnya-vatuulinki/ky-pit-uchastok/9391396 | https://www.cian.ru/sale/suburban/201020851/ |
| Контактный телефон | | тел. +7 903 790-57-03 | тел. +7 903 142-27-58 | тел. +7 920 749-91-04 | тел. +7 969 014-03-83 |

| Показатель | Объект оценки | Анализ 1 | Анализ 2 | Анализ 3 | Анализ 4 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение на карте |  |  |  |  |  |
| Местоположение | г. Москва, поселение Десеновское, ИП Ватулини | г. Москва, ИАО, Десеновское поселение, Ватулини. СНТ Искра 1, Искра 2 | г. Москва, ИАО, поселение Десеновское, Яковлево | г. Москва, ИАО, поселение Десеновское, поселок Ватулини, Искра-3 | г. Москва, ИАО, поселение Десеновское, поселок Ватулини, Искра-2 |
| Расстояние до МКАД, км | 15-16 | 15-16 | 15-17 | 15-17 | 15-16 |
| Шоссе | Калужское | Калужское | Калужское | Калужское | Калужское |
| Общая площадь, кв.м | 1 000 | 1500 | 1200 | 1000 | 1500 |
| Права на земельный участок | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Категория земель | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Характеристика нарушения 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 подьездные пути | Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога | Газ, вода, канализация и коммуникации по границе участка, электричество, асфальтовая дорога | Газ, вода, электричество, канализация и коммуникации по границе участка, асфальтовая дорога | Газ, вода, канализация и 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. | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 100 000 | 3 800 000 | 5 800 000 |
| Корректировка на наличие строений | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, руб. | 4 500 000 | 4 500 000 | 4 100 000 | 3 800 000 | 5 800 000 |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м | 3 000 | 3 000 | 3 417 | 3 800 | 3 867 |
| Возможность торга | возможен | возможен | возможен | возможен | возможен |
| Корректировка на торг | СРД-24-2019 стр.24 табл.1.3.2. | -11,00% | -11,00% | -11,00% | -11,00% |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 2 670 | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| Первая группа корректировок | | | | | |

| Показатель | Объект оценки | | | Анализ 6 |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| | Анализ 1 | Анализ 2 | Анализ 3 | |
| Передаваемые имущественные права | | | | |
| Корректировка передаемых прав | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| Условия финансирования | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка на условия финансирования | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| 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. | 2 670 | 3 041 | 3 382 | 3 441 |
| Второй группа поправок | | | | |
| Корректировка на площадь | | | | |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. | 6% | 0% | 0% | 6% |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. | 2 830 | 3 041 | 3 382 | 3 648 |
| Местоположение | г. Москва, поселение Десеновское, ИП Ватулины | г. Москва, ИАО, поселение Десеновское, СНТ Искра 1, Искра 2 | г. Москва, ИАО, поселение Десеновское, поселок Ватулины, Искра-3 | г. Москва, ИАО, поселение Десеновское, поселок Ватулины, Искра-2 |
| Корректировка на территориальное местоположение | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. | 2 830 | 3 041 | 3 382 | 3 648 |
| Расстояние до МКАД, км | 15-16 | 15-17 | 15-17 | 15-16 |
| Корректировка на удаленность от МКАД | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. | 2 830 | 3 041 | 3 382 | 3 648 |
| Рельеф | Ровный | Ровный | Ровный | Ровный |
| Корректировка на рельеф | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. | 2 830 | 3 041 | 3 382 | 3 648 |
| Корректировка на наличие коммуникаций | 46% | 28% | 46% | 28% |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. | 4 132 | 3 892 | 4 938 | 4 569 |
| Количество коррективов | 3 | 2 | 2 | 3 |

| Показатель | Объем оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|----------|----------|----------|
| Удельный вес объекта | | 0,233 | 0,267 | 0,267 | 0,233 |
| Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб. | | 964 | 1 038 | 1 317 | 1 089 |
| Коэффициент вариации | 10,89% | | | | |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. | 4 408 | | | | |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб. | 4 408 000 | | | | |

Источники информации: расчеты Оценщика

6.2.2. Расчёт величины затрат на замещение улучшений земельного участка

Расчёт величины затрат на замещение улучшений земельного участка

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

Расчет стоимости замещения

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

- для пересчета цен на дату оценки – КО-ИНВЕСТ, Индексы цен в строительстве выпуск № 106, январь 2019 г.

Затраты на замещение объектов на дату оценки определялась по формуле:

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

где:

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

Пконстр – коэффициент, учитывающий корректировки 1ой группы – различия в конструктивных элементах между объектами аналогами и объектами оценки;

Кобъем/пл – коэффициент, учитывающий различия в площади или объеме;

Крег-клим – стр. 358 регионально-климатические индексы для г.Москва, КО-ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г.;

Ксейсм – коэффициент, учитывающий изменения стоимости строительства в зависимости от сейсмической обстановки в месте оценки;

Крег-эк – стр. 176 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г.Москва КС-1, КС-2), КО-ИНВЕСТ, выпуск № 106, январь 2019 г.;

И – индекс пересчета сметных цен в уровень цен с декабря 2015 г. в уровень цен июнь 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 47. 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 информации: 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 48. Поправочный коэффициент на разницу между объемом и площадью

| На разницу в объеме | | На разницу в площади | |
|---------------------|----|----------------------|----|
| Vo/Vcnp | K1 | So/Scnp | 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 информации: 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 №24, 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва– 2019», таблица 1.1.2, стр.7.

Таблица 49. Применяемые в расчетах корректировки

| Местоположение объекта, город | Тип недвижимости | Класс конструктивных элементов | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %, май 2019 года |
|-------------------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Москва, окраина | Элитное жилье | 1, 3, «8» | 41% |

Источник информации: СРД №24, 2019 год, 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 № 106, январь 2019 г., экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительные-монтажные работы в среднем по России за 2019-2021 гг. (с учетом НДС), стр.100, стр. 50 средние региональные индексы для г.Москва.

Расчет индекса И приведен в таблицах ниже.

Таблица 50. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 23.07.2019 г.

| Дата | Индекс |
|---------------------------------------------|--------------|
| Декабрь 2015 г. | 106,207 |
| Июнь (ближайшая дата к дате оценки) 2019 г. | 120,522 |
| И | 1,135 |

Источник информации: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 106, январь 2019 г.

Таблица 51. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2003 г. в уровень цен на 23.07.2019 г.

| Дата | Индекс |
|---------------------------------------------|--------------|
| Декабрь 2002 г. | 1,789 |
| Декабрь 2017 г. | 10,934 |
| И1 = стр.2/стр.1 | 6,112 |
| декабрь 2017 г. | 115,656 |
| Июнь (ближайшая дата к дате оценки) 2019 г. | 120,522 |
| И2=стр.5/стр.4 | 1,042 |
| И=И1*И2 | 6,369 |

Источник информации: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 106, январь 2019 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 52. Поправочный коэффициент на сейсмичность

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

Источник информации: 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 информации: 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 – 1,112, КС-2- 1,208 (стр. 176 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ, КО-ИНВЕСТ, выпуск № 106, январь 2019 г.).

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

Таблица 53. Расчет затрат на замещение

| Назначение и общая характеристика здания | Жилый 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. |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------|
| | Жилый дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:014022 1:78 | Индивидуальный жилой дом (без подвала) | Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:014022 1:76 | Индивидуальный жилой дом (без подвала) | Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:014022 1:79 | Индивидуальный жилой дом (без подвала) | Баня (физкультурно- оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:014022 1:77 | Индивидуальный дом (без подвала) | |
| Местонахождение объекта | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра- 2" | - | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра- 2" | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра- 2" | - | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра- 2" | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра- 2" | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра- 2" | - |
| Дата ввода в эксплуатацию | 2 007 | - | н/а | - | 2 010 | - | н/а | н/а | - |
| Класс конструктивной системы | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-2 |
| Класс качества | Premium | Premium | Premium | Premium | Premium | Premium | Premium | Premium | Экономичный |
| Строительный объем здания, куб. м | 5 854 | 1 620 | 558 | 545 | 231 | 275 | 275 | 344 | до 100 |
| Этажность | подвал, 1, 2, 3 | 1,2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| Общая площадь, кв. м | 1 237,9 | 600 | 110,7 | 201 | 60,7 | 101 | 119,5 | 124,3 | - |

| Наименование и общие характеристики зданий | Жилая 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 разлекательный корпус) Литера Г | | Гараж Литера Г4 | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные |
| Материал стен/перегородок | | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные |
| 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" 2016 г., стр.191 | Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 г., стр.191 | Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 г., стр.191 | Ко-Инвест, "Жилые дома" 2003 г., стр.328 | Ко-Инвест, "Жилые дома" 2003 г., стр.328 |
| Код объекта аналога | | гИЖЗ.02.00 2.0694 | гИЖЗ.02.00 2.0657 | гИЖЗ.02.00 2.0657 | гИЖЗ.02.002 .0663 | гИЖЗ.02.002 .0663 | гИЖЗ.02.00 02.0663 | гИЖЗ.02.00 02.0663 | 7.5.0.01 | 7.5.0.01 |
| Справочный показатель по объектам- аналогам, руб./кв.м (руб./куб. м) | | 38 593,10 | 41 415,70 | 41 415,70 | 45 611,60 | 45 611,60 | 45 611,60 | 45 611,60 | 1 359,59 | 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 : | | | | | | | | | | |
| - фундаментам | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - стены | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - перегородки | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - перекрытия | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - кровли | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Назначение и общая характеристика зданий | Жилый 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 | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | | | | | | |
| - лестницы, балконы, лоджии | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| - окна, двери | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| - полы | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| отделка | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| прочие | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| лифты | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| отопление | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| водоснабжение | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| электроосвещение | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| канализация | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| прочие системы и специальное оборудование | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| Итого справочный показатель с учетом первой группы поправок, руб./кв.м | 38 593 | | 41 416 | | 45 612 | | 45 612 | | 45 612 | 1 360 |
| Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов | | | | | | | | | | |
| - на различия в площади/объеме здания | 0,93 | | 1,10 | | 1,10 | | 0,95 | | | 1 |
| - на сейсмичность | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | | 1 |
| - индекс пересчета сметных цен | 1,135 | | 1,135 | | 1,135 | | 1,135 | | | 6,369 |
| - регионально- климатический коэффициент | стр. 358 регионально- климатическое индекс для г.Москва, КО- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г. | стр. 358 регионально- климатическое индекс для г.Москва, КО- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г. | стр. 358 регионально- климатическое индекс для г.Москва, КО- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г. | стр. 358 регионально- климатическое индекс для г.Москва, КО- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г. | стр. 358 регионально- климатическое индекс для г.Москва, КО- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г. | стр. 358 регионально- климатическое индекс для г.Москва, КО- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г. | стр. 358 регионально- климатическое индекс для г.Москва, КО- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г. | стр. 358 регионально- климатическое индекс для г.Москва, КО- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г. | стр. 358 регионально- климатическое индекс для г.Москва, КО- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г. | стр. 358 регионально- климатическое индекс для г.Москва, КО- ИНВЕСТ "Жилые дома", 2003 г. |

| Назначение и общая характеристика здания | Жилой дом, Литера А, А1, А2 | Хозяйственное строение (гостевой дом, легиня кухня) Литера Г3 | Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала) Литера Г1, Г2 | Баня (физкультурно- оздоровительный и разлекательный корпус) Литера Г | Гараж Литера Г4 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| РЕГИОНАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКИЙ КОЭФФИЦИЕНТ | стр. 176 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г.Москва КС-1), КО- ИНВЕСТ, выпуск №106, январь 2019 г. | стр. 176 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г.Москва КС-1), КО- ИНВЕСТ, выпуск №106, январь 2019 г. | стр. 176 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г.Москва КС-1), КО- ИНВЕСТ, выпуск №106, январь 2019 г. | стр. 176 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г.Москва КС-1), КО- ИНВЕСТ, выпуск №106, январь 2019 г. | стр. 176 региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий по РФ (для г.Москва КС-1), КО- ИНВЕСТ, выпуск №106, январь 2019 г. |
| -коэффициент на НДС | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок | 1,174 | 1,388 | 1,388 | 1,199 | 7,694 |
| Скорректирован- ный показатель в стоимости по объектам- аналогам, руб./куб.м | 45 291 | 57 488 | 63 312 | 54 679 | 10 460 |
| Количество единиц измерения, кв. м, куб. м | 1 237,9 | 110,7 | 60,7 | 119,5 | 344,0 |
| Полные затраты на замещение, руб. НДС не облагается | 56 065 558 | 6 363 899 | 3 843 038 | 6 534 085 | 3 598 324 |

| 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 | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|
| | СРД №24, май 2019, стр.7 табл. 1.1.2, г. Москва охраня, заявное жилье, для ИС-1 | 1,41 | СРД №24, май 2019, стр.7 табл. 1.1.2, г. Москва охраня, заявное жилье, для ИС-1 | 1,41 | СРД №24, май 2019, стр.7 табл. 1.1.2, г. Москва охраня, заявное жилье, для ИС-1 | 1,41 | СРД №24, май 2019, стр.7 табл. 1.1.2, г. Москва охраня, заявное жилье, для ИС-1 | 1,41 | СРД №24, май 2019, стр.7 табл. 1.1.2, г. Москва охраня, заявное жилье, для ИС-1 | 1,41 | |
| Кoeffициент прибыли предпринимателя | | | | | | | | | | | |
| Полные затраты на замещение с учетом прибыли предпринимате- ля, руб. | | 79 052 437 | | 8 973 098 | | 5 418 683 | | 9 213 060 | | 5 073 636 | |

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

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

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

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

Физический износ (I_6) 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.³⁰

Таблица 54. 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 55. 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 ruЖ3.02.002.0694 | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|----------------|--------------|--------------------------|
| Конструктивные элементы | Удел. вес по табл. | Ценост. коэф. | Удел. вес с ЦК | % изн. элем. | % износа элем. к строен. |
| Подземная часть | 6,05% | 1,0 | 6,05 | 10% | 0,61% |

³⁰ Использовалась информация по материалам сайта – <http://www.valnet.ru/m7-136.shtml>

| 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 | Жизн. элем. | % износа элем. к строен. |
| Стены наружные, возможна отделка | 12,44% | 1,0 | 12,44 | 15% | 1,87% |
| 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 | 25% | 1,16% |
| Внутренняя отделка | 9,16% | 1,0 | 9,16 | 25% | 2,29% |
| 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 | | 15,87% |
| Физический износ | 15,87% | | | | |

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 56. 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 | Жизн. 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 | 15% | 1,87% |
| 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 | 25% | 1,16% |
| Внутренняя отделка | 9,16% | 1,0 | 9,16 | 25% | 2,29% |
| 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 | %изн. 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 | | 15,87% |
| Физический износ | 15,87% | | | | |

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 57. Определение физического износа по конструктивным элементам (экспертно согласно таблице шкала экспертных оценок для определения величины физического износа), хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79

Стр.191 Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 г., код аналога гИЖЗ.02.002.0663

| Конструктивные элементы | Удел.вес по табл. | Ценост. коэф. | Удел. вес с ЦК | %изн. элем. | %износа элем. к строен. |
|----------------------------------------------|-------------------|---------------|----------------|-------------|-------------------------|
| Подземная часть | 6,05% | 1,0 | 6,05 | 10% | 0,61% |
| Стены наружные, возможна отделка | 12,44% | 1,0 | 12,44 | 15% | 1,87% |
| 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 | 25% | 1,16% |
| Внутренняя отделка | 9,16% | 1,0 | 9,16 | 25% | 2,29% |
| 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 | | 15,87% |
| Физический износ | 15,87% | | | | |

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 58. Определение физического износа по конструктивным элементам (экспертно согласно таблице шкала экспертных оценок для определения величины физического износа), баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77

Стр.191 Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 г., код аналога гИЖЗ.02.002.0663

| Конструктивные элементы | Удел.вес по табл. | Ценост. коэф. | Удел. вес с ЦК | %изн. элем. | % износа элем. к строен. |
|----------------------------------|-------------------|---------------|----------------|-------------|--------------------------|
| Подземная часть | 6,05% | 1,0 | 6,05 | 10% | 0,61% |
| Стены наружные, возможна отделка | 12,44% | 1,0 | 12,44 | 15% | 1,87% |

| Стр.191 Ко-Инвест, "Жилые дома" 2016 г., код аналога гпЖЗ.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 | 25% | 1,16% |
| Внутренняя отделка | 9,16% | 1,0 | 9,16 | 25% | 2,29% |
| 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 | | 15,87% |
| Физический износ | 15,87% | | | | |

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 59. 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 | 25% | 1,00% |
| Полы | 9,00% | 1,0 | 9,00 | 25% | 2,25% |
| Отделка | 3,00% | 1,0 | 3,00 | 25% | 0,75% |
| 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 | | 14,30% |
| Физический износ | 14,30% | | | | |

Источник информации: 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:

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

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

$ЗЗ_{бск}$ – 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 60. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

| Наименование объекта | Дата ввода | Затраты на замещение, руб., без НДС | Износ Физический, % | Износ Функциональный, % | Износ Внешний, % | Износ совокупный, % | Справедливая (рыночная) стоимость по затратному подходу, без НДС (округленно), без учета з/у |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Жилый дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 | 2 007 | 79 052 437 | 15,87% | 0% | 0,00% | 15,87% | 66 509 256 |
| Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | н/д | 8 973 098 | 15,87% | 0% | 0,00% | 15,87% | 7 549 344 |
| Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 | 2 010 | 5 418 683 | 15,87% | 0% | 0,00% | 15,87% | 4 558 906 |
| Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 | н/д | 9 213 060 | 15,87% | 0% | 0,00% | 15,87% | 7 751 232 |
| Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 | н/д | 5 073 636 | 14,30% | 0% | 0,00% | 14,30% | 4 348 106 |
| Справедливая (рыночная) стоимость по затратному подходу, без НДС (округленно) без учета з/у | | | | | | | |
| Справедливая (рыночная) стоимость земельных участков, руб., без НДС | | | | | | | 90 716 844 |
| Справедливая (рыночная) стоимость по затратному подходу, руб., без НДС | | | | | | | 15 954 400 |
| | | | | | | | 106 671 244 |

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 71 429 до 88 333 руб./кв.м.

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

Таблица 61. Объекты-аналоги¹¹

| Показатели | Объект исследования | 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/162240710/ | 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.+7 495 120-07-09 | Тел. +7 916 622-60-76 |
| Местоположение на карте |  |  |  |  |  |
| Местоположение | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2" | г. Москва, поселение Десеновское, КП Ватулинки | г. Москва, поселение Десеновское, КП Искра | г. Москва, поселение Десеновское, КП Искра-1 | г. Москва, поселение Десеновское, КП Ватулинки |
| Шоссе км от МКАД | Калужское 15-16 | Калужское 15-19 | Калужское 15-20 | Калужское 15-16 | Калужское 15-16 |
| Дата предложения | | июл.19 | июл.19 | июл.19 | июл.19 |
| Физическое состояние жилого дома в целом | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Наличие близкорасположенного водоема | Нет | Нет | Нет | Нет | Есть |
| Наличие ландшафтного дизайна | Да | Да | Да | Нет | Нет |
| Общая площадь усадьбы, кв.м. | 1 653,10 | 563 | 700 | 600 | 500 |
| Площадь жилого дома, кв.м | 1 237,90 | 463 | 550 | 450 | 380 |
| Прилегающие постройки, кв.м | 415,20 | 100 | 150 | 150 | 120 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 3 700 | 1 900 | 5 000 | 2 700 | 1 000 |
| Стоимость, руб. | | 45 000 000 | 50 000 000 | 53 000 000 | 40 000 000 |

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

| Показатели | Объект исследования | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Функциональное назначение | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом |
| 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) |
| Водоснабжение | Скважина | 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 №24, 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1.3.2, стр. 24). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже жилой недвижимости, расположенной в Москве, составляет 5-8%.

Таблица 62. Значения корректировки на торг

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

Учитывая местоположение и сегмент элитной загородной недвижимости оцениваемого объекта, принято верхнее значение диапазона в размере 6,5%.

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 63. 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 информации: 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, объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 имеют 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 64. 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. Дача, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи | | | |
| Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.) к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них. | 1,14 | 1,12 | 1,16 |

Источник информации: 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 № 4, 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 65. Корректирующие коэффициенты на уровень отделки внутренних помещений жилого дома

| Уровень отделки | | аналог | | | | |
|-----------------|-------------|-------------|-----------|-------------|------------|---------|
| | | Без отделки | Бюджетный | Современный | Комфортный | Элитный |
| Объект оценки: | 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 | 6 716 | 3 945 | 0 | -4 415 |
| | Элитный | 15 507 | 11 131 | 8 361 | 4 415 | 0 |

Источник информации: 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 объектов аналогов 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 66. Корректирующие коэффициенты на водоснабжение жилого дома

| Водоснабжение | | аналог | | |
|---------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | без водоснабжения | водоснабжения от скважины | центральное водоснабжение |
| объект оценки | без водоснабжения | 1,00 | 0,69 | 0,97 |
| | водоснабжение от скважины | 1,12 | 1,00 | 0,97 |
| | центральное водоснабжение | 1,10 | 1,03 | 1,00 |

Источник информации: 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 канализация в виде септика, у объектов аналогов центральная канализация, 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 67. Корректирующие коэффициенты на канализацию жилого дома

| Канализация | | аналог | | |
|---------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------|
| | | без канализации | канализация в виде септика | центральная канализация |
| объект оценки | без канализации | 1,00 | 0,90 | 0,96 |
| | канализация в виде септика | 1,11 | 1,00 | 0,96 |
| | центральная канализация | 1,16 | 1,06 | 1,00 |

Источник информации: 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 68. 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/210400902/ | Москва, НАО, Десеновское поселение, КП Ватутинки, 15-16 км от МКАД | 543 | 460 |
| https://www.cian.ru/rent/suburban/210444466/ | Москва, НАО, Десеновское поселение, КП Ватутинки, 14 км -15 км от МКАД | 568 | 440 |
| https://www.cian.ru/rent/suburban/201679390/ | Москва, НАО, Десеновское поселение, КП Ватутинки, 14-15 км от МКАД | 551 | 450 |
| Среднее значение - величина арендной ставки основного жилого дома, руб./кв.м/мес. | | 554 | |
| https://www.cian.ru/rent/suburban/210745513/ | Москва, НАО, Десеновское поселение, КП Ватутинки Искра -1, 15-16 км от МКАД | 462 | 130 |
| https://www.cian.ru/rent/suburban/163325446/ | Москва, НАО, Десеновское поселение, СНТ Лесное-Ватутинки, 15-18 км от МКАД | 375 | 160 |
| https://ru.m2bomber.com/obj/461267194/view/house-rent/moskva-101-102269/daca-100-m-na-uchastke-6-sot | Москва, Десеновское поселение, Киселевка, 17-20 км от МКАД | 400 | 100 |
| Среднее значение - величина арендной ставки дополнительных строений, руб./кв.м/мес. | | 412 | |
| Среднее значение коэффициента удорожания | 1,34 | | |
| Среднее значение коэффициента удешевления | 0,74 | | |

Источник информации: Расчеты Оценщика

Следовательно, коэффициент удорожания основного жилого дома по сравнению с дополнительными строениями усадьбы округленно составляет 1,34, коэффициент удешевления дополнительных строений усадьбы по сравнению с основным жилым домом 0,74.

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:

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

где:

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

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

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

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

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

$k_у$ – коэффициент удешевления дополнительных строений усадьбы по сравнению с основным жилым домом.

Таблица 69. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

| Показатели | Объект исследования | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник информации | | https://www.cian.ru/sale/suburban/180812448/ | https://www.cian.ru/sale/suburban/152222698/ | https://www.cian.ru/sale/suburban/162240710/ | 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.+7 495 120-07-09 | Тел.+7 916 622-60-76 |
| Местоположение | г. Москва, п. Десеновское, территория СНТ "Искра-2" | г. Москва, поселение Десеновское, КП Ваутинки | г. Москва, поселение Десеновское, КП Искра | г. Москва, поселение Десеновское, КП Искра-1 | г. Москва, поселение Десеновское, КП Ваутинки |
| Общая площадь, кв.м. | 1 653,10 | 563 | 700 | 600 | 500 |
| Площадь жилого дома, кв.м | 1 237,90 | 463 | 550 | 450 | 380 |
| Площадь дополнительных строений участка, кв.м | 415,20 | 100 | 150 | 150 | 120 |
| Соотношение дополнительных строений участка относительно общей площади | 0,25 | 0,18 | 0,21 | 0,25 | 0,24 |
| Стоимость, руб. | | 45 000 000 | 50 000 000 | 53 000 000 | 40 000 000 |
| Функциональное назначение | Загородная усадьба | Загородная усадьба | Загородная усадьба | Загородная усадьба | Загородная усадьба |
| Площадь земельного участка, кв.м | 3 700 | 1 900 | 5 000 | 2 700 | 1 000 |
| Площадь зданий, кв.м | 1 653,10 | 563,00 | 700,00 | 600,00 | 500,00 |
| Физическое состояние жилого дома в целом | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Наличие ландшафтного дизайна | Да | Да | Да | Нет | Нет |
| 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) |
| Водоснабжение | Скважина | Центральное | Центральное | Центральное | Центральное |
| Канализация | Канализация в виде септика | Центральная канализация | Центральная канализация | Центральная канализация | Центральная канализация |
| Внесение корректировок | | | | | |
| Общая цена предложения без НДС, руб. | - | 45 000 000 | 50 000 000 | 53 000 000 | 40 000 000 |
| Корректировка на торг | СРД-24-2018 стр.16 табл.1.3.2. | -6,50% | -6,50% | -6,50% | -6,50% |

| Показатели | Объект исследования | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------------------------------|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| Скорректированная цена, руб. | | 42 075 000 | 46 750 000 | 49 555 000 | 37 400 000 |
| Корректировка на наличие ландшафтного дизайна | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. | | 42 075 000 | 46 750 000 | 49 555 000 | 37 400 000 |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб. | | 7 886 900 | 18 610 000 | 11 207 700 | 4 408 000 |
| Цена предложения (без земельного участка, руб. | | 34 188 100 | 28 140 000 | 38 347 300 | 32 992 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м | | 60 725 | 40 200 | 63 912 | 65 984 |
| Корректировка на условия финансирования | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 60 725 | 40 200 | 63 912 | 65 984 |
| Корректировка на дату предложения | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 60 725 | 40 200 | 63 912 | 65 984 |
| Корректировка на условия продажи | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 60 725 | 40 200 | 63 912 | 65 984 |
| Корректировка на удаленность от МКАД | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 60 725 | 40 200 | 63 912 | 65 584 |
| Корректировка на материал стен и перекрытий | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 60 725 | 40 200 | 63 912 | 65 984 |
| Корректировка на общую площадь | | -5,00% | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 57 689 | 38 190 | 60 717 | 62 685 |
| Корректировка на физическое состояние жилого дома в | | 0% | 0% | 0% | 0% |

| Показатели | Объект исследования | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| целом | | | | | |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 57 689 | 38 190 | 60 717 | 62 685 |
| Корректировка на этаж | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 57 689 | 38 190 | 60 717 | 62 685 |
| Корректировка на местоположение | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 57 689 | 38 190 | 60 717 | 62 685 |
| Корректировка на наличие близкорасположенного водоема | | 0% | 0% | 0% | -12% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 57 689 | 38 190 | 60 717 | 55 163 |
| Корректировка на уровень отделки внутренних помещений жилого дома, руб./кв.м | | 0 | 8 361 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 57 689 | 46 551 | 60 717 | 55 163 |
| Корректировка на разводку коммуникаций | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 57 689 | 46 551 | 60 717 | 55 163 |
| Корректировка на оптоление жилого дома | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 57 689 | 46 551 | 60 717 | 55 163 |
| Корректировка на водоснабжение жилого дома | | -3% | -3% | -3% | -3% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 55 958 | 45 154 | 58 895 | 53 508 |
| Корректировка на тип канализации жилого дома | | -4% | -4% | -4% | -4% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 53 720 | 43 348 | 56 539 | 51 367 |

| Показатели | Объект исследования | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Доля дополнительных строений усадьбы | 0,25 | 0,18 | 0,21 | 0,25 | 0,24 |
| Коэффициент удорожания основного жилого дома | 1,34 | | | | |
| Коэффициент удешевления дополнительных строений усадьбы | 0,74 | | | | |
| Скорректированная стоимость всех зданий усадьбы, руб./кв.м | | 43 394 | 35 651 | 47 335 | 42 790 |
| Количество корректировок | | 5 | 6 | 5 | 6 |
| Удельный вес объекта | | 0,258 | 0,242 | 0,258 | 0,242 |
| Скорректированная цена основного жилого дома в соответствии с весовым коэффициентом, руб./кв.м | 56 996 | 15 030 | 11 622 | 16 395 | 13 949 |
| Скорректированная цена дополнительных строений усадьбы в соответствии с весовым коэффициентом, руб./кв.м | 31 521 | 8 312 | 6 427 | 9 067 | 7 714 |
| Коэффициент вариации ряда | 8,54% | | | | |
| Среднее значение стоимости объекта оценки (с учетом доли основных и дополнительных строений усадьбы), руб./кв. м | 50 598 | | | | |
| Рыночная стоимость единого объекта оценки без ЗУ, без учета НДС, руб. | 83 642 937 | | | | |

Источник информации: 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 70. Расчет стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

| Объект оценки | Площадь, кв.м | Справедливая (рыночная) стоимость по сравнительному подходу, руб. без учета НДС |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:59 | 1 000 | 4 312 000 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:60 | 900 | 3 880 800 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:61 | 900 | 3 880 800 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:115 | 900 | 3 880 800 |
| Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 | 1 237,9 | 70 555 543 |
| Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 | 119,5 | 3 766 724 |
| Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 | 124,3 | 3 918 023 |
| Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | 110,7 | 3 489 341 |
| Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 | 60,7 | 1 913 306 |
| Справедливая (рыночная) стоимость загородной усадьбы по сравнительному подходу, руб., без учета НДС | | 99 597 337 |

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 71. 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, КП Ватутинки, 15-16 км от МКАД | 460 | 543 | 6 522 | https://www.cian.ru/rent/suburban/210400902/ |
| 2 | Москва, НАО, Десеновское поселение, КП Ватутинки, 14 км -15 км от МКАД | 440 | 568 | 6 818 | https://www.cian.ru/rent/suburban/210444466/ |
| 3 | Москва, НАО, Десеновское поселение, КП Ватутинки, 14-15 км от МКАД | 450 | 551 | 6 613 | https://www.cian.ru/rent/suburban/201679390/ |
| Среднее значение | | | 554 | 6 651 | |
| Скидка на торг | | | | -4,5% | |
| Расчетная арендная ставка основного дома руб./кв.м/год | | | | 6 352 | |

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 72. 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, КП Ватутинки Искра -1, 15-16 км от МКАД | 130 | 462 | 5 538 | https://www.cian.ru/rent/suburban/210745513/ |
| 2 | Москва, НАО, Десеновское поселение, СНТ Лесное-Ватутинки, 15-18 км от МКАД | 160 | 375 | 4 500 | https://www.cian.ru/rent/suburban/163325446/ |
| 3 | Москва, Десеновское поселение, Киселевка, 17-20 км от МКАД | 100 | 400 | 4 800 | https://ru.m2bomber.com/obj/461267194/view/house-rent/moskva-101-102269/daca-100-m-na-ucastke-6-sot |
| Среднее значение | | | 412 | 4 946 | |
| Скидка на торг | | | | -4,5% | |
| Расчетная арендная ставка дополнительных строений руб./кв.м/год | | | | 4 724 | |

Источник информации: 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 №24, 2019г. (таблица 1.3.2, стр. 24). На

основании данного исследования, скидка на торг при аренде жилой недвижимости, расположенной в Москве, составляет 4-5%.

Таблица 73. Скидка на торг

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

Для жилой недвижимости среднее значение скидки на торг составляет 4,5%.

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 74. 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 | 6 352 | 74,88% | 4 756 |
| Дополнительные строения | 415,2 | 4 724 | 25,12% | 1 186 |
| Итого | 1 653,1 | | | 5 943 |

Источник информации: Данные Заказчика, расчеты Оценщика

Определение удельного действительного валового дохода.

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

Действительный валовой доход — рассчитывается по следующей формуле:

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

Где:

EGI – Действительный валовой доход;

PGI – Потенциальный валовой доход;

V – Величина потерь от вакансий;

L – Потери от неплатежей арендной платы.

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

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

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

Где:

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

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

N_o — общее число арендных периодов.

Определение возможных потерь от недозагрузки

Коэффициент недозагрузки помещения определяется исходя из времени, которое тратит арендодатель на поиск новых арендаторов. Арендодатель в среднем тратит 2 месяца на поиск новых арендаторов, при этом типичный срок заключения договора аренды загородных усадеб составляет примерно 18 месяцев.¹²

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*).

¹² Данные получены в ходе интервьюирования риэлторов Ирины Михайловны Борисовой (АН Мизель тел. +7 (909) 906-93-59), Ольга Николаевна (ИНКОМ недвижимость тел. +7 (495) 363-10-10).

Операционные расходы

Операционные расходы (OperationExpense — 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.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. стр. 61, табл. 21.

Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 75. Операционные расходы (расходы на содержание объекта) в % от потенциального валового дохода для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, усредненные по городам России

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------|-------|
| | | 17,0% | 18,8% |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,9% | 17,0% | 18,8% |
| 2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В) | 18,8% | 17,7% | 19,8% |
| 3. Высокотрендовая торговая недвижимость | 19,4% | 18,3% | 20,6% |

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 61, табл. 21

Согласно данного сборника, диапазон операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (отдельно стоящие здания свободного назначения) составляет 17,0-18,8%¹².

Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, для расчета принято значение среднее значение диапазона операционных расходов на уровне 17,9% от ПВД.

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

¹² Оценщик не располагал точными данными по переменным расходам по Объекту оценки, поэтому в расчете были приняты данные из сборника Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А для отдельно стоящих зданий свободного назначения.

Таблица 76. Расчет ПВД

| Показатель | Значение |
|-----------------------------------------|------------------|
| Общая площадь, кв.м | 1653,1 |
| Расчетная ставка аренды руб.кв.м/год | 5 943 |
| ПВД, руб. | 9 824 105 |

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 77. Расчет ЧОД

| № п/п | Наименование показателя | Расчетный показатель руб. |
|-------|----------------------------------------------|---------------------------|
| 1 | Потенциальный валовой доход, руб. | 9 824 105 |
| 2 | Потери от недоиспользования площадей, % | 11,11% |
| 3 | Потери от недоиспользования площадей, руб. | 1 091 567 |
| 4 | Действительный валовой доход, руб. | 8 732 538 |
| 5 | Операционные расходы, % от ПВД | 17,9% |
| 6 | Операционные расходы, руб. | 1 758 515 |
| 7 | Чистый операционный доход, руб. в год | 6 974 023 |

Источник информации: Расчеты Оценщика

Определение ставки капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

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

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

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы

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

$$R_m = \frac{ДО}{K}$$

Где R_m – ипотечная постоянная;

ДО – 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 = Годовой ДП до выплаты налогов/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:

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

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

V_i – цена продажи i -ого объекта-аналога.

Метод кумулятивного построения капитализации.

$$R = R_{от} + R_{от}$$

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

$R_{от}$ – 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:

$$R = R_{от} + R_{от} f$$

Где $R_{от}$ – ставка дисконтирования

$R_{от}$ – норма возврата

f – средний ежегодный темп роста на рынке коммерческой недвижимости

Определение ставки дисконтирования:

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

Ставка дисконтирования включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

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

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

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

Определение безрисковой ставки

В качестве безрисковой ставки была принята ставка доходности по долгосрочным облигациям ОФЗ - АД №46020 (дата погашения 06.02.2036), валюта займа – рубли. При выборе учитывались следующие условия:

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

Доходность указанных выше облигаций составила 7,752% 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 78. Факторы риска

| Вид и наименование риска | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|------------------------------------------------------|------------------|-------|----|---|---|---|---|---|---|---|----|
| Систематический риск | | | | | | | | | | | |
| Ухудшение экономической ситуации | общей динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Увеличение конкурирующих объектов | числа 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 | 8 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | | 0 | 16 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сумма | | 22 | | | | | | | | | |
| Количество факторов | | 10 | | | | | | | | | |
| Средневзвешенное значение балла | | 2,2 | | | | | | | | | |
| Величина поправки за риск (1 балл = 1%) | | 2,20% | | | | | | | | | |

Источник информации: 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 2 месяца. Тогда премия за низкую ликвидность равна:

Расчет премии за низкую ликвидность для загородной недвижимости:

$$r_l = 7,752 \% \times 2 / 12 = 1,29 \%$$

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

| Вид и наименование риска | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|----|---|---|---|---|---|---|---|----|
| Систематический риск | | | | | | | | | | | |
| Особенности управления инвестициями в отрасль в целом | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Наличие адекватных источников инвестиций | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций | | | 1 | | | | | | | | |
| Обеспечение отдачи вложений | статичный | | | 1 | | | | | | | |
| Обеспечение возврата заимствований | статичный | | 1 | | | | | | | | |
| Система принятия управленческих решений | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Контроль за принятыми управленческими решениями | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Система корректировки принятых управленческих решений | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Количество наблюдений | | 1 | 8 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | | 1 | 16 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сумма | | 20 | | | | | | | | | |
| Количество факторов | | 10 | | | | | | | | | |
| Средневзвешенное значение балла | | 2 | | | | | | | | | |
| Величина поправки за риск (1 балл = 1%) | | 2,00% | | | | | | | | | |

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таким образом, размер ставки дисконтирования для объектов оценки составит:

$$7,752\% + 2,20\% + 1,29\% + 2,00\% = 13,24\%;$$

Определение ставки нормы возврата:

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

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю

первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

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

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

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

Расчет производится по формуле:

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

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

R – безрисковая ставка;

k – срок оставшейся экономической жизни объекта.

В качестве без рисковой ставки принята ставка доходности по долгосрочным облигациям ГКО-ОФЗ. Безрисковая ставка на дату оценки составляет 7,752% (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:

$$7,752\% / ((1+7,752\%)^{(150-9)} - 1) = 0,00021\%$$

Средний ежегодный темпа роста на рынке загородной недвижимости принят на уровне инфляции 2021-2024 гг. 4%, по данным прогнозов МЭР и Росстата (Основные параметры прогноза социально-экономического развития на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов с сайта Министерства экономического развития РФ <http://economy.gov.ru/mlnec/about/structure/depmacro/2019042102>).

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже:

Таблица 80. Расчет ставки капитализации

| № п/п | Наименование | Ставка дисконтирования ($R_{\text{д}}$) | Норма возврата ($R_{\text{ф}}$) | Средний ежегодный темп роста (f) | Ставка капитализации (округлено) |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| 1 | г.Москва, п.Десеновское, территория СНТ "Искра-2", загородная усадьба | 13,24% | 0,00021% | 4% | 9,24% |

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 81. 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 | 6 974 023 | 9,24% | 75 442 084 |

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 82. Сводная таблица результатов оценки Объекта оценки по доходному подходу

| Наименование показателя | | Справедливая (рыночная) стоимость, руб. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по доходному подходу, без НДС с учетом з/у | | 75 442 084 |
| В том числе справедливая (рыночная) стоимость земельных участков, руб. | | 15 954 400 |
| Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по доходному подходу, без з/у, руб. без НДС | | 59 487 684 |
| В том числе: | доля от общей площади загородной усадьбы | |
| Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 | 74,88% | 44 546 491 |
| Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 | 7,23% | 4 300 271 |
| Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 | 7,52% | 4 473 002 |
| Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | 6,70% | 3 983 598 |
| Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 | 3,67% | 2 184 322 |

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 точной 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 83. Согласованные результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости

| Подходы оценки | Справедливая (рыночная) стоимость, руб. | Весовой коэффициент | Удельный показатель стоимости, руб. |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| Затратный подход | 106 671 244 | 0,2 | 21 334 249 |
| Сравнительный подход | 99 597 337 | 0,6 | 59 758 402 |
| Доходный подход | 75 442 084 | 0,2 | 15 088 417 |
| Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб., без НДС | | | 96 181 068 |
| Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, округленно руб., без НДС | | | 96 181 000 |

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 84. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки¹⁴

| 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: 50:21:0140225:59 | 77-АС № 746858 от 11.02.2016г. | Не применялся | Не применялся | 4 312 000 | 4 312 000 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:60 | 77-АС № 746851 от 11.02.2016г. | Не применялся | Не применялся | 3 880 800 | 3 880 800 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:61 | 77-АС № 746850 от 11.02.2016г. | Не применялся | Не применялся | 3 880 800 | 3 880 800 |
| Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:115 | 77-АС № 746855 от 11.02.2016г. | Не применялся | Не применялся | 3 880 800 | 3 880 800 |
| Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78 | 77-АС № 746856 от 11.02.2016г. | 44 546 491 | 66 509 256 | 70 555 543 | 64 544 500 |
| Баня (физикультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77 | 77-АС № 746857 от 11.02.2016г. | 4 300 271 | 7 751 232 | 3 766 724 | 4 670 300 |
| Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80 | 77-АС № 746853 от 11.02.2016г. | 4 473 002 | 4 348 106 | 3 918 023 | 4 115 000 |
| Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76 | 77-АС № 746854 от 11.02.2016г. | 3 983 598 | 7 549 344 | 3 489 341 | 4 400 200 |
| Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79 | 77-АС № 746852 от 11.02.2016г. | 2 184 322 | 4 558 906 | 1 913 306 | 2 496 600 |
| Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб. | | | | | 96 181 000 |

Источник информации: Расчеты Оценщика

ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
2. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Харрисон Г.С. / Пер. с англ. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
6. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
8. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml
9. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
10. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
12. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
13. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
14. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №24. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2019 г.
17. Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 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.

Неустрашимый 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 $D(x)$.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^n (x_i - M(x))^2} \quad ^{15}$$

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

¹⁵ «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:

a) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и

b) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования № 01/19-000

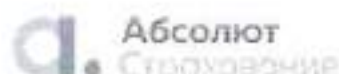

СТРАХОВАНИЕ
ДОГОВОР
**обязательного страхования ответственности юридического лица,
 заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
 № V51277-0000292**

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 юридических Страхования от 15.07.2018 (далее – Правила страхования – Приложение №2 к настоящему Договору).

| | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| СТРАХОВЩИК | ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 121000 Место нахождения исполнительного органа управления |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | ООО «АКЦ» «Департамент профессиональной оценки» Улица Мухоморова, д. 10, Москва, 125008 |
| Лицо, ответственность которого страхуется | ООО «АКЦ» «Департамент профессиональной оценки» Улица Мухоморова, д. 10, Москва, 125008 Лицо, ответственность которого страхуется – Лицо, ответственность которого застрахована, или группа из нескольких лиц |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, заключенные с целью наступления ответственности по обязательствам, вытекающим из договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> надвальной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости |
| Страховой случай | Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем 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. Условие признания факта наступления страхового случая в соответствии с п. 4.1. Правил страхования. Максимальная ответственность в п. 4.7. 4.8 Правил страхования |
| Выгодоприобретатели | Третье лицо, имущественным интересом которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3, 11.4.4 Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является. |
| СТРАХОВАЯ СУММА | 660 000 000,00 (Шестьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.), Итого – шестисот |
| Лимит ответственности по одному страховому случаю | 660 000 000,00 (Шестьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.) Итого – шестисот |
| ФРАНШИЗА | Не установлена. Итого – ноль |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ | 100 000,00 (Сто тысяч руб. 00 коп.) Итого – сто тысяч Страховая премия уплачивается ежемесячными платежами в срок до «25» декабря 2018г. |
| БРОК СТРАХОВАНИЯ | с «01» января 2019г. по «31» декабря 2019г. Страхователь обязуется возместить брокеру вознаграждение за услуги брокера в размере 10% от суммы страховой премии. Итого – десять процентов от суммы страховой премии |
| 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 | 121000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1 | Адрес местонахождения | 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39, пом. III |
| ИНН | 7702280726 КПП 597500001 | ИНН | 7710277867 КПП 770701001 |
| БИК | 044525167 | БИК | 044525553 |
| Расчетный счет | 4070281040305000000000 | Расчетный счет | 40702810501990000336 |
| Банк | ГАО БАН ВТБ г. Москва | Банк | АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва |
| Кор. счет | 30101810700100001697 | Кор. счет | 30101810200000000000 |
| Представитель Страховщика | Морозов А. А. | Представитель Страхователя | Полков А. В. |
| На основании | Договорности № 542/17 от 01.12.2018г. | На основании | Устава |





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

119991, г. Москва, Мясницкая ул., д. 2/1, стр. 2/1
ИНН 77/070/0015-99 ОГРН 1047700015999
КПП 77/07/00159

ПОЛИС № 022-073-003156/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003156/19 от 20.02.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

| | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | <i>Рябченко Жанна Николаевна</i> |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | <i>г. Москва, ул. М. Почтовая, д. 10, кв. 1</i> |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | <i>3 000 000 (Три миллиона) рублей</i> |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <i>3 000 000 (Три миллиона) рублей</i> |
| ФРАНШИЗА: | <i>Не установлена</i> |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | <i>4 200 (Четыре тысячи двести) рублей</i> |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | <i>Единовременно, безналичным платежом</i> |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | <i>с «19» апреля 2019 г. по «18» апреля 2020 г.</i> |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | <p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет 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. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодополучатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не указано, в чью пользу он заключен.</p> |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p> |

Страховщик
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 26.01.2019г.

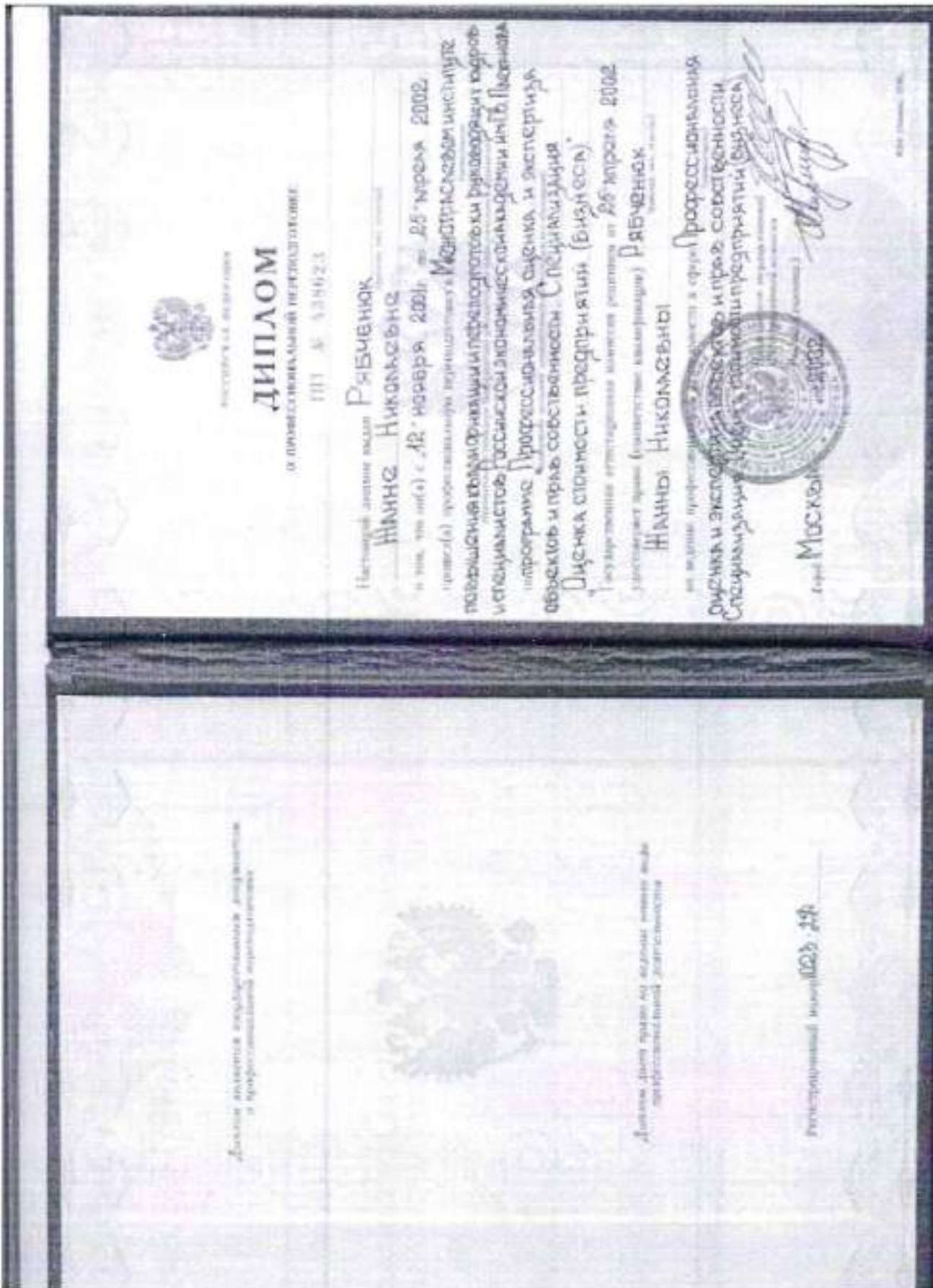
(Поталова Е.И.)

М.П.
«20» февраля 2019г.

Страхователь:
Рябченко Жанна Николаевна

(Рябченко Ж.Н.)

«20» февраля 2019г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ПЕРИОДИЧЕСКОМ

111 А 338623

Получивший диплом выдан **Рязченко Нинне Николаевна**

в том, что она(а) с **12 ноября 2011** по **25 апреля 2012** года(а) профессионально периодическую **Министерством индустрии**

повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов **Российской академии наук, Института проблем**

программного **Профессионализма** оценка и экспертиза объектов и проработки **Специализация**

Дисциплины: "Профессионализм: оценка и экспертиза"

государственной академии наук Российской Федерации от **26 апреля 2012** года(а)

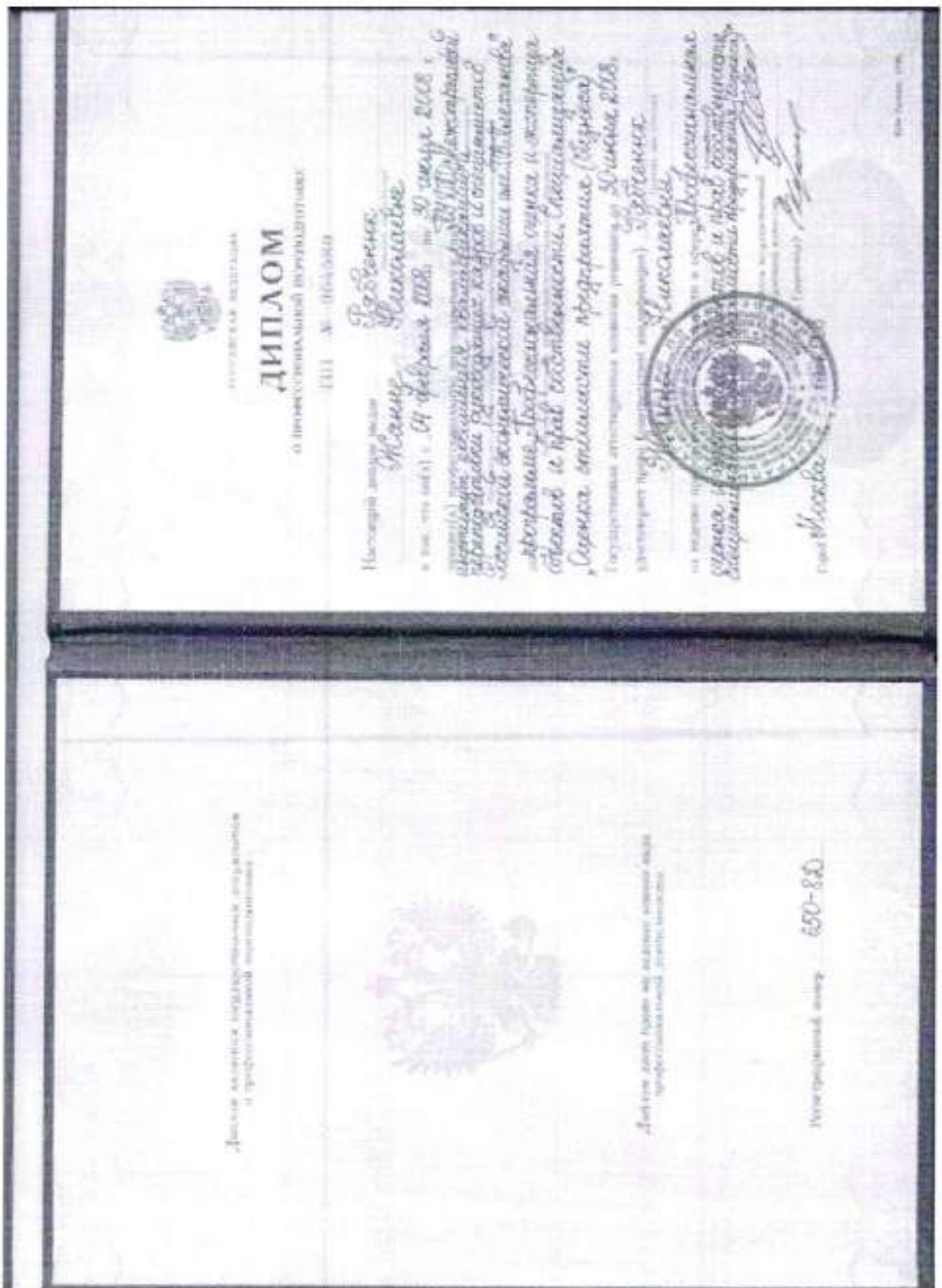
получила(а) **Нинне Николаевна Рязченко**

по специальности **Профессионализм** в сфере **Профессионализма**, **Оценка и экспертиза объектов и проработки** специальности **Специализация "Объекты и проработки в сфере профессионализма"**



г. Москва

№ 01/ДС №159/Д(У)-001-0404



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000114-1

от 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»

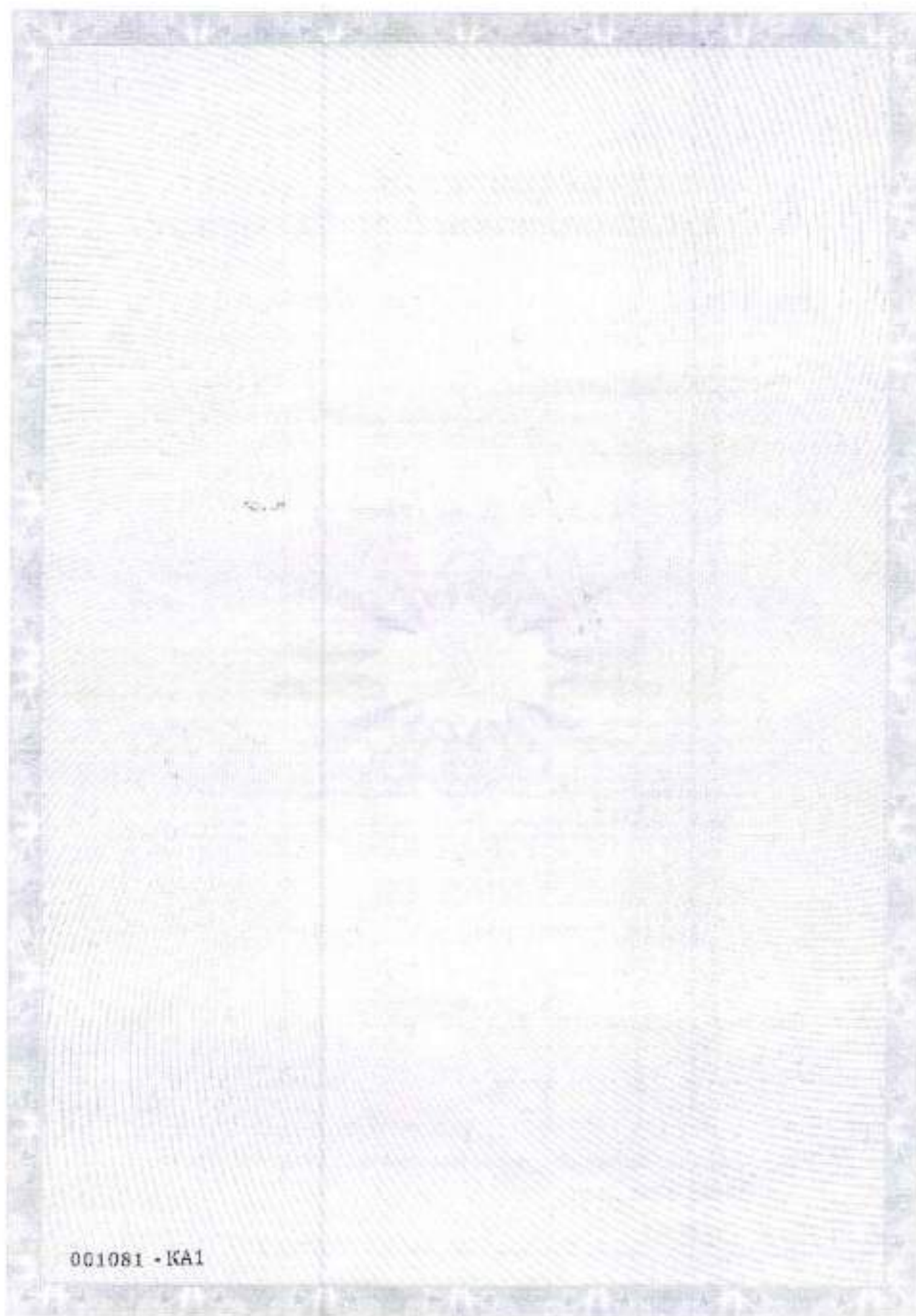
от 18 сентября 2017 г. № 8

Директор



А.С. Бузникин

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



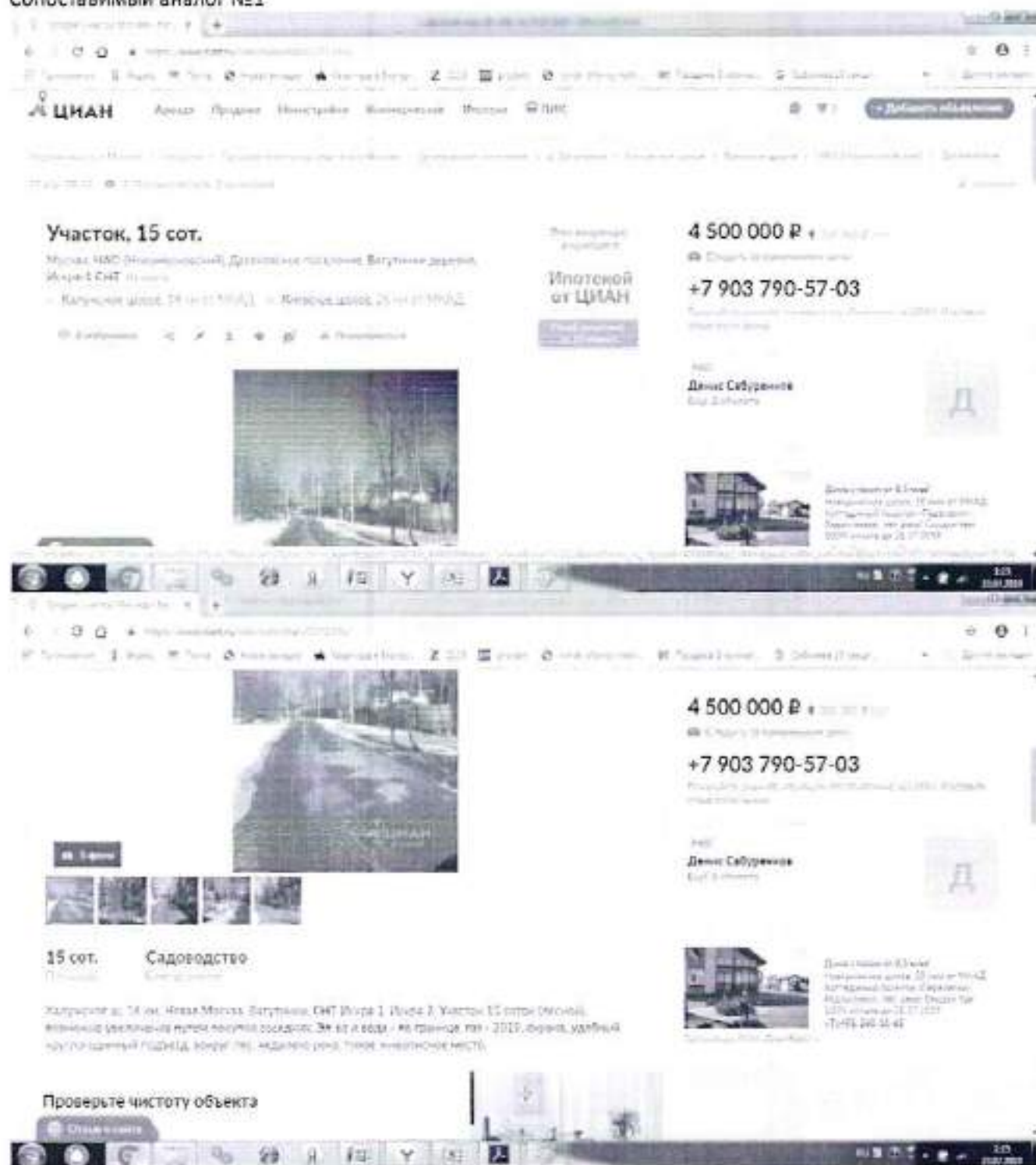
001081 - КА1

Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

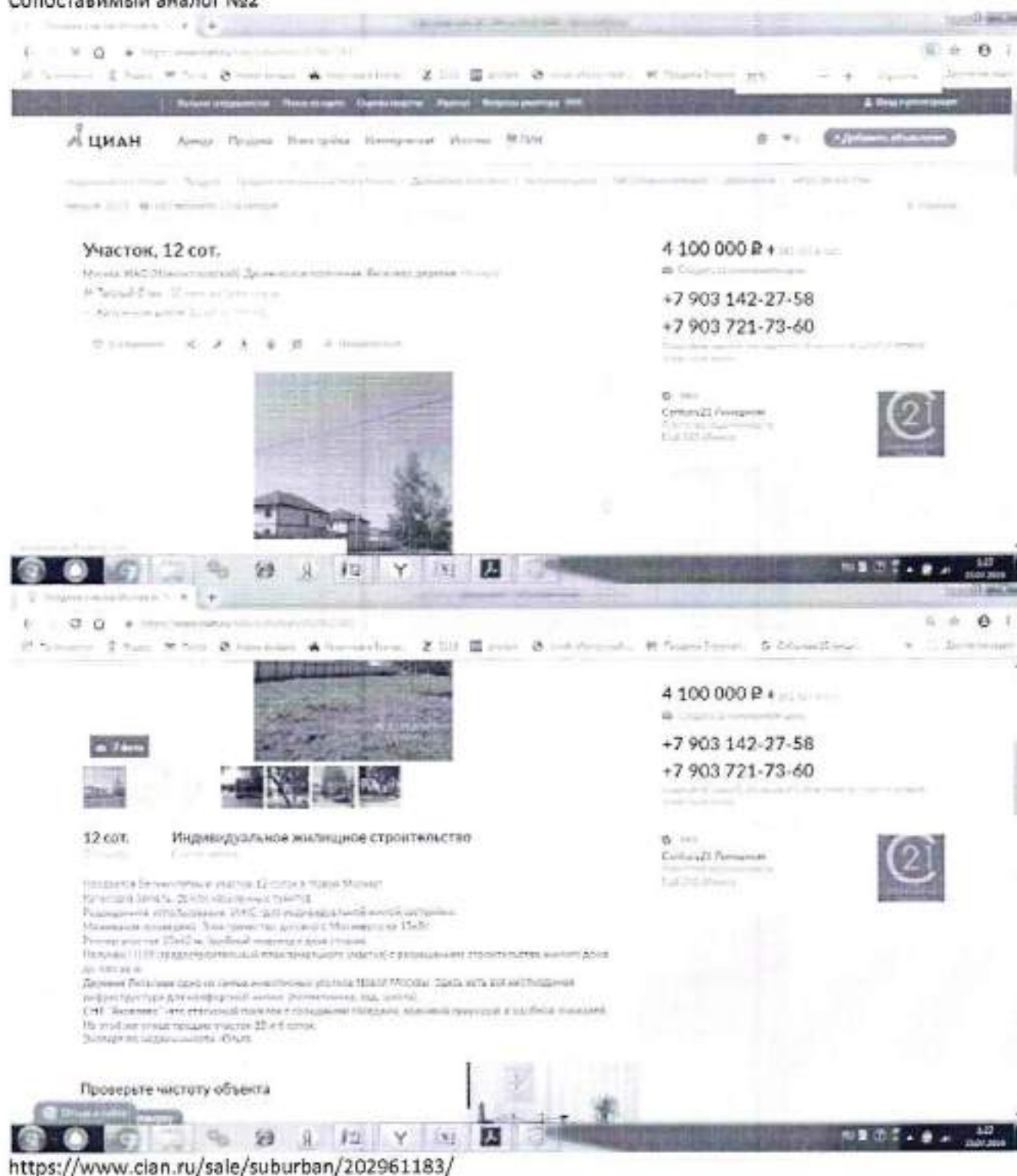
Скриншоты объектов аналогов для земельных участков

Сопоставимый аналог №1

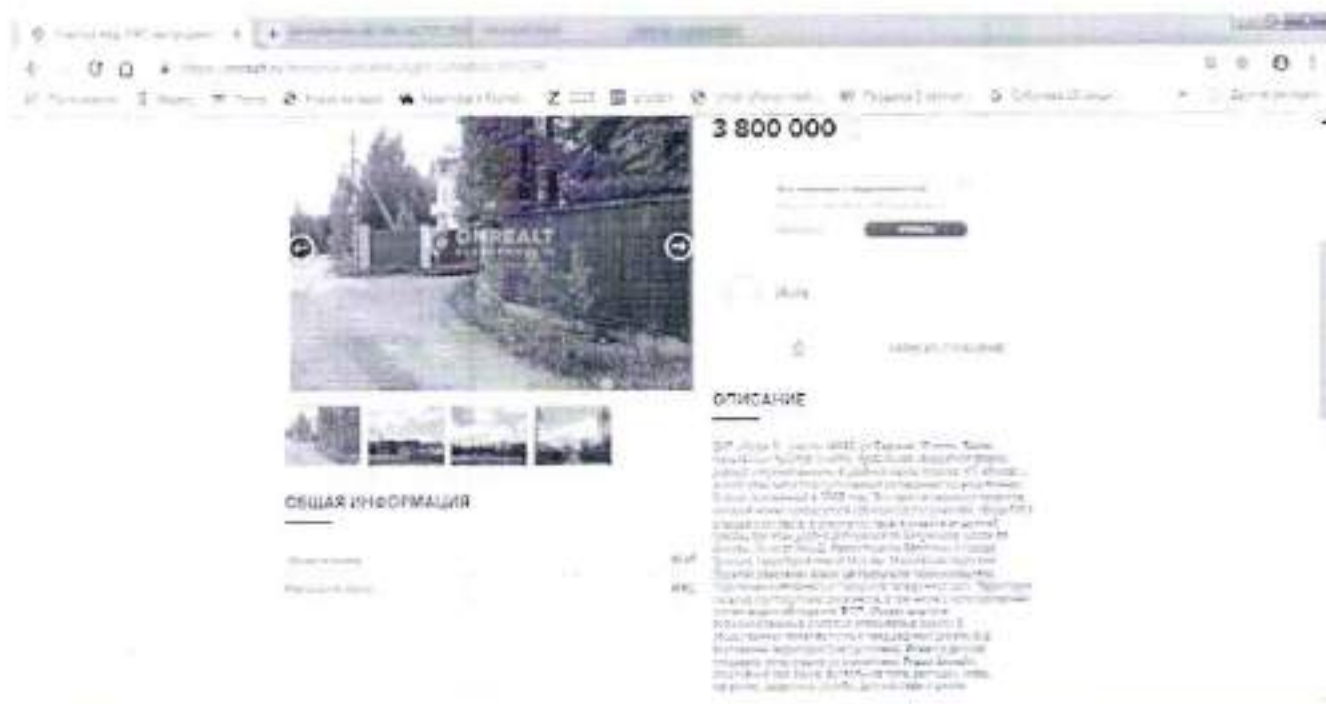


<https://www.clan.ru/sale/suburban/2271336/>

Сопоставимый аналог №2

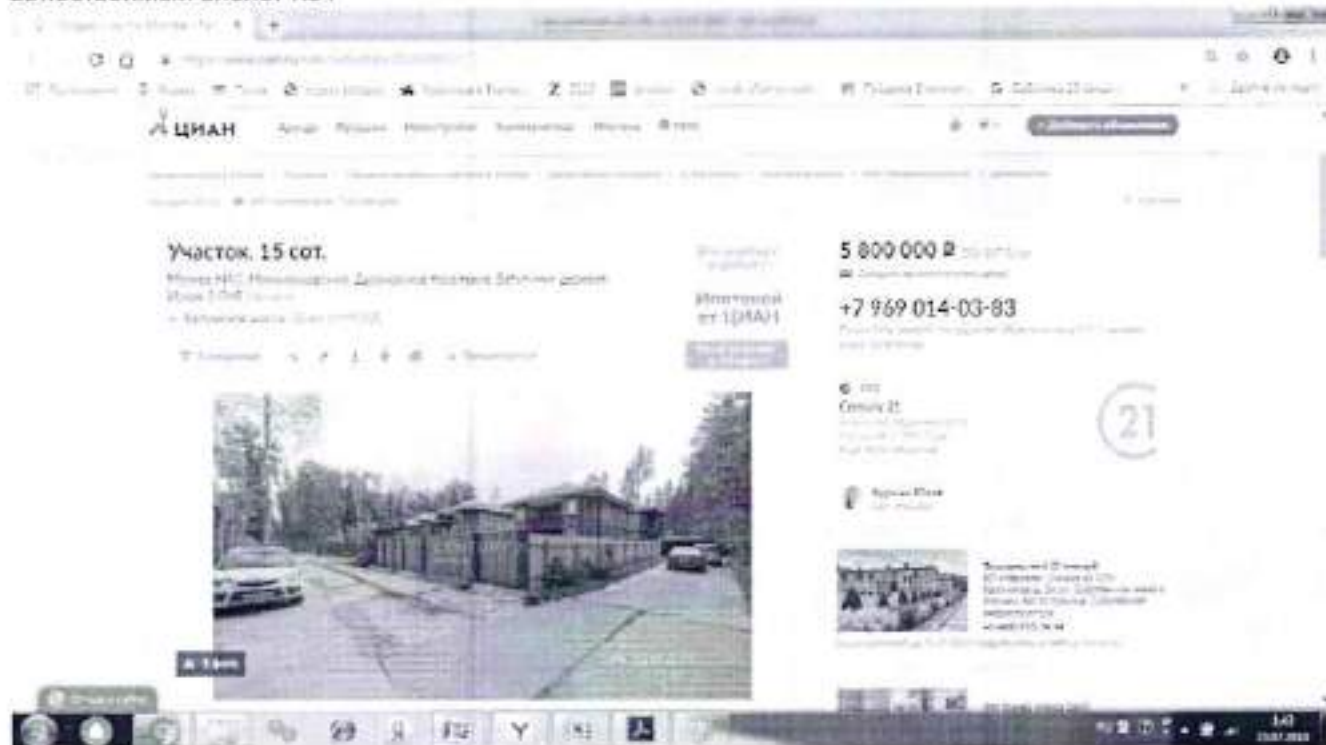


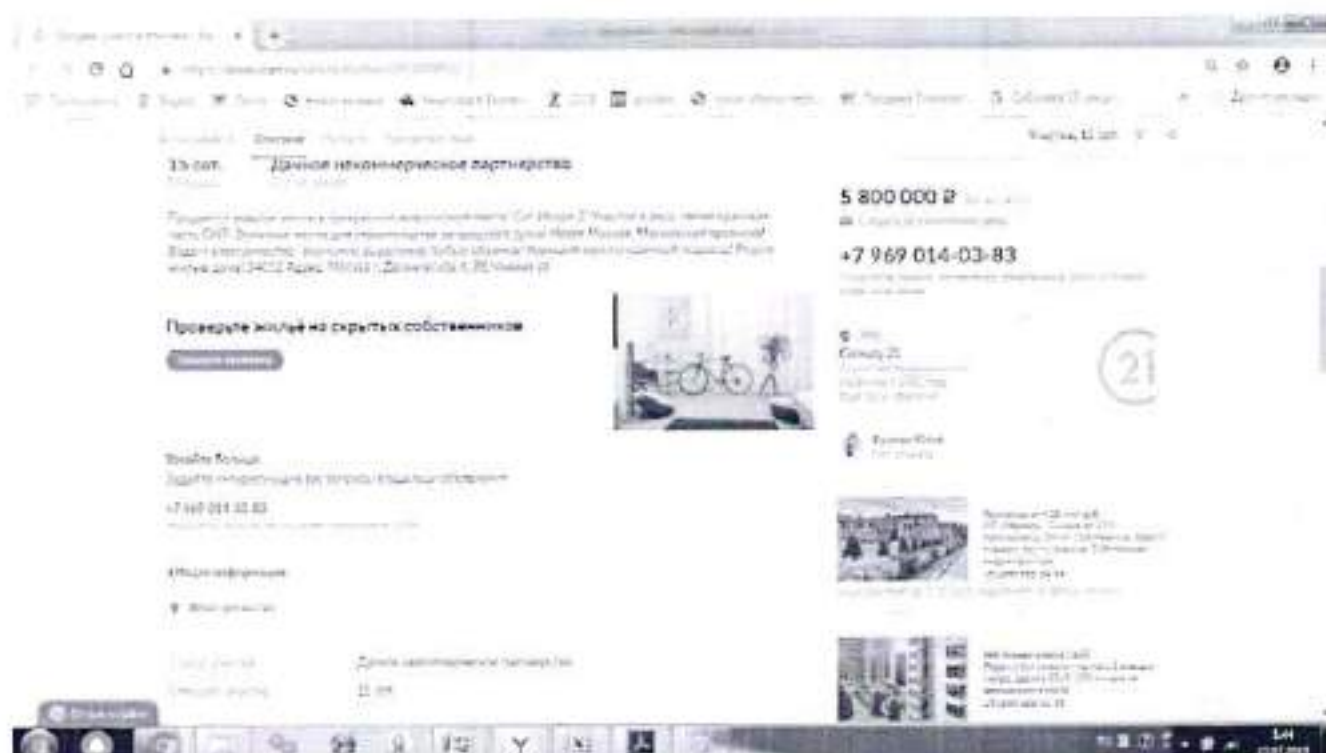
Сопоставимый аналог №3



<https://onrealt.ru/derevnya-vatutinki/kypit-uchastok/9391396>

Сопоставимый аналог №4

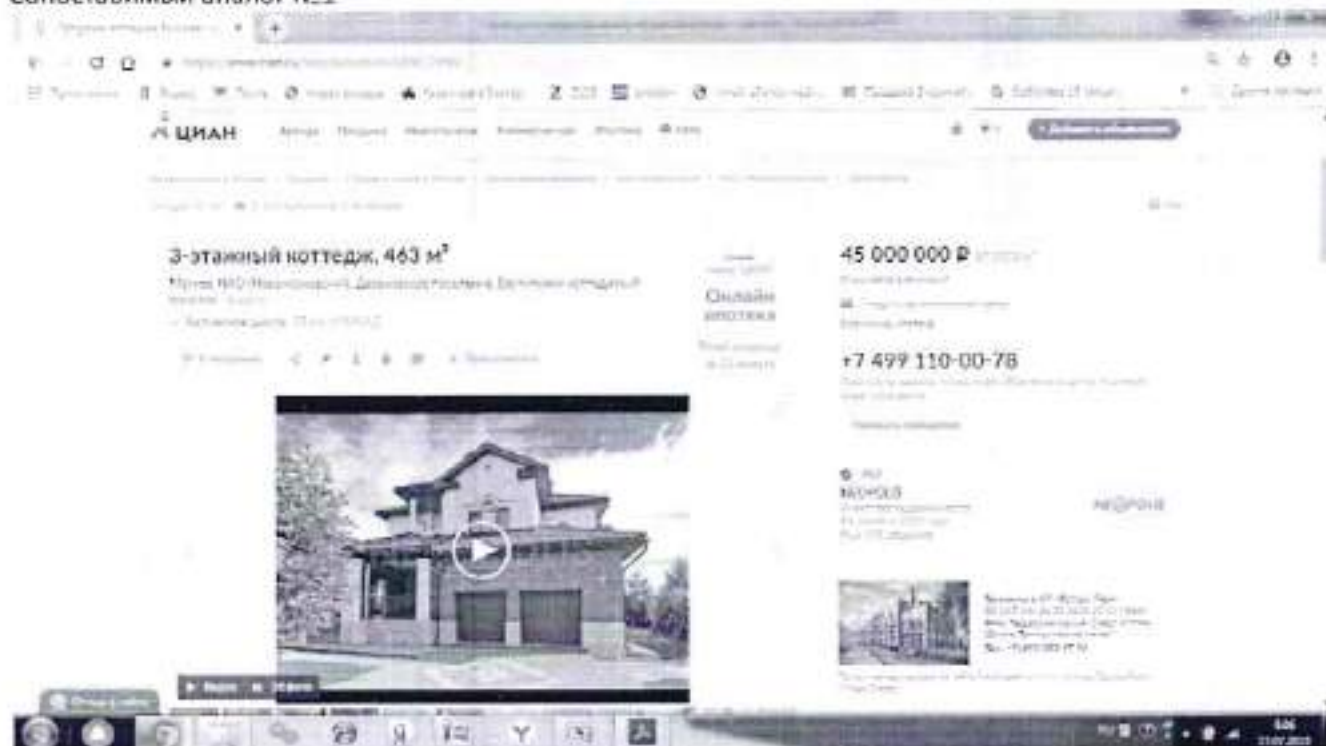




<https://www.cian.ru/sale/suburban/201020851/>

Скриншоты объектов аналогов для загородной усадьбы сравнительный подход

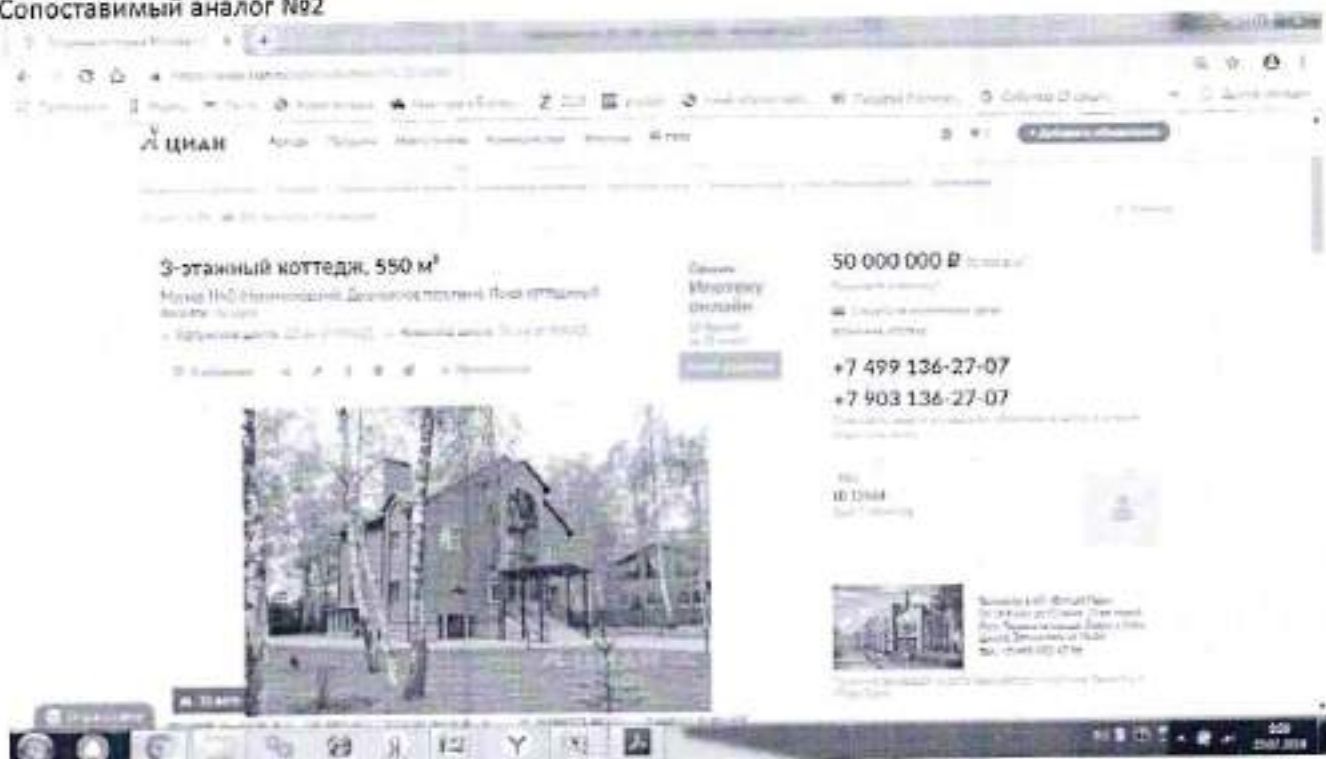
Сопоставимый аналог №1





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

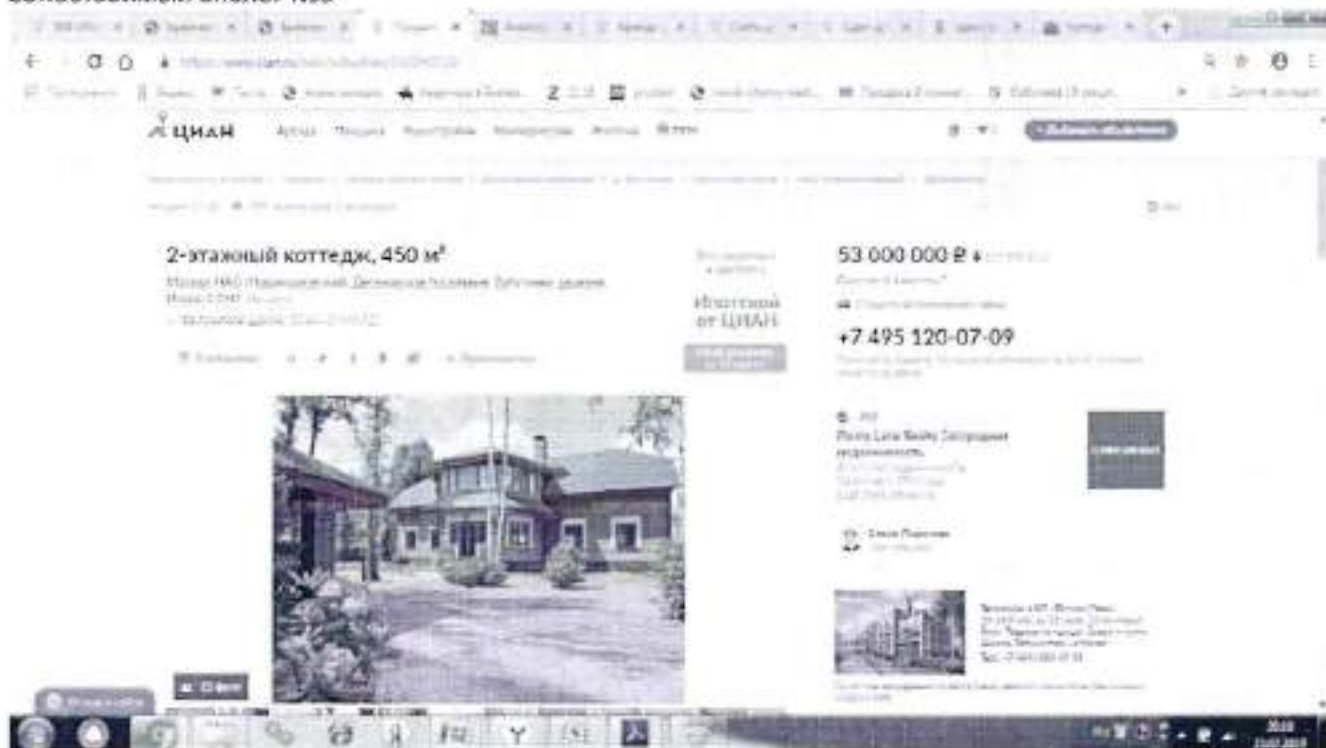
Сопоставимый аналог №2





<https://www.clan.ru/sale/suburban/152272698/>

Сопоставимый аналог №3

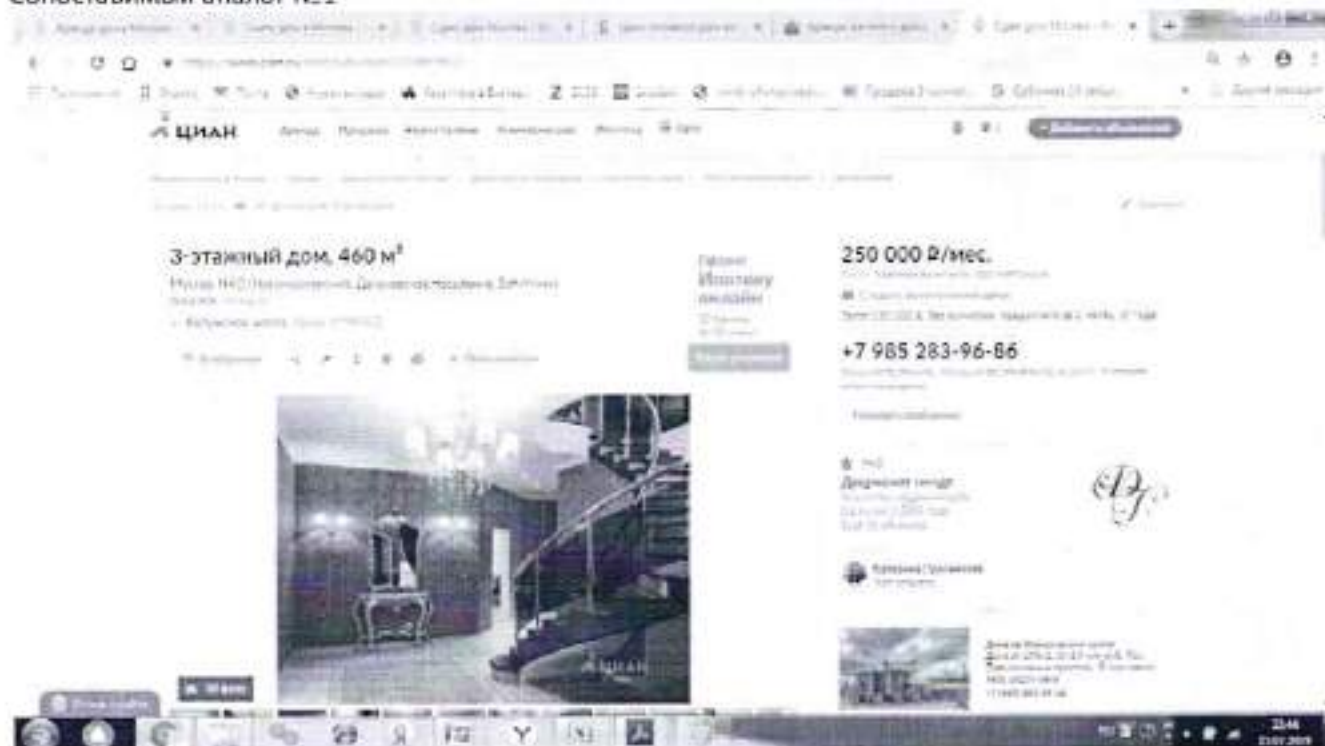




<https://www.cian.ru/sale/suburban/159555924/>

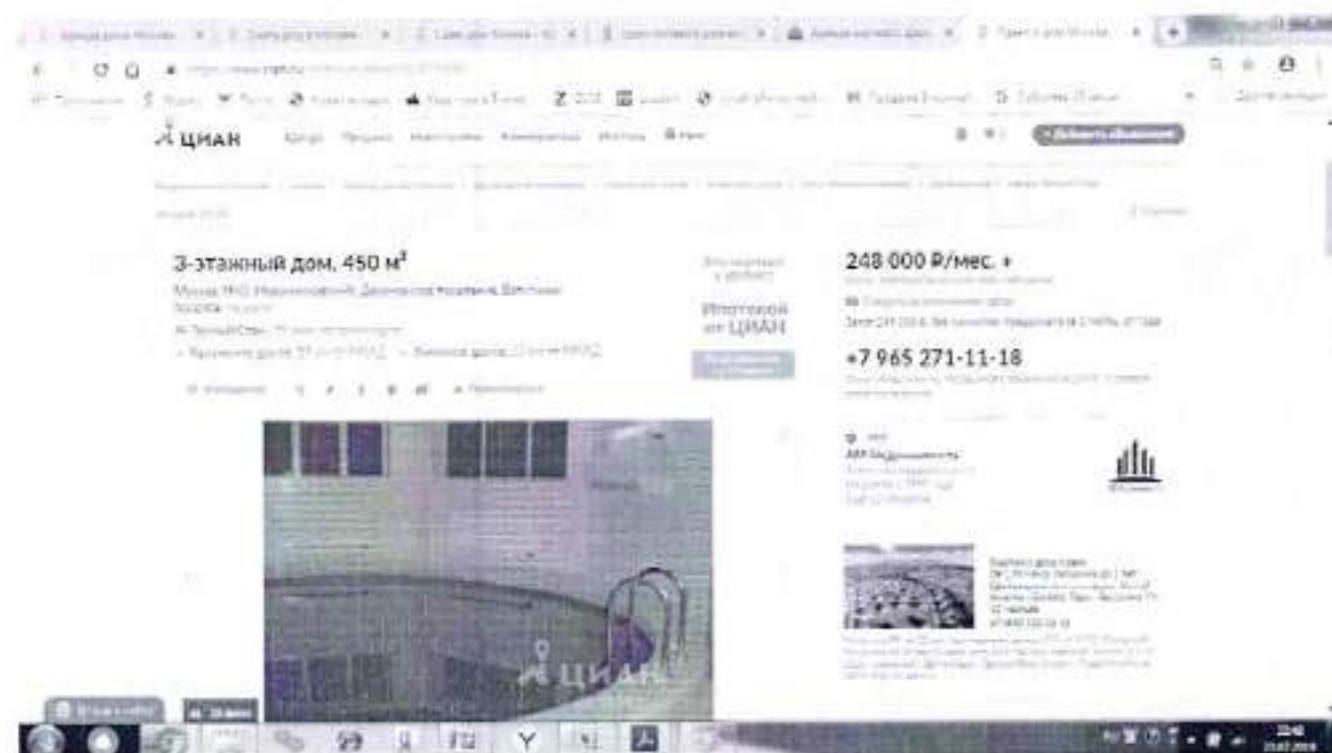
Скриншоты объектов аналогов для загородной усадьбы основное строение доходный подход

Сопоставимый аналог №1





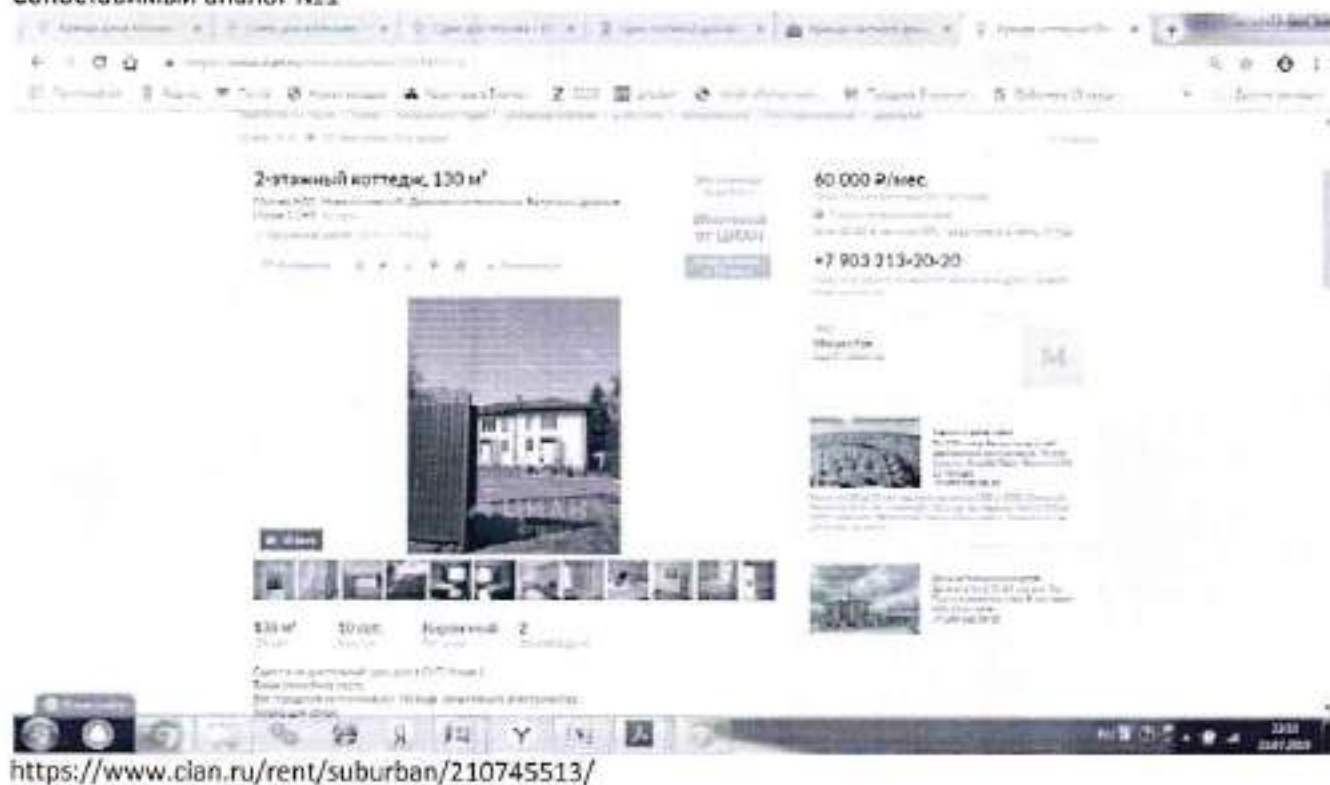
Сопоставимый аналог №3





Скриншоты объектов аналогов для загородной усадьбы дополнительные постройки доходный подход

Сопоставимый аналог №1

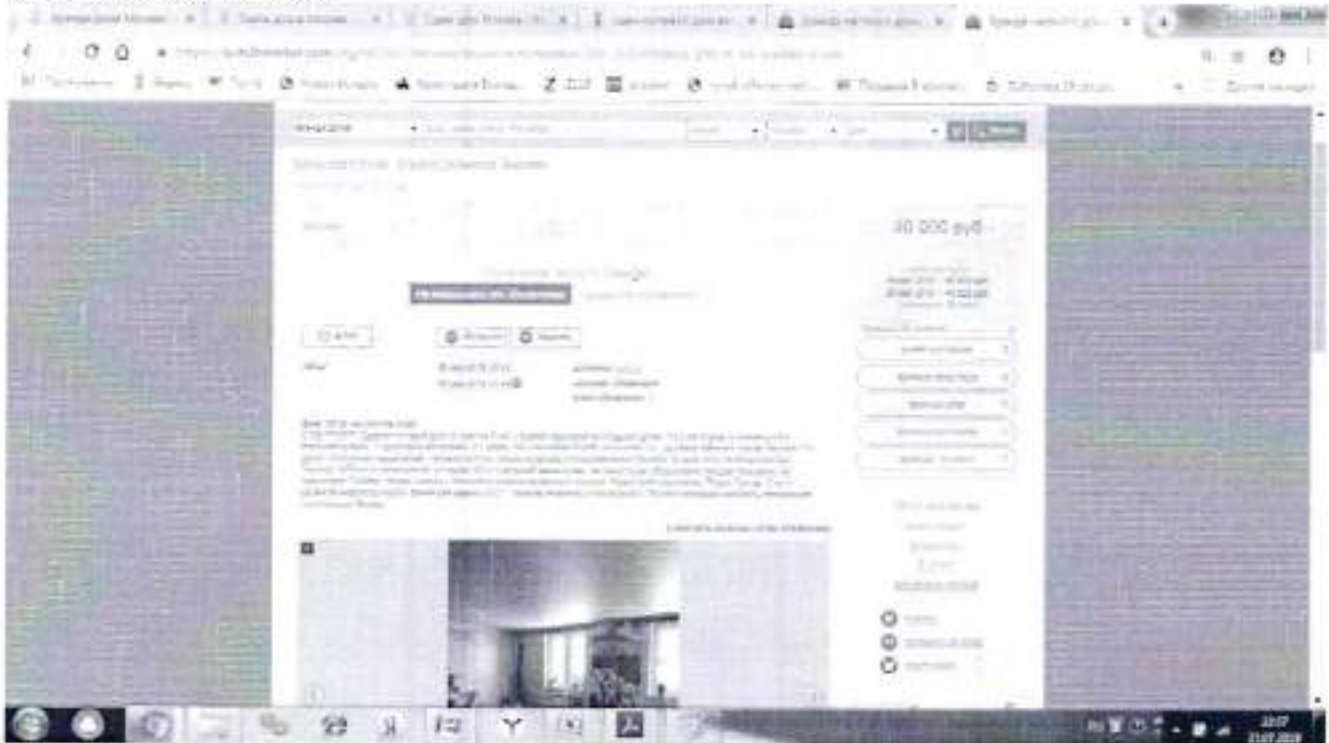


Сопоставимый аналог №2



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

Сопоставимый аналог №3



<https://ru.m2bomber.com/obj/461267194/view/house-rent/moskva-101-102269/dacha-100-m-na-ucastke-6-sot>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«РФЦ – Капитал»
(ООО УК «РФЦ-Капитал»)

435808, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Маршала Маркса, д. 212, пом. 1, тел. (3519) 256 026, факс (3510) 286-006 ОГРН 1027102052347 ИНН 7444036935 КПП 745831001 Л/С 40701810403700107001 и ОАО «Брайт-Урал Банк» г.Магнитогорск, БИК 047516948, К/С 3016181070000000849

23.07.2019г. № УКРФЦ-0701

На № _____ от _____

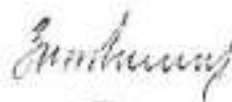
Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
«Аналитический консультационный центр
«Департамент профессиональной оценки»
Понкову А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

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

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

И.о. директора

 Е.Н. Зинченко



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«РФЦ - Капитал»

[ООО УК «РФЦ-Капитал»]

483109, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Клода Маркса, д. 232, лит. 1, тел. (3519) 259-026, факс (3519) 258-029 ОГРН
1027402092347 ИНН 7444036905 КПП 745501004 р/с 40701810900000000000 в ОАО «Кредит Урал Банк» г.Магнитогорск, БИК 047916593, К/С
35101810700000002049

23.07.2019г. № УКРФЦ-0702

На № _____ от _____

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

Уважаемый Алексей Владимирович!

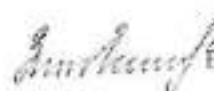
ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЭИИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал» сообщает, в Едином
государственном реестре недвижимости ошибочно указано, что объект с кадастровым
номером 77:17:0140221:80, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский
район, Досеновский с.о., СНТ «Искра-2», уч.362, 363, 364, 373, является объектом
незавершенного строительства.

Согласно Свидетельства о праве собственности объект права: «гараж, назначение
нежилое, 1 этажный».

Приложение:

1. Свидетельство о праве собственности серия 77АС номер 746853
2. Расписка о подаче заявления об исправлении технической ошибки в записях
ЕГРН от 23.07.2019г.

И.о. директора

 Е.Н. Зинченко



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

Ленинский филиал

(полномочное подразделение, осуществляющее государственную техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

(как объекта недвижимого имущества)

жилое строение (садовый дом)

(планировочный объект недвижимого имущества)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

| | | |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Субъект Российской Федерации | Московская | |
| Район | | |
| Муниципальное образование | Тип | |
| | Наименование | |
| Населенный пункт | Тип | |
| | Наименование | |
| Улицы (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)

Фурманова И.Л.

(Фамилия И. О.)

Опись (состав) технического паспорта

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

1. Общие сведения

| | | |
|---|---------------------------|----------------|
| 1 | Назначение | <i>нежилое</i> |
| 2 | Год постройки | |
| 3 | Общая площадь (кв.м) | <i>1237,9</i> |
| 4 | Количество этажей (всего) | |
| 5 | Этажей надземной части | |
| 6 | Этажей подземной части | |
| 7 | Примечание | |

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

| | |
|-------------------|--|
| Адрес | |
| Инвентарный номер | |
| Кадастровый номер | |
| Литера | |

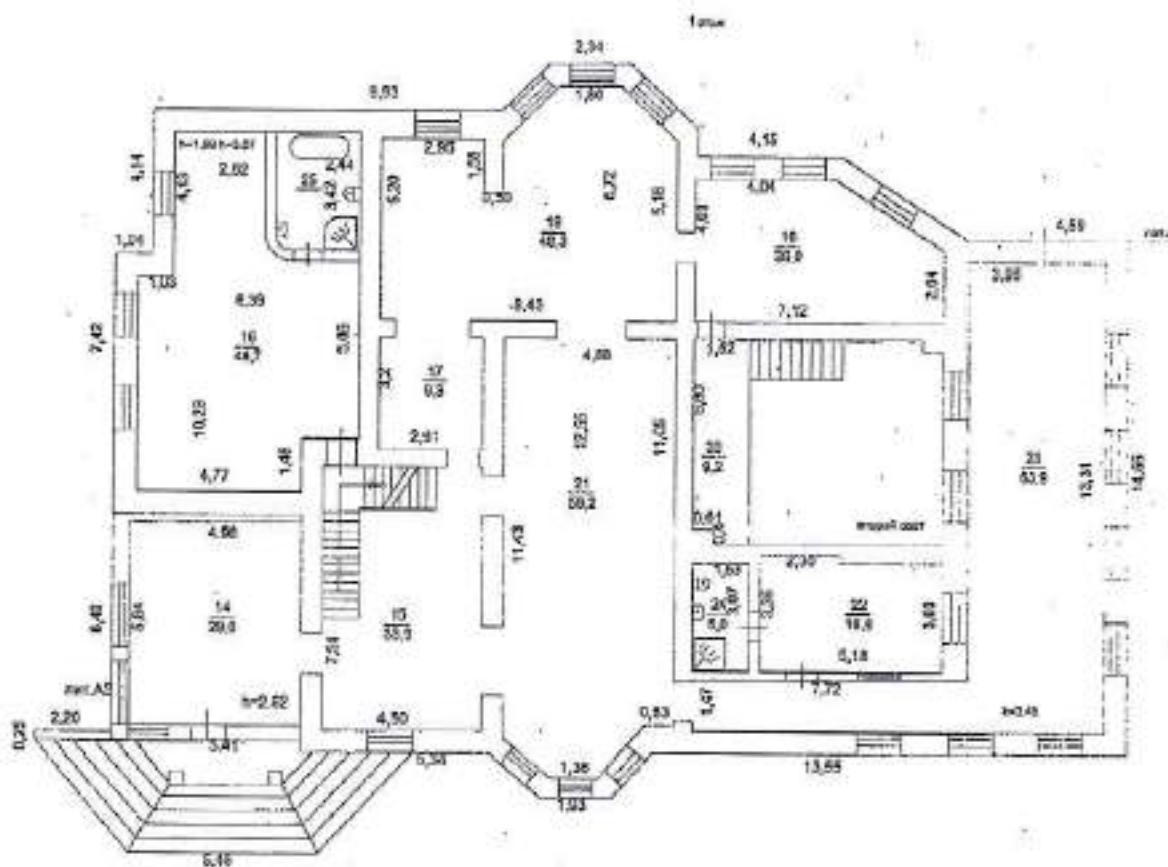
2. Состав объекта

| № на плане Дитера | Наименование | Год постройки | Материал стен | Общая площадь (кв.м) | Площадь застройки (кв.м) | Высота (м) | Объем (куб.м) | Протяженность (м) | Инвентари- зационная стоимость в ценах на дату составления паспорта (руб.) |
|----------------------|---------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------|------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| A2 | пристройка | 2010 | кирпичные | 29,0 | 35,1 | 2,92 | 102 | | 56048,00 |
| " | ванна | | Усиленные стены с подвесной ванной и жаркой ванной | | | | | | 3983,00 |
| " | душевая кабина | | Усиленные стены с подвесной ванной и жаркой ванной | | | | | | 130275,00 |
| A | жилое строение (садовый дом) | 2007 | кирпичные | 859,9 | 466,1 | 3,75 | 4193 | | 3425985,00 |
| A1 | подвал | 2007 | бетонные блоки | 349,0 | | 3,34 | 1557 | | 1530275,00 |
| Г | баня | | кирпичные | | 119,5 | 2,30 | 275 | | 263023,00 |
| Г1 | каблук | 2010 | кирпичные | | 60,7 | 2,63 | 160 | | 93600,00 |
| Г2 | мансарда | | 2-е поколение с железобетон | | | 1,30 | 71 | | 38205,00 |
| Г3 | летний душ | | кирпичные | | 110,7 | 3,04 | 338 | | 355928,00 |
| Г4 | гараж | | кирпичные | | 124,3 | 2,77 | 344 | | 234318,00 |
| 1 | ограждение | | кирпичные | | | | | | 250943,00 |
| Итого: | | | | | | | | | 6382735,00 |

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

М 1:200

Лист 1 Всего листов 4



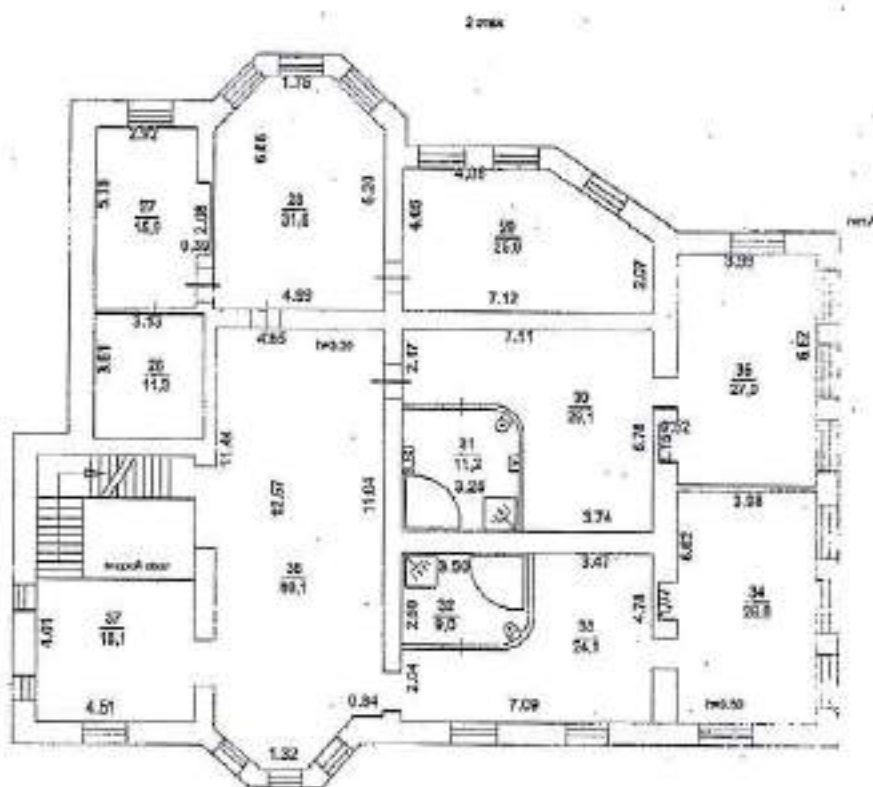
| Выполнил | | Проверил | |
|----------------|---------|----------------|---------|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Атаськина А.О. | | Фурманова Н.Л. | |
| | | | |

5. Поэтажный план

жилое строение (садовый дом)
(Ивановская область)

М 1:200

Лист 1. Всего листов 4



| Выполнил | | Проверил | |
|---------------|---------|--------------|---------|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Аташьянц А.О. | | Фуршова Н.И. | |
| | | | |

6. Экспликация к поэтажному плану

| Литера по плану | Этаж | Номер помещения | Номер на плане | Назначение частей помещения | Общая площадь (кв.м) | Высота(м) | Самостоятельно (среднеарифметическая или пересчитанная) площадь (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 | 25,0 | | | | | | |
| А1 | | | 9 | подвал | 41,7 | | | | | | |
| А1 | | | 10 | подвал | 63,0 | | | | | | |
| А1 | | | 11 | подвал | 13,2 | | | | | | |
| А1 | | | 12 | холл | 37,2 | | | | | | |
| А1 | | | 13 | подвал | 7,2 | | | | | | |
| А2 | 1 | 1 | 14 | прихожая | 39,0 | 3,45 | | | | | |
| А | | | 15 | холл | 33,0 | | | | | | |
| 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 | 38,2 | | | | | | |
| А | | | 22 | трепачерная | 16,6 | | | | | | |
| А | | | 23 | балкон | 63,9 | | 3,45 | | | | |
| А | | | 24 | сан.узел | 5,0 | | 3,36 | | | | |
| А | | | 25 | сан.узел | 8,2 | | | | | | |
| А | | | 2 | 1 | 26 | | сан.узел | 11,3 | | | |
| А | 27 | сан.узел | | | 15,0 | | | | | | |
| А | 28 | жилая | | | 31,6 | | | | | | |
| А | 29 | жилая | | | 25,9 | | | | | | |
| А | 30 | жилая | | | 29,1 | | | | | | |
| А | 31 | сан.узел | | | 11,2 | | | | | | |
| А | 32 | сан.узел | | | 9,0 | | | | | | |
| А | 33 | жилая | | | 24,1 | | | | | | |
| А | 34 | жилая | | | 26,0 | | | | | | |
| 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 | балкон | 31,8 | | | | | | |
| А | | | 44 | жилая | 22,5 | | | | | | |
| А | | | 45 | подсобная | 12,0 | 2,43 | | | | | |
| А | | | 46 | лестничная площадка | 3,6 | | | | | | |
| Итого | | | | | 1237,9 | | | | | | |

Комментарии

стр. 8

Протокол, проведение
и исполнение расчетов
на 12 листах
Решение комиссии по оценке стоимости
объекта недвижимости
№ П/М ОИ-0001/19

Юрисконсульт Н. Д.



Фонд «ФГУБ «ФКВ Регистр»» по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КД.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

27 апреля 2013 г. № 77/01/13-492160

| | | | | | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: | 50:21:0140205:59 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 2 |
| 4 | Номер кадастрового координата: | 77:17:0140205 | | | | |
| 5 | Предельные размеры: | 6 Дата внесения координат в государственной кадастр недвижимости: 05.02.2003 | | | | |
| 7 | | | | | | |
| 8 | Кадастровые координаты объекта капитального строительства: — | | | | | |
| 9 | Адрес (описание местоположения): Местоположение участка относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Дзержинское, СНТ "Искра-2", ул. №573 | | | | | |
| 10 | Категория земель: Земли населенных пунктов | | | | | |
| 11 | Разрешенное использование: Для сельского хозяйства | | | | | |
| 12 | Площадь: 1009 кв. м | | | | | |
| 13 | Кадастровая стоимость: 3028910 руб. | | | | | |
| 14 | Сведения о праве: | | | | | |
| | Правообладатель | Вид права, номер и дата регистрации | Особые отметки | Документ | | |
| | Общество с ограниченной ответственностью "ЛАНД-8 РИВЕР" | 77-77-17/009/2014-074 от 08.12.2014 | — | — | | |
| 15 | Особые отметки: Кадастровый номер 50:21:0140205:59 разделен кадастровому номеру 50:21:0140205:0509. | | | | | |
| 16 | Сведения о природных объектах: — | | | | | |
| 17 | Документальные сведения: | | | | | |
| | 17.1 | Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка: — | | | | |
| | 17.2 | Кадастровый номер преобразованного участка: — | | | | |
| | 17.3 | Кадастровый номер участка, подлежащий снятию или снятый с кадастрового учета: — | | | | |
| | 17.4 | Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка: — | | | | |
| 18 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (список записей о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные. | | | | | |
| 19 | Сведения о кадастровом объекте: — | | | | | |

(полное наименование организации)

(имя, фамилия)

Ведущий инженер
Небожин В.В.

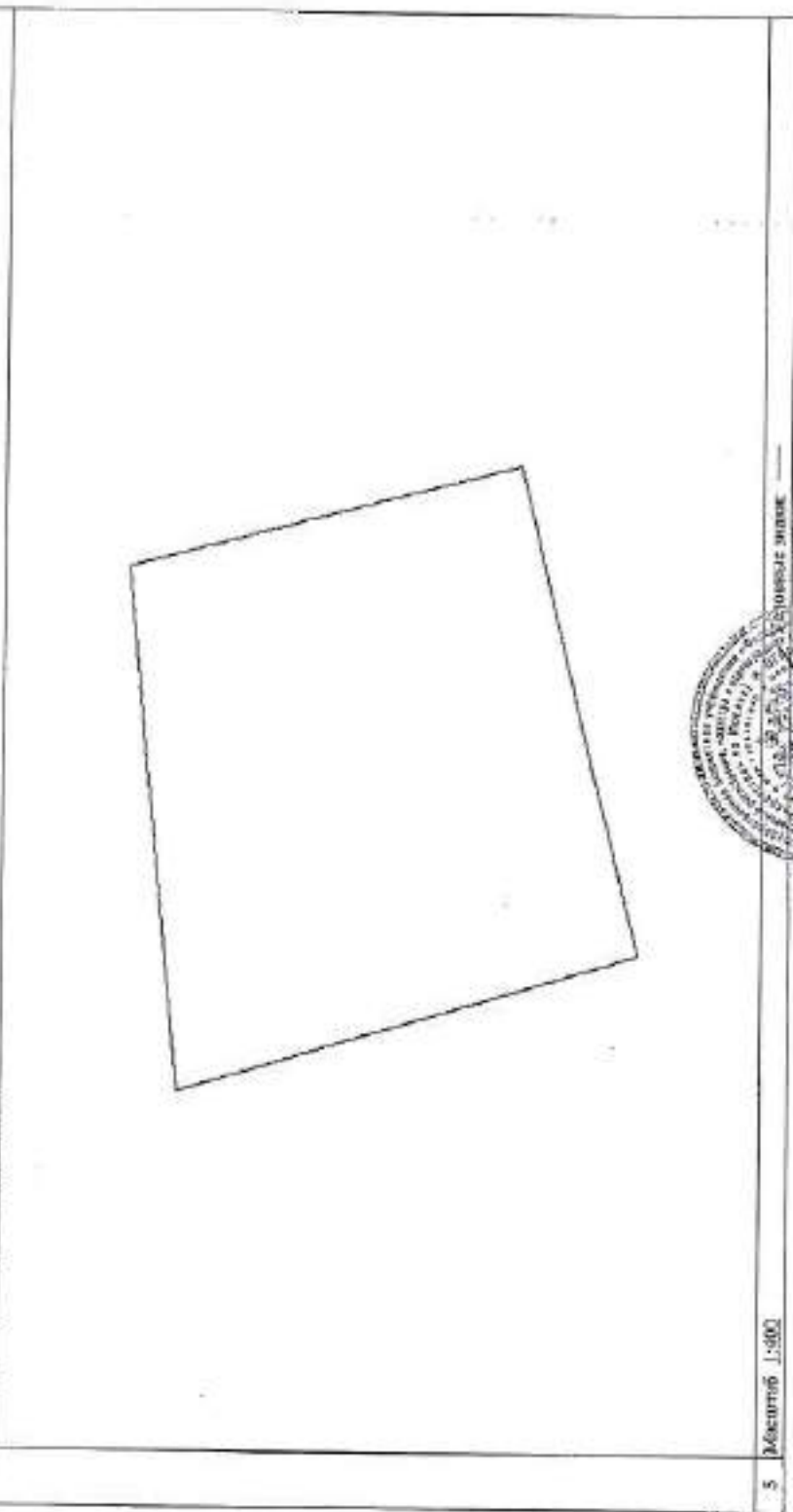
КПД

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

27 квартал 2015 г. № 77/501/15-492/03

1 Кадастровый номер 50:21:0140025:59
 4 План (видель, схема) земельного участка

2 Лист № 2 3 Всего листов 2



5 Масштаб 1:500



Исполнитель

Выданный инспектор
 Исаева С.В.

(подпись инспектора для копии)

(подпись, фамилия)

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(далее по тексту - ФКП Росреестра)

КПЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" апреля 2015 г. № 27/30/15-092133

| | | | | | | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------|---|--------------|---|
| 1 | Кадастровый номер | 50-21-0140225-03 | 2 | Лист № | 3 | Всего листов | 2 |
| 4 | Номер кадастрового картрифта | 77-77/0140225 | 6 | Дата внесения сведений в государственный кадастр недвижимости: 12.03.2003 | | | |
| 5 | Примечание к карте | | | | | | |
| 7 | | | | | | | |
| 8 | Кадастровые номера объектов недвижимого имущества: — | | | | | | |
| 9 | Адрес (полное наименование): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселок Давыдовское, СНТ "Нисса-2", ул. №363 | | | | | | |
| 10 | Категория земель: Земли населенных пунктов | | | | | | |
| 11 | Разрешенное использование: Для садоводства | | | | | | |
| 12 | Площадь: 900 кв. м | | | | | | |
| 13 | Кадастровая стоимость: 2721060 руб. | | | | | | |
| 14 | Сведения о праве: — | | | | | | |
| | Правообладатель | Вид права, номер и дата регистрации | Общие сведения | Документ | | | |
| | Общество с ограниченной ответственностью "ДА ДЬЯ РИВЕР" | Собственность, № 77-77/17099/2014-072 от 06.12.2014 | — | — | | | |
| 15 | Общие сведения: Кадастровый номер 50-21-0140225-03 равнозначен кадастровому номеру 50-21-00225-0060. | | | | | | |
| 16 | Сведения о природных объектах: — | | | | | | |
| 17 | Дополнительные сведения: | | | | | | |
| | 17.1 | Кадастровые номера участков, образующих земельный участок: — | | | | | |
| | 17.2 | Кадастровый номер приравненного участка: — | | | | | |
| | 17.3 | Кадастровые номера участков, подлежащих слиянию или разделу с кадастровым участком: — | | | | | |
| | 17.4 | Кадастровые номера участков, образующих из земельного участка: — | | | | | |
| 18 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенных | | | | | | |
| 19 | Сведения о кадастровых инженерах: — | | | | | | |



(полное наименование общества)

(подпись, печать)

Ведущий инженер
Небожнов В.В.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" апреля 2019 г. № 72/501/15-492153

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

Всего листов: 2

3

Лист № 2

3

Лист № 2

3

Лист № 2

3

Лист № 2

3

Лист № 2

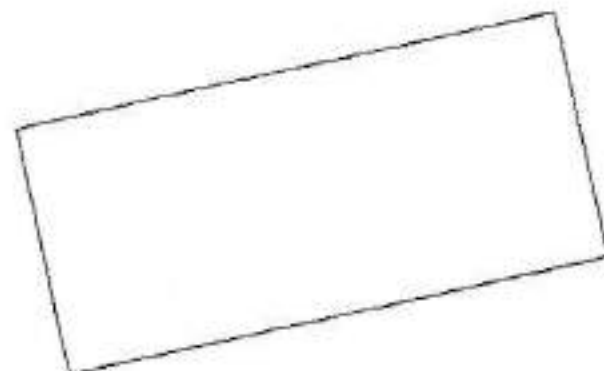
3

Лист № 2

3

Лист № 2

3



5 Масштаб 1:500

СНИЖАЕТ УРОВЕНЬ: —

Ведущий инженер
Мельничук В.Б.

(подпись, фамилия)

(подпись, наименование должности)

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полное наименование филиала полностью)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КЛ.1

"27 апреля 2015 г. № 77/01/15-45/2197

| | | | | | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер | 50:21:0100225:115 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 2 |
| 4 | Номер кадастрового квартала | 77:17:0140225 | 6 | Дата внесения записи в государственную кадастровую базу данных: 19.07.2004 | | |
| 8 | Кадастровый номер объекта земельного строительства: _____ | | | | | |
| 9 | Адрес (полное наименование): Московская область, Мытищинский район, с/поселение Давыдовское, СНТ "Нарк-2", уч. №164 | | | | | |
| 10 | Категория земель: Земли населенных пунктов | | | | | |
| 11 | Разрешенное использование: Для размещения | | | | | |
| 12 | Площадь: 900 кв. м | | | | | |
| 13 | Кадастровая стоимость: 2721555 руб. | | | | | |
| 14 | Сведения о праве: Договор купли-продажи | | | | | |
| | Общество с ограниченной ответственностью "ДАДЬЯ РИВЕР" | 77-77-17099/2014-070 от 08.12.2014 | Собственник, № | Соблюдение | | |
| 15 | Соблюдение ограничений: Кадастровый номер 50:21:0100225:115 равнозначен кадастровому номеру 50:21:160225:0115. | | | | | |
| 16 | Сведения о природных объектах: _____ | | | | | |
| 17 | Дополнительные сведения: 17.1 Кадастровый номер участка, образованная с земельным участком: _____ 17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: _____ 17.3 Кадастровый номер участка, подпадающий под слияние или слияние с кадастровым участком: _____ 17.4 Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка: _____ | | | | | |
| 18 | Кадастровый номер государственного объекта недвижимости (статус земли в земельном участке): Сведения об объекте имеют статус государственного объекта | | | | | |
| 19 | Сведения о кадастровых инженерах: _____ | | | | | |



Ведущий инженер
Небожкин В.В.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(далее по тексту - орган государственной власти)

ИВЫ

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" июля 2015 г. № 77/501/15-864816

| | | | | | | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---|
| 1 | Кадастровый номер: | 50:21:0140225:61 | 2 | Лист № | 3 | Всего листов: | 1 |
| 4 | Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140225 | 6 | Дата окончания номера в государственной кадастр информации: | 12.03.2003 | | |
| 5 | Предельные размеры: | | | | | | |
| 7 | | | | | | | |
| 8 | Кадастровый номер объекта капитального строительства: _____ | | | | | | |
| 9 | Адрес (полное наименование): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Дзержинское, СНТ "Искра-2", уч. №362 | | | | | | |
| 10 | Кадастровая земля: Земля населенных пунктов | | | | | | |
| 11 | Разрешенное использование: жилое дома, предназначенные для проживания одной семьи - объекты индивидуального жилищного строительства | | | | | | |
| 12 | Площадь: 900 кв. м | | | | | | |
| 13 | Кадастровая стоимость: 2692056 руб. | | | | | | |
| 14 | Система координат: СК кадастрового округа | | | | | | |
| 15 | Сведения о правах: | | | | | | |
| | Приватизация: | Вид право, номер и дата регистрации | Особые отметки | Документ | Адрес для связи с правообладателем | | |
| | Объекты с ограниченной ответственностью "ПАВЛЯ РИВЕР" | Собственность, № 77-77-17/099/2014-073 от 08.12.2014 | — | — | Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует. | | |
| 16 | Особые отметки: _____ | | | | | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (форма записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные | | | | | | |
| 18 | Дополнительные сведения: | | | | | | |
| | 18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: _____ | | | | | | |
| | 18.2 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____ | | | | | | |
| 19 | Сведения о кадастровых лицевых счетах: _____ | | | | | | |



_____ (подпись и наименование органа государственной власти)

ИЗДАНИЕ ПОДПИСАНО
Г. УССЕВА А.Г.

Федеральный государственный бюджетный учреждение "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование округа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

Объект незавершенного строительства
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № _____ Всего листов: _____

| | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| №28' апреля 2015 г. № 77/501/15-405888 | |
| Кадастровый номер: | 77:17:014032:80 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:17:014032 |
| Преддверие 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, Дедовский с.п., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373 | | |
| 2 | Основная характеристика: | Площадь | 124,3 | кв. м |
| | | (тип) | (значения) | (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Жилая | | |
| 4 | Наименование: | — | | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей: | — | | |
| 6 | Материал наружных стен: | — | | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (закончен строительства): | — | | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 4506,27 | | |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого размещен объект недвижимого имущества: | — | | |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%): | — | | |
| 11 | Кадастровые номера помещений, размещенных в здании или сооружении: | — | | |
| 12 | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-17/099/2014-066 от 08.12.2014, Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — | | |
| 14 | Особые отметки: | — | | |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: | — | | |
| 16 | Дополнительные сведения: | | | |
| | 16.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости | — | |
| | 16.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости | — | |
| | 16.3 | Кадастровые номера объектов, подпадающих относит. с кадастрового учета | — | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее ут... | | | |

(полное наименование заказчика)

(инициалы, фамилия)



Ведущий инженер
Небожн В.В.

Физикал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палат Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(далее - кадастровый палат)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

Объект незавершенного строительства
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1 Всего листов 1

| | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| "28" апреля 2015 г., № 77/501/15-49588 | |
| Кадастровый номер: | 77:17:0140221:80 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140221 |
| Правадоуше номер: | 50-50-31/069/2010-044 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 11.10.2013 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | Московская область, Ленинский район, Досоновский с.п., СНТ "Искра-2", уч. 362, 363, 364, 373 | |
| 2 | Основная характеристика: | Площадь: 124.3 кв. м (тип) (значение) (единица измерения) | |
| 3 | Назначение: | Жилище | |
| 4 | Назначение: | — | |
| 5 | Количество этажей, а 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 "ЛАДЪЯ РИВЕР" | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — | |
| 14 | Собные 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 выделению с кадастрового учета | | — |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (сведения о залогах об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус право собственности | | |

(Полное наименование организации) (подпись, печать)



Ведущий инженер
Небожин В.В.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(входит в состав Единой государственной информационной системы)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

| | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Здания | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | |
| Лист № | 1 |
| Всего листов: 1 | |
| "28" апреля 2015 г. № 77/501/15-495709 | |
| Кадастровый номер: | 77-17-0140221-76 |
| Номер кадастрового квартала: | 77-17-0140221 |
| Преддушевный номер: | 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, Дзержинский район, Дроздовский с.п., СНТ "Искра-2", ул. 362.363.364.373 | | |
| 2 | Основные характеристики: | площадь (тип) | 110,7 (значение) | кв.м (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Назначение/вид: | Жилые 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 | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-17/099/2014-067 от 08.12.2014, Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — | | |
| 14 | Особые отметки: | — | | |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: | — | | |
| Дополнительные сведения: | | | | |
| 16. | 16.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образующихся с объектом недвижимости | — | |
| | 16.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образующихся из объекта недвижимости | — | |
| | 16.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета | — | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенных | | | |

(полное наименование документа)

(подпись/подпись)



Ведущий инженер
Несбожин В.В.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(филиал исполнительного органа государственной власти)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

| | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Значка | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | |
| Лист № | Всего листов |
| "28" апреля 2013 г. № 77/501/13-495709 | |
| Кадастровый номер: | 77:17:0140221-76 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140221 |
| Преддочный номер: | 50-50-21/071/2010-223 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 11.10.2013 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | Московская область, Ленинский район, Дедовский с.п., СНТ "Искра-2", уч. 362,363,364,373 | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь (тип) | 110,7 (значения) | кв.м (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Наименование: | хозяйственное строение | | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 3 | | |
| 6 | Материал наружных стен: | — | | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | — | | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 3042633,81 | | |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | — | | |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%): | — | | |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | — | | |
| 12 | Сведения о праве: Собственность, № 77-77-17/089/2014-067 от 08.12.2014, Общество с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — | | |
| 14 | Особые отметки: | — | | |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: | — | | |
| 16 | Дополнительные сведения: | | | |
| | 16.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости | — | |
| | 16.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости | — | |
| 16.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета | — | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенного | | | |

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| (ФИО лица, выполняющего обязанности) | (подпись, должность) |
|--------------------------------------|----------------------|



Выполнил инженер
Небожин В.В.

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(далее - федеральное бюджетное учреждение кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| | |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Этажи | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | |
| Листы № | Всего листов: |
| №28* этажи 2015 г. № 77/001/15-495679 | |
| Кадастровый номер: | 77:17:0140231:77 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140231 |
| Предыдущие номера: | 50-50-21/071/2010-223 |
| Дата вступления номера в государственный кадастр недвижимости: | 11.10.2013 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | Московская область, Лужский район, Дессоновский с.п., СНТ "Искра-2", ул.362,363,364,373 | | |
| 2 | Основные характеристики: | площадь (кв.м) | 119,5 (значение) | кв.м (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Наименование: | Баня | | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 2 | | |
| 6 | Материал наружных стен: | — | | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | — | | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 1172597,34 | | |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | — | | |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%): | — | | |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | — | | |
| 12 | Сведения о праве: Собственность, № 77-77-17/050/2014-069 от 08.12.2014, Общество с ограниченной ответственностью "ДАШЬЯ РИЗЕР" | | | |
| 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 кадастрового учета (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ра | | | |

(подпись кадастрового инженера)

(подпись, фамилия)

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.1

| | |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Этажность (вид объекта недвижимого имущества) | |
| Лист № | Всего листов: |
| №28 от 2013 г. № 77/501/15-095679 | |
| Кадастровый номер: | 77:17:0140221:77 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140221 |
| Примечание номера: | 50-50-21/07/2016-233 |
| Дата присвоения номера в государственной кадастровой недвижимости: | 11.10.2013 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | Московская область, Ленинский район, Десовский с.о., СНТ "Искра-3", ул.362,363,364,373 | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь (тип) | 119,3 (значение) | кв.м (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нижеполье 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.): | 117297,34 | | |
| 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, № 77-77-17/009/2014-069 от 08.12.2014, Обществу с ограниченной ответственностью "ЛАДЬЯ РИВЕР" | | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — | | |
| 14 | Особые отметки: | — | | |
| 15 | Сведения о кадастровых знаках: | — | | |
| Дополнительные сведения: | | | | |
| 16 | 16.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта 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 (объект недвижимости имеет статус ранее снятого с кадастрового учета): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее снятого с кадастрового учета | | | |
| (подпись, наименование должности) | | (подпись, фамилия) | | |



Ведущий инженер
Небожн В.В.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(далее - исполнительный орган кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

Экземпляр
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № _____ Всего листов: _____

| | |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|
| *28* апреля 2015 г. № 77/501/15-495906 | |
| Кадастровый номер: | 77:17:0140221:78 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:17:0140221 |
| Предыдущие номера: | 50-50-21/076/2010-037 |
| Дата внесения номера в государственный реестр недвижимости: | 11.10.2013 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Адрес (наименование местоположения): | Московская область, Люберецкий район, Досмоловский с.п., СНТ "Искра-2", ул.362,363,364,373 |
| 2 | Основная характеристика: | площадь 1237,9 кв.м (тип) (значения) (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Жилой дом |
| 4 | Назначение: | дом |
| 5 | Количество этажей, а так же число подземных этажей: | 4, в том числе подземных: 1 |
| 6 | Материал наружных стен: | — |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства): | — |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 40426555,16 |
| 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 | | |
| 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, подпадающих под снятие с кадастрового учета | — | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус реальных объектов недвижимости | |

Исполнительный орган кадастрового учета (подпись, печать)



Ведущий инженер
Небожин В.В.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(далее по тексту - орган государственного учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

Этап
(для объекта недвижимого имущества)

Лист № _____ Всего листов: _____

28 апреля 2015 г. № 77/01/15-495894
 Кадастровый номер: 77:17:014021:79
 Номер кадастровой карты: 77:17:014021
 Предуказанный номер: 50-50-21/061/2010-357
 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.10.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|
| 1 | Адрес (включая местоположение): | Московская область, Лосинский район, Десеновский с/п., СНТ "Искра-2", ул. 362, 363, 364, 373 | | |
| 2 | Основные характеристики: | площадь (тип) | 60,7 (значения) | кв. м (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Наименование: | хм. строение | | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 2 | | |
| 6 | Материал наружных стен: | — | | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | — | | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 1120583,31 | | |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | — | | |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%): | — | | |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | — | | |
| 12 | Сведения о праве: Собственность, № 77-77-17/099/2014-068 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 выделению из кадастрового учета | — | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус равнозначности | | | |



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.Досмоновское, 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



Янина В. Е.

77-77/017-77/017/024/2016-681/2

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Яковлев 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
№ДКП-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: 50:21:0140225:50

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля 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.Досеновское, 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 № 77-77/017-77/017/124/2016-680/2

Государственный регистратор

(подпись)

77-77/017-77/017/124/2016-680



Яшкина Е. Е.

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

- не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, ИИС)



Янкина Е. Е.

77 АС 746851



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи:

11.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2016
№Д(КП)-003-180116

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0140221:79

Объект права: холостое, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 60,7 кв. м, инв.№ нет, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десеновский с.о., СНТ "Искра-2", уч.362,363,364,373.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-678/2

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

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)



Янкита Е. Е.

77 АС 746852



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи:

11.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2016
№Д(КП)-003-180116

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ - Капитал" данные о которых уступаются 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, 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 № 77-77/017-77/017/024/2016-688/2

Государственный регистратор

(полное, инициалы)

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



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 Г. 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:

11.03.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2016
№ ДКП-003-180116

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ - ПУВАЛОВСКИЕ 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: количественное строение, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 110,7 кв. м, инв. № инт., 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



Ликина Е. Е.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Янкина Е. В.

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" датой 01.02.2016, 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

Янкина Е. Е.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Янкина Е. Е.

77 АС 746855



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 11.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.01.2016 №Д(КП)-003-180116

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ - Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо илищивания инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0140221:78

Объект права: дом, назначение: жилое, 4 - этаж (подземных этажей - 1), общая площадь 1237,9 кв. м, кв. № . , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, и.Давыдовское, территории СНТ "Искра-2", вл.364, стр.1.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-682/2

Государственный регистратор

(подпись)

77-77/017-77/017/024/2016-682/2



Лихина 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(КТ)-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 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, 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 № 77-77/017-77/017/024/2016-683/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

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



Янкин В. В.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Якина Н. 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(учетный) номер: 50:21:0140225:59

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи - объекты индивидуального жилищного строительства, площадь 1 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г.Москва, п.Десоновское, СНТ "Искра-2", уч 373.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-676/2

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

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



Япкина Е. Е.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Янкина Е. Б.

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.;

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

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

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

2. Цена Договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Порядок расчетов.

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

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

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

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

4. Передача имущества.

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

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

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

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Продавец обязан:

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

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

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Оплатить стоимость Объекта в полном объеме.

5.2.2. Принять Объект на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

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

6. Ответственность Сторон.

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

7. Переход права собственности.

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

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

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

8. Срок действия Договора.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

8.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. Разрешение споров.

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

10. Прочие условия.

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

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

10.3. Настоящий Договор составлен в 3 (три) 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, Крайнопресненская набережная, д.14, стр.1, этаж 10, помещение I ИНН 7710426237 КПП 770301001 ОГРН 1027739548000 Р/с № 40702810800022121691 в ЦАО «Межтопэнергобанк» К/с 30101810345250000237, БИК 044525237</p> <p>Генеральный директор  А.И. Семейко</p> | <p>ПОКУПАТЕЛЬ: ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ». 455049, г. Магнитогорск, ул. Заваягина 9, ИНН 7444036805, р/с 40701810100001200568, в ОАО «Кредит Урал Банк» г. Магнитогорск, БИК 047516949, к/с 30101810700000000949</p> <p>Директор  В.А. Малков</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного документа: 77
 Промышленность государственной регистрации: И.А.Б.С.
 ООУ: ООО "СБ-НИИ ИС ХОС СП"
 Дата регистрации: 17-11-2017
 Номер регистрации: 77-11/017/2017-016-68612
 Регистратор: [подпись]



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного документа: 77
 Промышленность государственной регистрации: И.А.Б.С.
 ООУ: ООО "СБ-НИИ ИС ХОС СП"
 Дата регистрации: 17-11-2017
 Номер регистрации: 77-11/017/2017-016-68612
 Регистратор: [подпись]



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного документа: 77
 Промышленность государственной регистрации: И.А.Б.С.
 ООУ: ООО "СБ-НИИ ИС ХОС СП"
 Дата регистрации: 17-11-2017
 Номер регистрации: 77-11/017/2017-016-68612
 Регистратор: [подпись]



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного документа: 77
 Промышленность государственной регистрации: И.А.Б.С.
 ООУ: ООО "СБ-НИИ ИС ХОС СП"
 Дата регистрации: 17-11-2017
 Номер регистрации: 77-11/017/2017-016-68612
 Регистратор: [подпись]



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного документа: 77
 Промышленность государственной регистрации: И.А.Б.С.
 ООУ: ООО "СБ-НИИ ИС ХОС СП"
 Дата регистрации: 17-11-2017
 Номер регистрации: 77-11/017/2017-016-68612
 Регистратор: [подпись]



СНИТКО СЕРИЙНО
 ПРОИЗВЕДЕНО на 4
 ПОЛНОСТЬЮ (четырёх) листах

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного документа: 77
 Промышленность государственной регистрации: И.А.Б.С.
 ООУ: ООО "СБ-НИИ ИС ХОС СП"
 Дата регистрации: 17-11-2017
 Номер регистрации: 77-11/017/2017-016-68612
 Регистратор: [подпись]



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного документа: 77
 Промышленность государственной регистрации: И.А.Б.С.
 ООУ: ООО "СБ-НИИ ИС ХОС СП"
 Дата регистрации: 17-11-2017
 Номер регистрации: 77-11/017/2017-016-68612
 Регистратор: [подпись]



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного документа: 77
 Промышленность государственной регистрации: И.А.Б.С.
 ООУ: ООО "СБ-НИИ ИС ХОС СП"
 Дата регистрации: 17-11-2017
 Номер регистрации: 77-11/017/2017-016-68612
 Регистратор: [подпись]



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного документа: 77
 Промышленность государственной регистрации: И.А.Б.С.
 ООУ: ООО "СБ-НИИ ИС ХОС СП"
 Дата регистрации: 17-11-2017
 Номер регистрации: 77-11/017/2017-016-68612
 Регистратор: [подпись]



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, в 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 рекреационный 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. Десновское, 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 № 10.10.01 ИНН 7710426237 КПП 770301001 ОГРН 1027739548000 Р/с № 40702810800022121591 в ПАО «Мельгосбанк» К/с 30101810345250000237, БИК 044525237</p> | <p>ПОКУПАТЕЛЬ: ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» 455049 г. Магнитогорск, ул. Завенягина 9, ИНН 7443036803, р/с 40701810100001200568, в ПАО «Кредит-Урал Банк» г. Магнитогорск, ИНН 7443047616049, р/с 30101810700000000949</p> |
| <p>Генеральный директор  А.Л. Семейко</p> | <p> В.А. Малков</p> |



Лист № 18
07.11.2017

Договор аренды № Д(А)-002-081117

г. Москва

«08» ноября 2017 г.

ООО «Международный медицинский центр», в лице генерального директора Юлиановского Романа, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны

к ООО УК «РФЦ-Капитал» (Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал»), в лице генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Белые Ветры» Лыбова 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 Юлей Анатольевной, временно исполняющим обязанности нотариуса Шивановой Ольги Викторовны, нотариального округа Магнитогорского городского округа Челябинской области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

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

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

2. Земельный участок общей площадью 900 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Десеновское, СНТ «Искра-2», уч. 363 кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:60; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-680/2, бланк 77 АС 746831;

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

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. Десеновское СНТ «Искра-2», уч. 364 кадастровый (условный) номер: 50:21:0140225:115; Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.02.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-679/2, бланк 77 АС 746855;

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

1

В.Лыбов

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

6. Банк, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 119,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Десновожское 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 31 февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/024/2016-683/2, бланк 77 АС 746857;

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

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

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

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

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

1.4. При передаче Объекта Арендатор обследует его состояние.

2. Плата по Договору аренды и порядок расчетов

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

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

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

2.4. Арендная плата за 2 квартал 2018г. составляет 800 000 (Восемьсот тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 122 033 (Сто двадцать два 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, антенну, интернет, уборку территории, обслуживание септика, а также прочие 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 подписании Акта возврата.

2.8. За просрочку внесения арендной платы и иных платежей, внесенных платежей по 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 нечислится с даты подписания передаточного Акта.

3.2. Срок аренды установлен на 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 согласению 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 противоправных целях. В случае выставления Арендодателю штрафов и санкций, ставших следствием деятельности Арендатора, нести за них полную ответственность и компенсировать Арендодателю соответствующие расходы.

4.1.2. Своевременно вносить арендную плату за пользование Объектом в порядке, установленном настоящим Договором, нести расходы связанные с эксплуатацией Объекта. Своевременно оплачивать коммунальные услуги, услуги 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 проводить 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 устранять 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 перепланировку, переоборудование или улучшения Объекта (в том числе инженерных сетей) только с предварительного письменного согласия Арендодателя и за свой счет, однако, в любом случае в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством. Арендатор обязуется комплексировать Арендодателю все расходы, связанные с оформлением в установленном порядке в органах технического учета, регистрирующих и иных органах всех изменений, связанных с переоборудованием и перепланировкой, если такие расходы будут иметь место.

4.1.14. В случае конфликтов Арендатора с соседями, правоохранительными органами и третьими лицами, Арендатор обязан самостоятельно нести ответственность за происшедшее 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 отключении Объекта, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней.

4.3.3. Не чинить 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 не согласованных изменений Объекта, внесенных Арендатором, и возмещения ущерба причиненного Арендатором.

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

4.5. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных 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, дочернее/зависимым обществом и участником ООО УК «РФЦ-Капитал», преобладающим

обществом участников ООО УК «РФЦ-Капитал» 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 подрячка 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 иную 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.


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

6. Адреса и подписи сторон

Арендатор:

ООО «Международный медицинский центр»
Юридический/фактический адрес:
111033, г.Москва, проезд Таможенный, д.8,
корпус 1, кв.65
ИНН 7722338722/КПП 772201001
Р/с 40702810360000010595
В банкеАО «Райффайзенбанк» г.Москва
БИК 044525700
К/с 30101810200000000700
ОГРН 1157746808010

Тел. _____
Эл. почта _____

Генеральный директор

М.П. _____ Шуповский Р.



Арендодатель:

ООО УК «РФЦ-Капитал» (ДУ, 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 «КУБ»
(АО)
к/с 30101810700000000949, БИК 047516949
ОГРН 1027402052347
Тел.: 8(3519)25-60-26
E-mail: Helena@uhfbc.ru

По доверенности

М.П. _____ Либов А.Б.



Исходно, пронумеровано и
сверено по печати.
№ 01/ДС №159/Д(У)-001-0404) листах.
Общество с ограниченной ответственностью «РФЦ-Капитал»
[Подпись]
Директор *[Подпись]* В.А. Манков
[Подпись] *[Подпись]* *[Подпись]*

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Москве
Выдана в соответствии со ст. 77
Федерального закона от 29.07.2017 № 221-ФЗ
от 23.07.2019 г.
[Подпись] *[Подпись]*
ИВАНОВА Н.О.





№ 07/11/17

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

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. Москва

"08" ноября 2017 г.

ООО «Международный медицинский центр», в лице генерального директора Юзянского Романа, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны и ООО УК «РФЦ-Капитал» (Д.У. ЭИИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал»), в лице генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Белые Ветры» Лыбова 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 Шидкиной Ольги Викторовны, нотариального округа Магнитогорского городского округа Челябинской области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Гаряк, назначение: нежилое, 1 – этажный (подземных этажей – 0), общая площадь 124,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, Досеновский 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 № 77-77/017-77/017/024/2016-683/2, бланк 77 АС 746853;

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

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

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

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

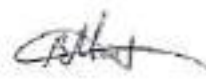
4. Стороны заявляют претензий друг к другу не имеют.

Принял:
От Арендатора:




Передал:
От Арендодателя:


(Ильин А.Б.)
М.П. 



Приложение №1

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

Показатели приборов учета, установленных на Объекте:

Эл. счетчик

Газовый счетчик:

От Арендатора:



От Арендодателя:

М.П.



Виталий



**Дополнительное соглашение
к Договору аренды № Д (А)-002-081117 от 08.11.2017г.**

г. Москва

«25» апреля 2019 г.

ООО «Международный медицинский центр аддиктология», в лице генерального директора Юзапольского Романа, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны

и ООО УК «РФЦ-Капитал» ДУ, ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал», в лице и.о. директора Зыченко Евгения Николаевича, действующей на основании Приказа № 32-ОД от 15.04.2019г., именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору аренды № Д (А)-002-081117 от 08.11.2017г. (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 2.5. Договора в следующей редакции:

«2.5. С 01.07.18г. арендная плата за квартал составляет 900 000 (Девятьсот тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 137 238 (Сто тридцать семь тысяч двести восемьдесят восемь) рублей 14 копеек.

С 01.01.19г. арендная плата за квартал составляет 900 000 (Девятьсот тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС по ставке 20(Двадцать) процентов в размере 180 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

С 01.04.19г. арендная плата за квартал составляет 918 000 (Девятьсот восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС по ставке 20(Двадцать) процентов в размере 183 000 (Сто пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек.»

2. Преамбулу договора изложить в следующей редакции:

ООО «Международный медицинский центр аддиктология», в лице генерального директора Юзапольского Романа, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны

и ООО УК «РФЦ-Капитал» ДУ, ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал», в лице директора Матвеева Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

3. Раздел 6 Договора «Адрес и подписи сторон» изложить в следующей редакции:

Арендатор:
 ООО «Международный медицинский центр аддиктология»
 Юридический/Фактический адрес:
 123112, г.Москва, набережная Пресненская, д.10, строение 2, этаж 9 офис 75
 ИНН 7722338722/КПП 772201001
 Р/с 407028100100000010595
 В банкеАО «Райффайзенбанк» г.Москва
 БИК 044525700
 К/с 30101810200000000700
 ОГРН 1157746808010
 Тел. _____
 Эл.почта _____
 Генеральный директор
 Юзапольский Р.
 М.П. _____

Арендодатель:
 ООО УК «РФЦ-Капитал» ДУ, ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал»
 Юридический/Фактический адрес:
 455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Кара Маркса, д. 212, помещение № 1
 ИНН 7444036405/КПП 745501003
 р/с 40701810100001200568 в Банке «КУБ» (АО)
 к/с 30101810700000000949, БИК 047316949
 ОГРН 1027402052347
 Тел.: 8(3319)25-60-26
 Email: Helena@rbc.ru
 Директор
 Матвеев В.А.
 М.П. _____

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты подписания и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с 01.01.2019г.

5. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Стороны обязуются предоставлять документы для осуществления государственной регистрации в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. Расходы на государственную регистрацию настоящего Стороны несут согласно законодательству РФ.

6. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 3(трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 1(один) из которых находится у Арендатора, 1(один) – у Арендодателя, 1(один) – хранится в делах органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Арендатор:

ООО «Международный медицинский центр «Иммюналити»
Юридический/фактический адрес:
123112, г.Москва, набережная Пресненская, д.10,
строение 2, этаж 9 офис 75
ИНН 7722358722/КПП 772201001
Р/с 40702810300000010505
в банке АО «Райффайенбанк» г.Москва
БИК 044525760
К/с 30101810200000000700
ОГРН 1157745888010

Арендодатель:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
14.001 «Имущество «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 «КУБ» (АО)
к/с 30101810700000000949, БИК 047516949
ОГРН 1027402092347
Тел.: 8(3519)25-60-26
E-mail: helton@ukzfb.ru

Генеральный директор



Юртиминский Р.


И.о. директора

Александр Е.Н.
М.П.



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 226 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович

