ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail:mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № ПИФ-2005145 -2

об оценке справедливой стоимости 12-объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша

Заказчик: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Социальные инвестиции»

Дата оценки: 29 июня 2021 г.

Дата составления: 29 июня 2021 г.

Москва 2021 г.

Оглавление
1 Основные факты и выводы ... 3
2 Задание на оценку ... 6
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике ... 8
4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 9
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности ... 10
6 Описание объекта оценки ... 11
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ... 11
6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки 13
6.3 Экономическое описание объекта оценки ... 16
6.4 Строительно-техническое описание объектов оценки ... 18
6.4.1 Общее строительно-техническое описание объектов ... 19
6.4.2 Сведения об износе и устареваниях ... 27
6.5 Местоположение объектов оценки ... 30
6.5.1 Общая характеристика Московской области ... 30
6.5.2 Характеристика локального местоположения объектов оценки ... 31
7 Анализ рынка ... 33
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта ... 33
7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки ... 40
7.3 Обзор рынка рекреационной недвижимости Московской области ... 42
7.4 Обзор рынка земельных участков ООПТ Московской области ... 47
7.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект50
7.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов ... 59
7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов ... 66
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ... 66
8.1 Этапы проведения оценки ... 66
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки ... 67
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка(ов) как свободного ... 68
8.2.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка(ов) с улучшениями ... 68
8.3 Подходы к оценке ... 69
8.3.1 Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества на основе сравнительного подхода ... 71
8.3.2 Определение справедливой стоимости объекта оценки на основе затратного подхода ... 90
9 Заключение о справедливой стоимости ... 101
9.1 Согласование результатов оценки ... 101
9.2 Заключение о справедливой стоимости ... 107
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ... 109
1. Нормативные документы ... 109
2.Справочная литература ... 109
3. Методическая литература ... 109
Приложения ... 110
Приложение №1 ... 110
Используемая терминология ... 110
Приложение №2 ... 112
Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки ... 112
Приложение №3 ... 121
Копии информационно-аналитического материала ... 121
Приложение №4 ... 133
Копии документов строительно-технического и юридического характера ... 133

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- Наименование объектов оценки:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер	Адрес
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1)	2 829,2	50:16:0103028:325	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит. Е
2	Здание, назначение: нежилое здание, 3 — этажное (подземных этажей -1)	2 699,0	50:16:0103028:274	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит. Ж
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное	232,0	50:16:0103028:272	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит. О
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное	174,7	50:16:0103028:260	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит. К-К1-К2
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное	11,8	50:16:0103028:273	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит.П
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное	22,7	50:16:0103032:247	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит.Н
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 - этажное	34,1	50:16:0103028:276	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит.М
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажное (подземных этажей - 1)	331,8	50:16:0103028:263	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит.Л
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное	30,0	50:16:0103028:259	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит.Р
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажное	751,9	50:16:0103032:402	Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено Бутырское, пос. Горбуша
11	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения	12 000,0	50:16:0103032:85	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша
12	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения	35 000,0	50:16:0103032:86	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша

- Основание для проведения оценки: Дополнительное соглашение №2 от 08.06.2021г. к Договору на оценку №ПИФ-2005145 о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки от 19 мая 2020 г.,
- Вид определяемой стоимости: Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.
- Цель оценки: оценка справедливой стоимости объекта (объектов) оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации объекта (объектов) оценки.

- Предполагаемое использование результатов оценки: Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки. Ограничение - отчет не может быть использован для иных целей.
- Дата оценки: 29 июня 2021 г.
- Дата составления отчета: 29 июня 2021 г.
- Срок проведения оценки: с 08 июня по 29 июня 2021 г.

Табл. 1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ пп	Объект оценки	Значение, руб. без учета НДС		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	Вес подхода	0,200	0,800	Не применялся. Обоснованный отказ
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	149 352 207	117 899 695	
2	Здание, назначение: нежилое здание, 3 — этажное (подземных этажей -1) площадью 2 699,0 кв.м	120 614 710	95 214 116	-
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	3 267 121	2 579 091	-
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	6 138 690	4 845 917	-
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 - этажное площадью 11,8 кв.м	324 593	256 236	-
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	1 075 225	848 779	-
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 - этажное площадью 34,1 кв.м	905 477	714 796	-
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	14 546 565	11 483 154	-
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	3 244 268	2 561 059	-
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажное площадью 751,9 кв.м	35 957 935	28 385 439	-
	Вес подхода	1,0	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ
11	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 12 000,0 кв.м	17 757 360	-	-
12	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 35 000,0 кв.м	45 319 400	-	-

Табл. 2 Итоговая величина справедливой стоимости на дату оценки:

№ пп	Наименование объекта оценки	Итоговая величина справедливой стоимости, руб. без учета НДС
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	124 190 155
2	Здание, назначение: нежилое здание, 3 — этажное (подземных этажей -1) площадью 2 699,0 кв.м	100 294 277
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	2 716 655
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	5 104 451
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 11,8 кв.м	269 971
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	894 174
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 - этажное площадью 34,1 кв.м	753 038

8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	12 095 773
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	2 697 680
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажное площадью 751,9 кв.м	29 900 045
11	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 12 000,0 кв.м	17 757 360
12	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 35 000,0 кв.м	45 319 400
	ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	**341 992 979 (Триста сорок один миллион девятьсот девяносто две тысячи девятьсот семьдесят девять)**

Ограничительные пределы полученного результата справедливой стоимости:

- Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
- Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).
- Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Заданию на оценку, указание возможных границ интервала не требуется.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В. .....

Оценщик

Член СРО «РАО». «Региональная ассоциация оценщиков»
Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г. .....
Хлынина Н.В.

29 июня 2021 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<table>
<tr><td>Информация, необходимая для идентификации объекта оценки</td><td>
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование объекта оценки</th><th>Площадь, кв.м.</th><th>Кадастровый (или условный) номер</th><th>Адрес</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 - этажное (подземных этажей-1)</td><td>2 829,2</td><td>50:16:0103 028:325</td><td>Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит. Е</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Здание, назначение: нежилое здание, 3 — этажное (подземных этажей -1)</td><td>2 699,0</td><td>50:16:0103 028:274</td><td>Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит. Ж</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное</td><td>232,0</td><td>50:16:0103 028:272</td><td>Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит. О</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Здание котельной, назначение: нежилое, 2 - этажное</td><td>174,7</td><td>50:16:0103 028:260</td><td>Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит. К-К1-К2</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 - этажное</td><td>11,8</td><td>50:16:0103 028:273</td><td>Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит.П</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 - этажное</td><td>22,7</td><td>50:16:0103 032:247</td><td>Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит.Н</td></tr>
<tr><td>7</td><td>Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 - этажное</td><td>34,1</td><td>50:16:0103 028:276</td><td>Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит.М</td></tr>
<tr><td>8</td><td>Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажное (подземных этажей - 1)</td><td>331,8</td><td>50:16:0103 028:263</td><td>Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит.Л</td></tr>
<tr><td>9</td><td>Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1- этажное</td><td>30,0</td><td>50:16:0103 028:259</td><td>Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит.Р</td></tr>
<tr><td>10</td><td>Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажное</td><td>751,9</td><td>50:16:0103 032:402</td><td>Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено Бутырское, пос. Горбуша</td></tr>
<tr><td>11</td><td>Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения</td><td>12 000,0</td><td>50:16:0103 032:85</td><td>Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша</td></tr>
<tr><td>12</td><td>Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения</td><td>35 000,0</td><td>50:16:0103 032:86</td><td>Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</td><td>Описание объектов оценки приведено в разделе 6 Отчета об оценке. Копии документов доступных для оценщика представлены в Приложении к Отчету</td></tr>
<tr><td>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</td><td>Право собственности: общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции».
Обременения: доверительное управление</td></tr>
<tr><td>Собственник объекта</td><td>Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый</td></tr>
</table>

	паевый инвестиционный фонд недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетом депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Оценка справедливой стоимости объекта (объектов) оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации объекта (объектов) оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки. Ограничение - отчет не может быть использован для иных целей.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр был произведен Основания, объективно препятствующие проведению, отсутствуют
Дата оценки	29 июня 2021 г.
Дата составления отчета	29 июня 2021 г.
Дата (период) проведения оценки	с 08 июня по 29 июня 2021 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Организационно-правовая форма – Закрытое акционерное общество Полное наименование: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» ОГРН: 1057749282810 Дата присвоения ОГРН: 29.11.2005 Место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9 эт/пом/ком 8/I/1,3-7
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Хлынина Наталья Владимировна; Паспорт: серия 45 06 №922062. Выдан: 16.10.2003 ОВД Крюково УВД Зеленоградского округа города Москвы, код подразделения: 772-104 Место нахождения: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, пом. XXIV, ком. №2 Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: hlynina@ciep.ru; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01084 от 16.04.2018 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 926661, рег. №055/206, 07.04.2006г., «Институт профессиональной оценки» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ»): № 0991R/776/90243/20, срок действия договора страхования с 01.01.2021 по 31.12.2021. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Дата выдачи: 09 декабря 2020 г. Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет (с 2006 г.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005974-1 от 16.03.2018г. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. ИНН: 7702019460 Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Страховой полис: 0991R/776/90246/20 от 09 декабря 2020 г. АО «Альфа Страхование». Срок действия договора страхования – с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион руб.). Лимит ответственности на один страховой случай составляет:1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион руб.) Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 Почтовый адрес юридического лица: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим оценщик Хлынина Наталья Владимировна 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 Заключения об оценке. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которых невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Отчет об оценке не может быть использован для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.
- В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
- В Приложении №4 данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2017 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация и фотоматериалы, представленные Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

По независящим от Оценщика причинам осмотр не производился. Вся техническая документация и фотоматериалы были предоставлены Заказчиком.

Оценщик принял решение провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обусловливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

- ü данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Табл. 3 Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (документы в копиях)
	Юридическая документация
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 9 ед.
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 5 ед.
	Техническая документация
1	Технический паспорт 9 ед.
2	Техническая документация на объекты недвижимости (по-позиционно)
3	Иные сведения технического характера
	Экономическая документация
1	Справка о балансовой стоимости исх. №б/н от 29.12.2020 г.
2	Иные сведения экономического характера

- ü нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ü справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ü методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ü Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета справедливой стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде - достоверна.

Описание процесса осмотра оцениваемого имущества

Все заключения Оценщика о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта основаны на информации, предоставленной Заказчиком (копии документов представлены в Приложении 4 к Отчету), а также данных открытых источников.

Допущение. В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные).

В соответствии с представленным Заказчиком перечнем активов и обязательств целью данной работы является оценка справедливой стоимости имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции».

Классификация основных средств

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы – активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы – имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость – земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем – недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (административно-офисное здание, расположенное на земельном участке) являются неспециализированным активом.

Табл. 4. Классификация объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый (или условный) номер	Вид объекта	Тип актива
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	50:16:0103028:325	Нежилое здание	Операционный неспециализированный актив
2	Здание, назначение: нежилое здание, 3 — этажное (подземных этажей -1) площадью 2 699,0 кв.м	50:16:0103028:274	Нежилое здание	Операционный неспециализированный актив
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	50:16:0103028:272	Нежилое здание	Операционный неспециализированный актив
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	50:16:0103028:260	Нежилое здание	Операционный неспециализированный актив
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 11,8 кв.м	50:16:0103028:273	Нежилое здание	Операционный неспециализированный актив
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	50:16:0103032:247	Нежилое здание	Операционный неспециализированный актив
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 - этажное площадью 34,1 кв.м	50:16:0103028:276	Нежилое здание	Операционный неспециализированный актив
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	50:16:0103028:263	Нежилое здание	Операционный неспециализированный актив
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	50:16:0103028:259	Нежилое здание	Операционный неспециализированный актив
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажное площадью 751,9 кв.м	50:16:0103032:402	Нежилое здание	Операционный неспециализированный актив
11	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 12 000,0 кв.м	50:16:0103032:85	земельный участок	Операционный неспециализированный актив
12	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 35 000,0 кв.м	50:16:0103032:86	земельный участок	Операционный неспециализированный актив

6.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком была предоставлены правоподтверждающая документация на оцениваемые объекты недвижимости - Свидетельства о государственной регистрации права собственности, Выписки из ЕГРН. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объектов оценки на основании вышеуказанных документов.

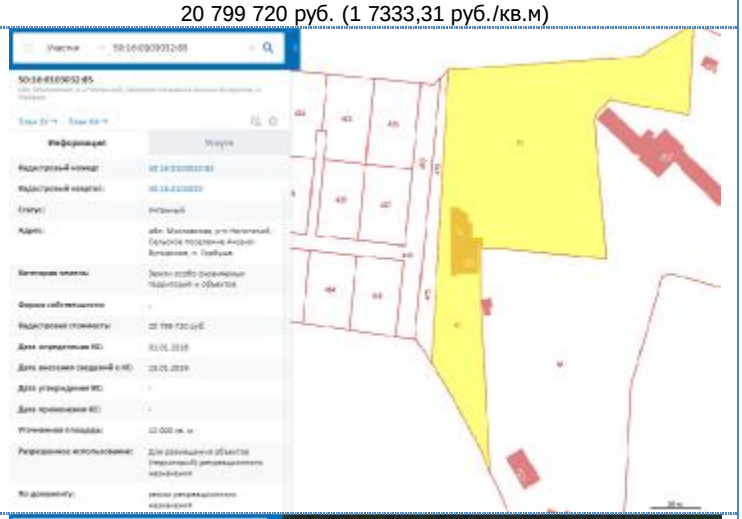
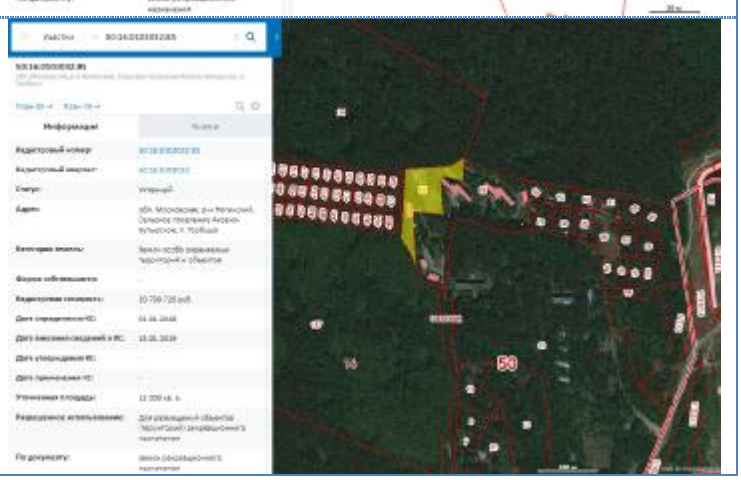
Описание юридического статуса объектов оценки представлено в табл. 4-6 ниже.

Табл. 4 Юридическое описание объектов оценки (объекты недвижимости)

Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетом депо владельцев инвестиционных паев									
Форма собственности	Общая долевая									
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности общей долевой. Обременения - доверительное управление									
Право подтверждающие документы (свидетельство о государственной регистрации права, выписка ЕГРН)	50 АИ 606608 от 14.11.2014	Выписка ЕГРН от 25.12.2017	50 АИ 606614 от 14.11.2014	50 АИ 606611 от 14.11.2014; Выписка ЕГРН от 25.12.2017	50 АИ 606616 от 14.11.2014	50 АИ 606615 от 14.11.2014; Выписка ЕГРН от 25.12.2017	50 АИ 606607 от 14.11.2014	Выписка ЕГРН от 25.12.2017	50 АИ 606613 от 14.11.2014	50 АК 255565 от 16.12.2014; Выписка ЕГРН от 25.12.2017
Наименование объекта оценки	Корпус №1	Корпус №2	Здание гаража	Здание котельной	Охранная будка	Здание КНС	Электроподстанция	Здание пищеблок-постирочная	Водозаборная скважина	Здание корпус для персонала
Общая площадь помещения, кв. м	2 829,2	2 699,0	232,1	174,7	11,8	22,7	34,1	331,8	30,0	751,9
Назначение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Текущее использование согласно функциональному назначению	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Местоположение	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. Е	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. Ж	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. О	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. К-К1-К2	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. П	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. Н	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. М	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. Л	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. Р	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, с/пос Аксеново-Бутырское

Источник информации: данные представленные Заказчиком

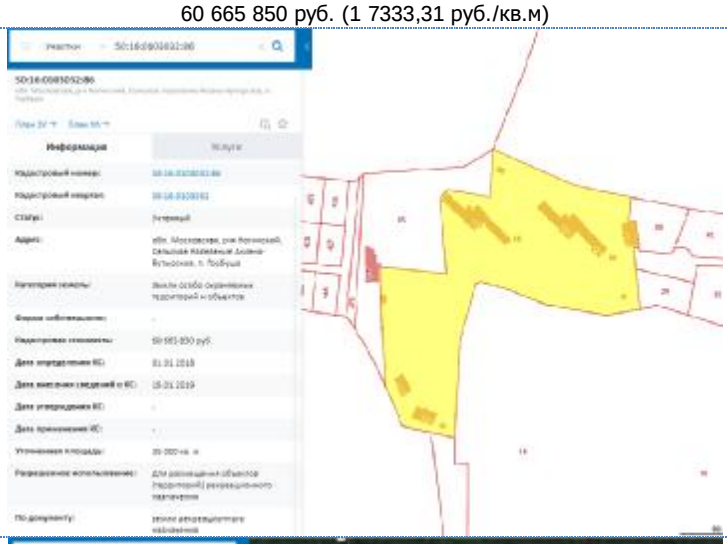
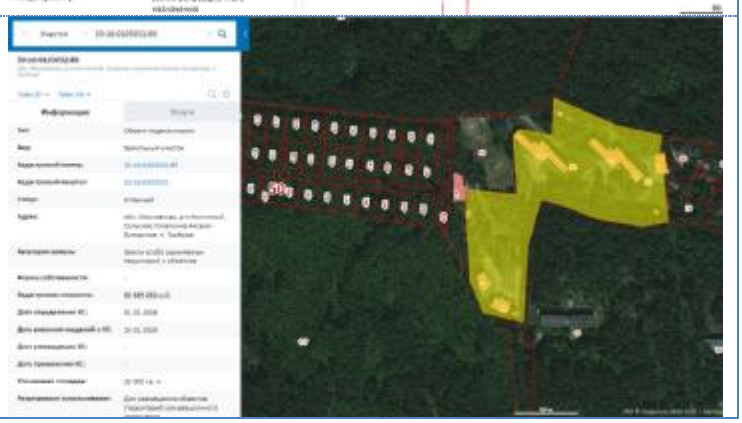
Табл. 5 Юридическое описание земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0103032:85
Оцениваемая общая площадь, кв. м	12 000,0
Форма собственности	Общая долевая
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетом депо владельцев инвестиционных паев
Право подтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации 50 АК 255565 от 16.12.2014
Наличие обременений (ограничений) права	Доверительное управление
Местоположение	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша
Категория земельного участка	Земли особо охраняемых природных территорий
Вид разрешенного использования	для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения
В т.ч. по документу	Земли рекреационного назначения
Текущее использование	Земли рекреационного назначения
Кадастровая стоимость	20 799 720 руб. (1 7333,31 руб./кв.м)
Общие данные https://pkk.rosreestr.ru/	
Тип окружающей застройки https://pkk.rosreestr.ru/	

Источник информации: данные представленные Заказчиком, данные открытых источников

Табл. 6 Юридическое описание земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0103032:86
Оцениваемая общая площадь, кв. м	35 000,0
Форма собственности	Общая долевая
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетом депо владельцев инвестиционных паев

Наименование объекта	Земельный участок
Право подтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации 50 АК 255566 от 16.12.2014. Выписка ЕГРН от 25.12.2017
Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Доверительное управление
Местоположение	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша
Категория земельного участка	Земли особо охраняемых природных территорий
Вид разрешенного использования	для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения
В т.ч. по документу	Земли рекреационного назначения
Текущее использование	Земли рекреационного назначения
Кадастровая стоимость	60 665 850 руб. (1 7333,31 руб./кв.м)
Общие данные https://pkk.rosreestr.ru/	
Тип окружающей застройки https://pkk.rosreestr.ru/	

Источник информации: данные представленные Заказчиком, данные открытых источников

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика.

Оцениваемые объекты на дату проведения оценки используются по функциональному назначению.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории, общие принципы и порядок проведения которого устанавливается Федеральными законами.

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.11 ФЗ: «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, -

реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки (Справка представлена ниже).

Согласно п.8 ФСО № 3 балансовая стоимость объекта оценки указывается в отчете об оценке при наличии подобных сведений, однако, это не отражается на процессе оценки и величине справедливой стоимости объекта оценки.

RWM capital

Исх. № 5/Н.
От «29» июня 2021
На №
От «___» _____2021

ООО «ЦНЭС»

СПРАВКА

По состоянию на 29.06.2021 года балансовая (остаточная) стоимость имущества (без учета переоценки), находящегося по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, учитываемого в составе ЗПИФ недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», составляет (руб.):

№пп	Характеристика объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость
1	Земельный участок общ.пл 35 000 кв.м.,кадастровый №50:16:0103032:86 по адр.Московская обл, Ногинский р-н, пос. Горбуша	50:16:0103032:86	53 015 000,00	0	53 015 000,00
2	Нежилые помещения: водозаборная скважина, 1-этажный, общ. площадь 30 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:259	19 223 662,71	9550609,38	9 673 053,33
3	Нежилые помещения: здание 02-этажный (подзем.этажей-01), общ. площадь 331,8 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:263	26 438 106,78	13134855,59	13 303 251,19
4	Нежилые помещения: здание гаража, 1-этажный, общ. площадь 232 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:272	2 137 105,93	1061746,92	1 075 359,01
5	Нежилые помещения: здание КНС 1-этажный, общ. площадь 22,7 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:247	644 361,02	320128,38	324 232,64
6	Нежилые помещения: здание котельной 02-этажный, общ. площадь 174,7 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:260	24 526 292,37	12185036,83	12 341 255,54
7	Нежилые помещения: здание, 3-этажный (подземных этажей-1), общ. площадь 2699 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:274	157 032 922,03	78016356,1	79 016 565,93
8	Нежилые помещения: корпус №1, 4-этажный (подземных этажей-1), общ. площадь 2829,2 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:325	180 065 512,71	89459299,2	90 606 213,51

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030,факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

9	Нежилые помещения: охранная будка 1-этажный, общ. площадь 11,8 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:273	515 000,00	255859,86	259 140,14
10	Нежилые помещения: электроподстанция 1-этажный, общ. площадь 34,1 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:276	1 015 000,00	504267,66	510 732,34
11	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный (подземных этажей -), общ. площадь 751.9 кв.м., кадастровый № 50:16:0103032:402, по адр: Московская обл, Ногинский р-н, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша,Московская обл, Ногинский р-н, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша	50:16:0103032:402	64 191 525,42	21215843,22	42 975 682,20
12	Земельный участок общ.пл.12 000 кв.м.,кадастровый №50:16:0103032:85,Московская обл, Ногинский р-н, с/п Аксено-Бутырское, пос. Горбуша	50:16:0103032:85	33 527 000,00	0	33 527 000,00
	ИТОГО:		562 331 488,97	225 704 003,14	336 627 485,83

Заместитель Генерального Директора - Финансовый директор — Володарский А.В.

Источник информации: данные представленные Заказчиком

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Строительно-техническое описание объекта было составлено на основании следующих источников информации:

- Данных, предоставленных Заказчиком.
- Данных, полученных Оценщиком из открытых источников.

Объекты расположены по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша. Представляют собой 10 объектов недвижимости, расположенные на 2-х земельных участках. Далее представлено описание основных характеристик.

6.4.1 Общее строительно-техническое описание объектов

Табл. 7 Строительно-техническое описание

Наименование объекта оценки	Корпус №1	Корпус №2	Здание гаража	Здание котельной	Охранная будка	Здание КНС	Электроподстанция	Здание пищеблок-постирочная	Водозаборная скважина	Здание корпус для персонала
Общая площадь, кв. м	2 829,2	2 699,0	232,1	174,7	11,8	22,7	34,1	331,8	30,0	751,9
Строительный объем, куб.м	11 873	11 277	1 229	1 266	54	225	188	1 502	202	2 984
Площадь застройки, кв.м	1 245,8	1 224,7	283,8	204,1	23,5	29,4	45,7	334,5	40,6	451,0
Год постройки	2014	1972/2012г.р.	1975	2013	1995	1968	1969	2012	2014	2014
Техническое состояние	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Этажность наземная/подземная	3/1	3/1	1/0	2/0	1/0	1/0	1/0	1/1	1/0	2/0
Тип здания	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Текущее использование	Реабилитационный корпус	Реабилитационный корпус	Гараж, ПСН	котельная	Охранная будка	Здание КНС	Электроподстанция	Пищеблок-постирочная	Водозаборная скважина	корпус для персонала
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	Бетонные блоки	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	Цементно-стружечные плиты
Тип отделки	Стандартная	Стандартная	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Центральные коммуникации	все	все	все	все	Отопление электричество	электричество	электричество	все	электричество	все
Местоположение	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. Е	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. Ж	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. О	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. К-К1-К2	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. П	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. Н	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. М	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. Л	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, лит. Р	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша, с/пос Аксеново-Бутырское

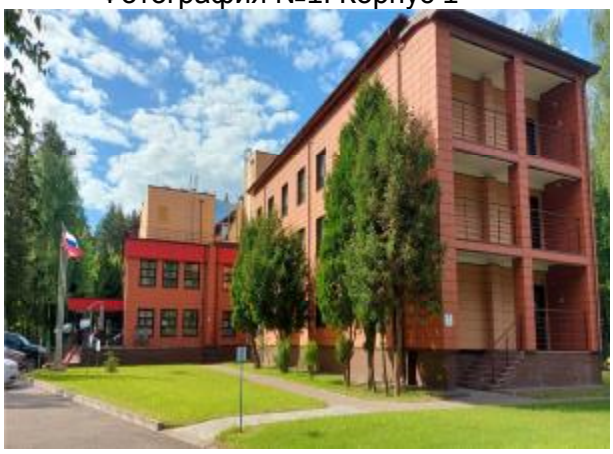
Источник информации: данные представленные Заказчиком

Материалы фото-фиксации объектов оценки (предоставлены Заказчиком), представлены ниже.

Табл. 8 Материалы фото-фиксации объектов оценки, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша

Фотография №1. Корпус 1

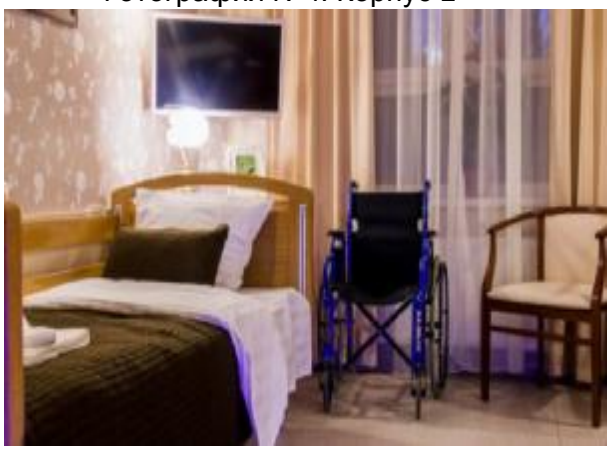
Фотография №2. Корпус 1



Фотография №3. Корпус 1

Фотография №4. Корпус 1

Фотография №5. Корпус 1



Фотография №6. Корпус 1

Фотография №7. Корпус 1

Фотография №8. Корпус 1

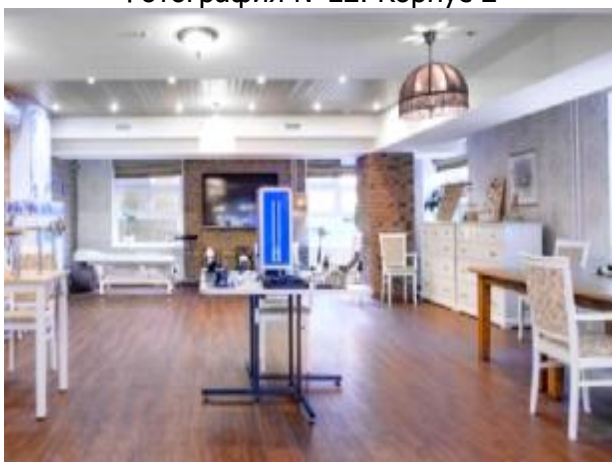
Фотография №9. Корпус 2

Фотография №10. Корпус 2

Фотография №11. Корпус 2

Фотография №12. Корпус 2

Фотография №13. Корпус 2



Фотография №14. Корпус 2

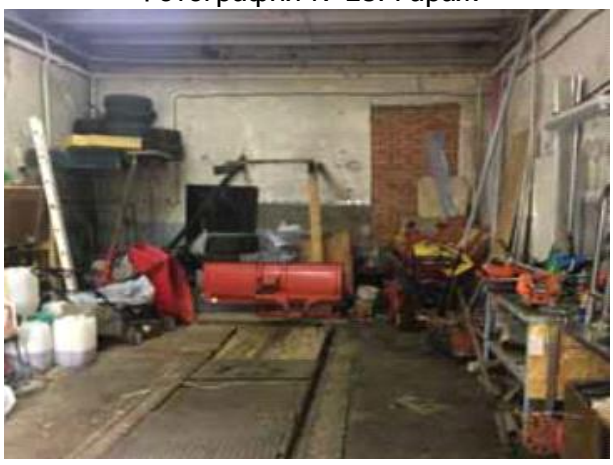
Фотография №15. Гараж

Фотография №16. Гараж

Фотография №17. Гараж

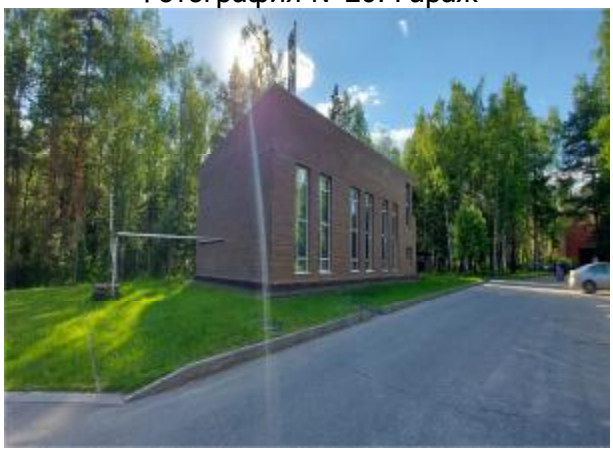
Фотография №18. Гараж

Фотография №19. Гараж



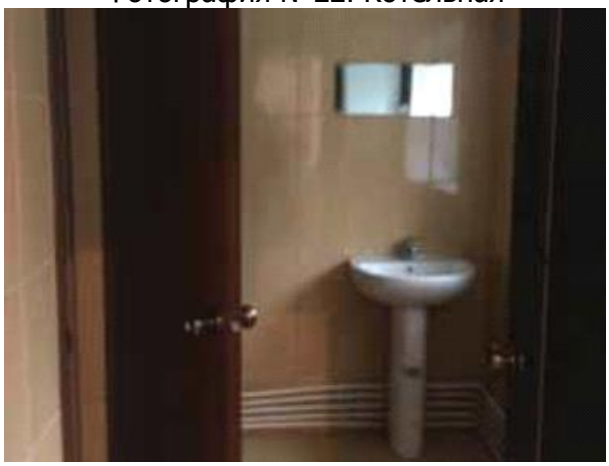
Фотография №20. Гараж

Фотография №21. Котельная



Фотография №22. Котельная

Фотография №23. Котельная



Фотография №24. Котельная

Фотография №25. Охранная будка

Фотография №26. Охранная будка

Фотография №27. Охранная будка

Фотография №28. Охранная будка

Фотография №29. Здание КНС

Фотография №30. Здание КНС

Фотография №31. Электроподстанция

Фотография №32. Электроподстанция

Фотография №33. Пищеблок-постирочная

Фотография №34. Пищеблок-постирочная

Фотография №35. Пищеблок-постирочная

Фотография №36. Пищеблок-постирочная

Фотография №37. Пищеблок-постирочная

Фотография №38. Пищеблок-постирочная

Фотография №39. Водозаборная скважина

Фотография №40. Водозаборная скважина

Фотография №41. Корпус для персонала

Фотография №42. Корпус для персонала

Фотография №43. Корпус для персонала

Фотография №44. Корпус для персонала

Фотография №45. Корпус для персонала

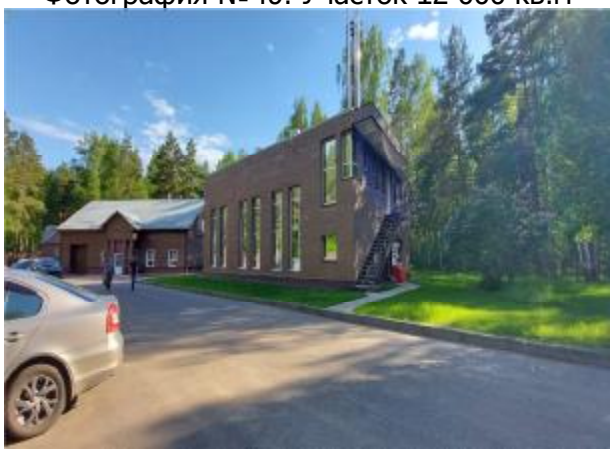
Фотография №46. Корпус для персонала

Фотография №47. Участок 12 000 кв.м

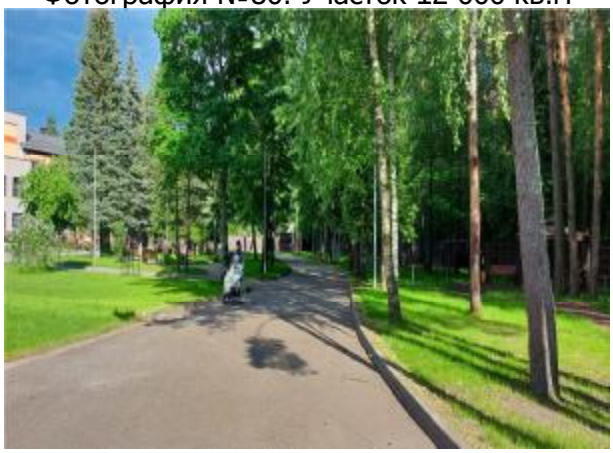
Фотография №48. Участок 12 000 кв.м

Фотография №49. Участок 12 000 кв.м

Фотография №50. Участок 12 000 кв.м



Фотография №51. Участок 35 000 кв.м

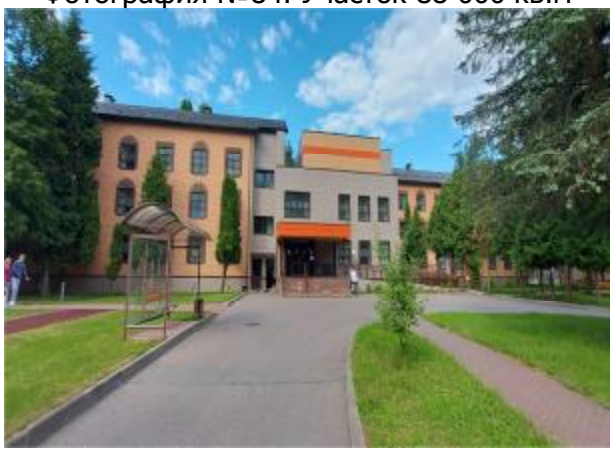


Фотография №52. Участок 35 000 кв.м

Фотография №53. Участок 35 000 кв.м

Фотография №54. Участок 35 000 кв.м

Фотография №55. Участок 35 000 кв.м



Фотография №56. Участок 35 000 кв.м

Источник информации: данные предоставлены Заказчиком

6.4.2 Сведения об износе и устареваниях

Устаревание (obsolescence) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (МСО).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа) AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - (1 - \frac{D}{100}) \times (1 - \frac{FO}{100}) \times (1 - \frac{EO}{100}) \quad (1),$$

где:

AD	–	накопленный износ, %;
D	–	физический износ, %;
FO	–	функциональное устаревание, %;
EO	–	экономическое (внешнее) устаревание, %.

6.4.2.1 Расчет величины физического износа объекта оценки

Расчет физического износа осуществлялся экспертным методом в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости, представленной ниже.

Табл. 9 Шкала экспертных оценок технического состояния недвижимости Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Источник: В соответствии с Приказом Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов».

Таким образом, на основании данных визуального осмотра, а также учитывая год постройки объектов недвижимости и данных таблицы, представленной выше, Оценщик принял решение в рамках данного Отчёт принять степень физического износа объектов недвижимости в следующих размерах

Табл. 10. Определение физического износа:

№ п п	Наименование объекта оценки	Год постройки	КС	Нормативный срок службы, лет	Фактический срок службы	Износ физ. %
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	2014	1	100	7	6,5
2	Здание, назначение: нежилое здание, 3 — этажное (подземных этажей -1) площадью 2 699,0 кв.м	1972/2012г.р.	1	100	49/9	20,5
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	1975	1	100	46	45,5
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 - этажное площадью 174,7 кв.м	2013	1	100	8	7,5
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 11,8 кв.м	1995	3	100	26	25,5
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	1968	1	100	53	52,5
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 - этажное площадью 34,1 кв.м	1969	1	100	52	51,5
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	2012	1	100	9	8,5
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	2014	1	100	7	6,5
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажное площадью 751,9 кв.м	2014	3	100	7	6,5

Источник: расчеты Оценщика

Учитывая выше изложенное, в соответствии с «Методикой определения износа гражданский зданий» (источник информации: http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilische/inye-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf) техническое состояние объектов оценки может быть охарактеризовано как хорошее и удовлетворительное (по-позиционно).

6.4.2.2 Расчет величины функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Объемно-планировочные решения рассматриваемых объектов недвижимости позволяют использовать объекты в соответствии с их целевым назначением. Таким образом, по мнению Оценщика, по состоянию на дату оценки, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне 0%.

6.4.2.3 Расчет величины экономического (внешнего) устаревания

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Так как отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

6.4.2.4 Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета представлены ниже.

Табл. 11 Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

№ п п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Износ физ. %	Износ функц. %	Износ внеш. %	Износ накопл. %
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	2014	6,5	0	0	6,5
2	Здание, назначение: нежилое здание, 3 — этажное (подземных этажей -1) площадью 2 699,0 кв.м	1972/2012г.р.	20,5	0	0	20,5
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	1975	45,5	0	0	45,5
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	2013	7,5	0	0	7,5
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 11,8 кв.м	1995	25,5	0	0	25,5
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	1968	52,5	0	0	52,5
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 - этажное площадью 34,1 кв.м	1969	51,5	0	0	51,5
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	2012	8,5	0	0	8,5
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	2014	6,5	0	0	6,5
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажное площадью 751,9 кв.м	2014	6,5	0	0	6,5

Источник: расчеты Оценщика

Вывод:

Строительно-техническое описание Объектов оценки было составлено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также согласно данным визуального осмотра. Проведенное строительно-техническое описание позволило сделать следующие заключения:

- **Объекты оценки представляют собой здание земельно-имущественный комплекс рекреационного назначения;**
- **Здания обеспечены инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение.**
- **По состоянию на дату оценки физический износ комплекса в среднем составляет до 30 %, то есть техническое состояние в целом может быть охарактеризовано как хорошее.**
- **Земельные участки относятся к землям ООПТ, разрешенное использование - для рекреационных целей.**

6.5 МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, 27 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Ближайшее окружение – н.п. Монино (в т.ч. ж/д платформа Монино), Лосино-Петровский в 3 км (по карте по прямой). В 700 метрах озеро Аборинское. Ниже представлены схемы местоположения объектов.

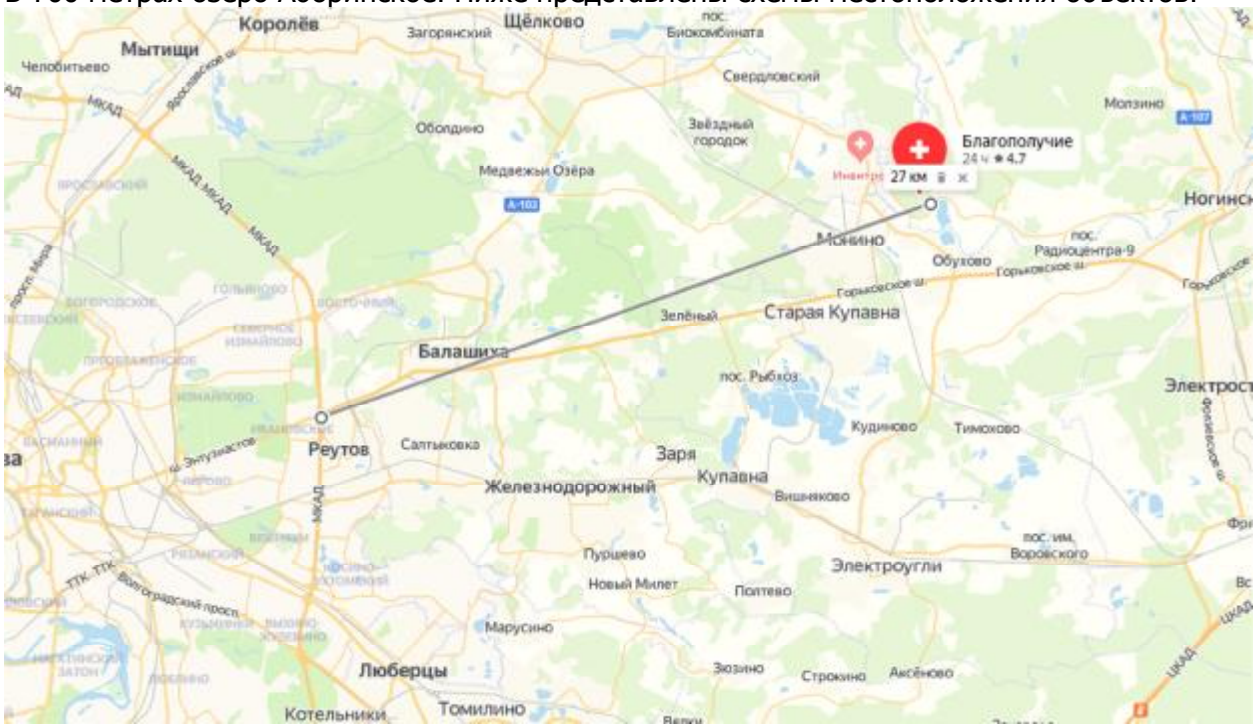


Рис. 1 Расположение объектов оценки на карте Ногинского района

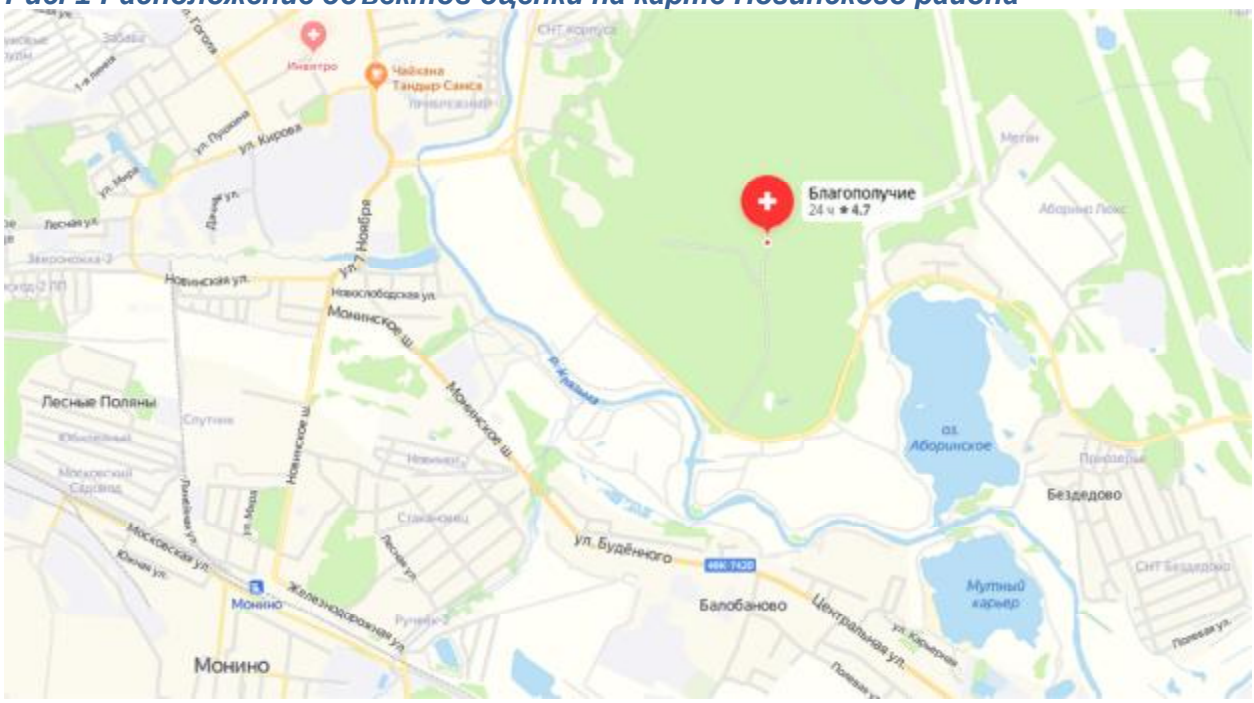


Рис. 2 Локальное расположение объектов оценки

6.5.1 Общая характеристика Московской области

Московская область вместе с Москвой образуют ядро Центрального федерального округа, которое граничит с Рязанской, Тульской, Калужской, Смоленской, Тверской, Ярославской и Владимирской областями. Важнейшая особенность географического положения Московской области – ее выгодное пристоличное и центральное транспортно-географическое положение. Специфической чертой положения является тот факт, что, центр Московской области находится на территории другого субъекта РФ. Располагаясь вблизи

столицы России, область наряду с Москвой выполняет столичные функции.

Через Московскую область проходят важнейшие транспортные магистрали, соединяющие Москву со всей страной. Протяженность железных дорог в Подмосковье составляет 2741 км, автомобильных - 12473 км. Кроме того, здесь находятся четыре аэропорта, обеспечивающие воздушное сообщение практически со всеми странами мира. Водные пути пролегают через канал Москва-Волга, судоходные реки Москва и Ока.

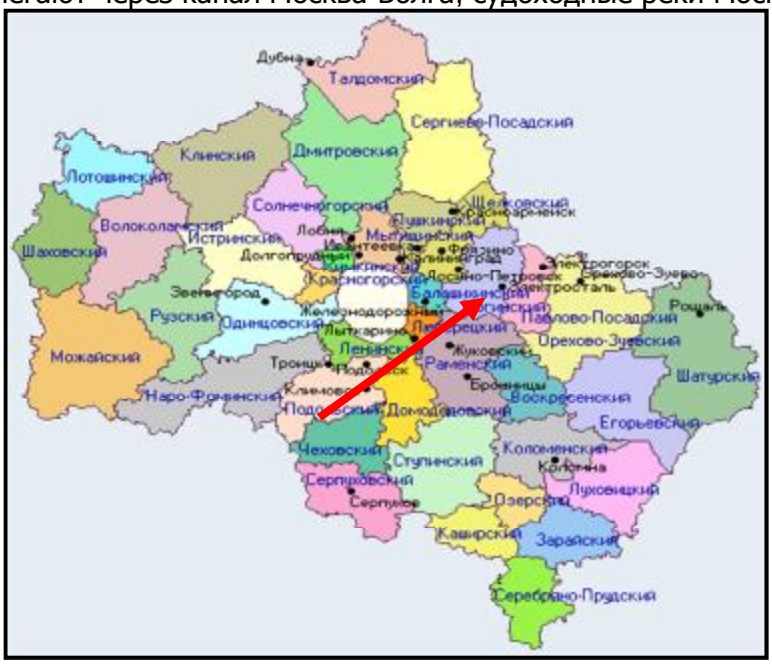


Рис. 3 Расположение Ногинского района на карте Московской области

6.5.2 Характеристика локального местоположения объектов оценки

Ноги́нский райо́н — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области РСФСР и современной России (1929—2018) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район, 2006—2018).

Ногинский муниципальный район, после вывода из его состава сельского поселения Стёпановское, законом № 68/2018-ОЗ от 23 мая 2018 года преобразован 5 июня 2018 года в Богородский городской округ (по бывшему названию города Ногинска до 1930 года).

Ногинский район упразднён 30 июня 2018 года, а вместо него образован город областного подчинения с административной территорией.

Административным центром был город Ногинск, который не входил в состав района с 1939 до 2001 гг. как город областного подчинения.

По локальному местоположению оцениваемая недвижимость расположена ближе к щелковскому району (городскому округу) Московской области. Ближайшие населенные пункты - п.г.т. Монино и г. Лосино-Петровский.

Посёлок Горбуша расположен на востоке Московской области, в западной части Ногинского района, у границы с Щёлковским районом, примерно в 25 км к востоку от Московской кольцевой автодороги и 14 км к западу от центра города Ногинска, по левому берегу реки Клязьмы.

В 1 км к западу от посёлка проходит Монинское шоссе Р109, в 4 км к югу — Горьковское шоссе М7, в 7 км к северу — Щёлковское шоссе А103, в 12 км к востоку — Московское малое кольцо А107. Ближайшие населённые пункты — город Лосино-Петровский деревни Аборино и Корпуса.

Лечебно-реабилитационный центр расположен в поселке Горбуша Ногинского района Московской области, к востоку от Москвы. Поселок полностью окружает сосновый бор, экологический климат благоприятный. В 700 м расположено озеро Аборинское.

Транспортное сообщение: по Горьковскому или по Щелковскому шоссе - 23 км. Пригородное ж/д сообщение: с Ярославского вокзала доехать до станции «Монино», а там пересесть на автобус № 41 и ехать до остановки «Сосновый бор». Или же от станции

метро «Щелковская» на маршрутном такси № 362 или № 506 доехать до Лосино-Петровского острова, а затем на такси добраться до загородного комплекса.

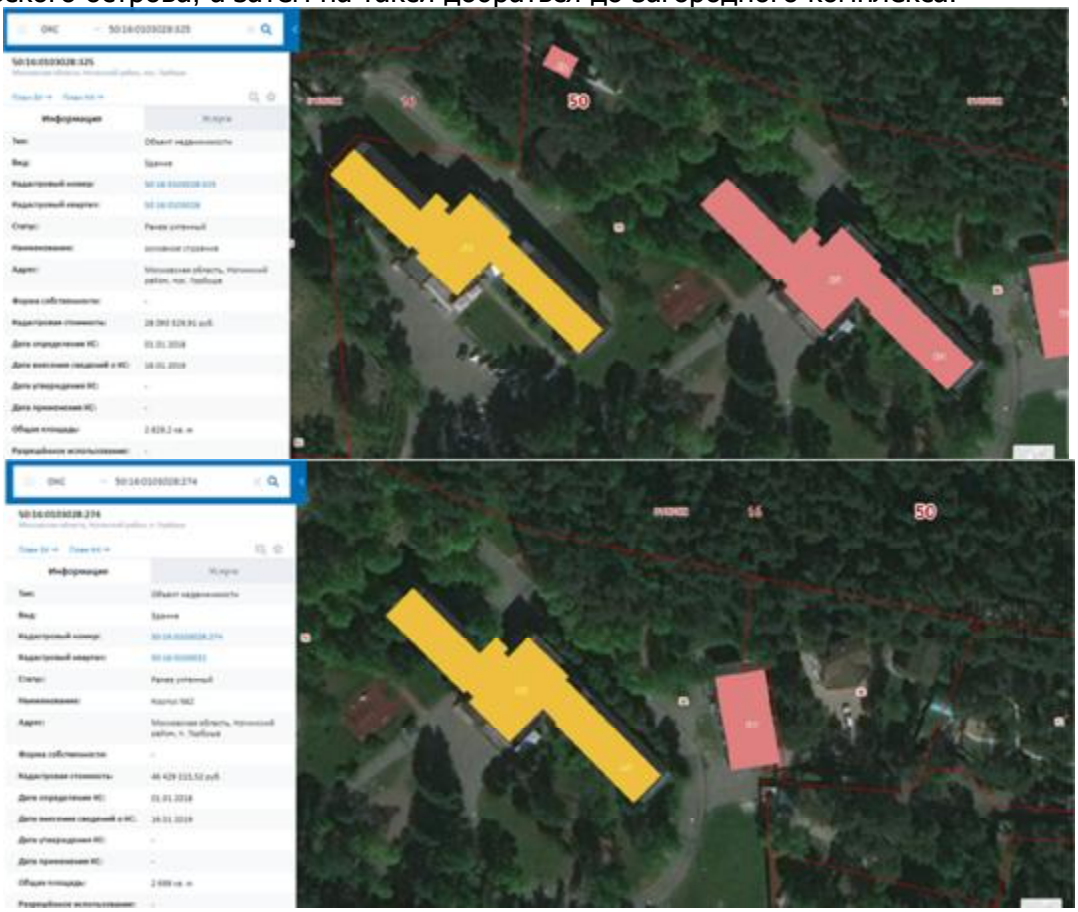


Рис. 4. Расположение корпусов №№1-2

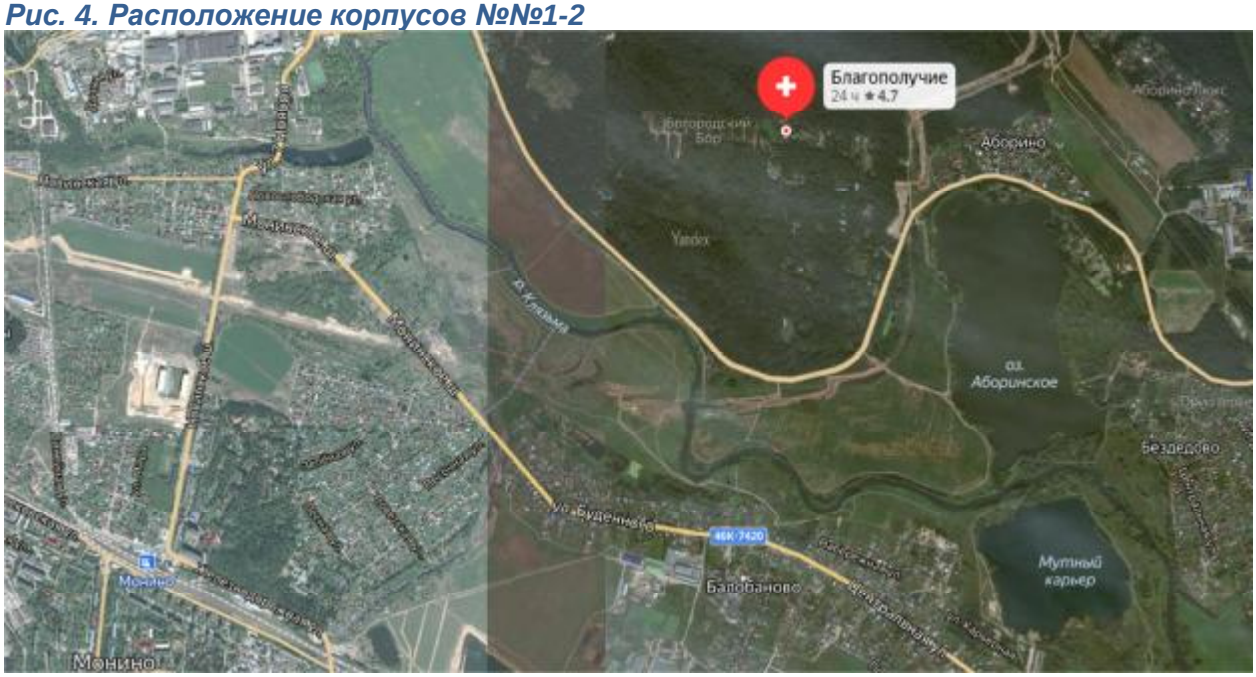


Рис. 5. Окружающая инфраструктура

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать заключение о достаточной привлекательности оцениваемой недвижимости при условии существующего использования - земельно-имущественный комплекс рекреационного назначения.

7 АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Рынок недвижимости прямо зависит от уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов. Но всё это, в целом, зависит от общего состояния экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

Динамика промышленного производства

Промышленное производство в мае 2021 г. выросло на 11,8% г/г (после 7,6% в апреле 2021 года). Основное влияние на годовые показатели выпуска продолжает

оказывать низкая база прошлого года, когда действовали карантинные ограничения на экономическую деятельность, а также начали действовать договоренности ОПЕК+, достигнутые в апреле 2020 года. При этом в сравнении с показателями мая 2019 г. промышленное производство выросло на 2,9%. По сравнению с допандемическими уровнями (4кв19, с очисткой от сезонности) промышленное производство в мае показывает рост около 1,4%2 . Основным драйвером восстановления промышленного производства стали обрабатывающие отрасли: их рост к маю 2020 г. составил 11,4%, к маю 2019 г. – 6,3%. Допандемический уровень в обрабатывающей промышленности в мае превышен на 2,7% (с исключением сезонности). Во всех отраслях обрабатывающей промышленности производство уверенно превышает уровень мая 2019 года (как и мая 2020 года). Основной вклад в темпы выпуска внесли отрасли химического комплекса, где рост составил 16,7% к уровню мая 2019 г. (10,7% к маю 2020 г.), а также металлургического комплекса – на 8,7% к маю 2019 г. (12,9% г/г). Уверенный рост показали и другие несырьевые отрасли: в деревообрабатывающей промышленности уровень мая 2019 г. превышен на 12,4% (20,4% г/г), в легкой промышленности – на 7,0% (13,1% г/г), в пищевой промышленности – на 5,7% (4,7% г/г), в машиностроительном комплексе – на 3,1% (21,2% г/г).

После продолжительного снижения выпуск в нефтепереработке по итогам мая продолжил тенденцию роста, начавшуюся в апреле текущего года, и превысил уровень аналогичного месяца 2019 г. на 5,1% (10,2% г/г). Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году. В мае выпуск был ниже уровня мая 2019 г. на -2,0%, допандемического уровня 4кв19 – на -3,4% (с исключением сезонности).

Вместе с тем по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ динамика добывающих отраслей постепенно улучшается. Кроме того, положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно мая 2019 г. вносят добыча металлических руд (0,6% в мае 2021 г. к маю 2019 г.) и прочих полезных ископаемых (1,9%).

Министерство экономического развития Российской Федерации

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	май. 21	май.21 к маю.19	апр.21	Iкв21	март. 21	фев. 21	янв. 21	2020	IVкв 20	IIIкв 20	IIкв 20	Iкв 20	2019
Промышленное производство	11,8	2,9	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-2,0	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	-1,6	8,4*	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-4,6	-5,7*	-9,4	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	0,6	-0,2*	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	1,9	97,2*	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,0	18,1	8,4*	1,1	10,7	-4,2	-4,5	-2,1	-4,2	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	11,4	6,3	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,7	5,4*	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.													
пищевые продукты	4,8	7,3	4,9*	-0,6	1,4	-2,0	-1,4	3,6	0,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	5,7	-0,9	4,2*	8,8	8,5	10,7	7,1	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	-4,1	-4,1	22,0*	7,0	15,0	-2,1	8,7	2,5	0,6	6,2	0,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	13,1	7,0	45,2*	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.													
текстильные изделия	26,1	25,2	25,3*	16,2	15,4	20,1	12,9	8,9	12,6	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	-0,9	-0,7	49,4*	9,0	14,2	5,9	6,2	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	27,8	-11,3	71,7*	-4,3	4,7	-8,2	-11,1	-12,4	-8,6	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	20,4	12,4	16,6*	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	23,3	12,7	29,0*	5,2	9,3	-0,2	6,2	0,2	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	19,5	13,6	12,3*	4,6	6,4	4,3	2,8	1,9	3,3	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	15,6	7,0	-2,7*	-3,1	1,5	6,8	-17,9	-3,4	-3,6	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	5,1	4,7*	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6

Министерство экономического развития
Российской Федерации

в % к соотв. периоду предыдущего года	май. 21	май.21 к маю.19	апр.21	Iкв21	март. 21	фев. 21	янв. 21	2020	IVкв 20	IIIкв 20	IIкв 20	Iкв 20	2019
химический комплекс	10,8	16,7	10,5*	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	8,9	13,5	7,7*	6,9	6,0	5,0	9,8	7,2	10,0	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	0,2	28,4	0,6*	42,7	23,9	31,4	87,9	23,2	34,6	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	26,8	16,0	29,7*	10,3	12,0	6,3	13,0	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	6,7	23,6*	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	12,9	8,7	10,8*	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.													
металлургия	2,7	-5,9	1,1*	-2,9	-1,8	-4,3	-2,9	-2,5	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	44,3	59,9	40,7*	-6,5	-6,7	-7,4	-4,8	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	21,2	3,1	59,5*	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	7,8	2,7	45,0*	11,8	22,2	-4,3	20,2	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	14,9	2,0	40,3*	8,1	16,3	4,7	0,8	-0,4	4,8	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	18,0	14,1	42,7*	7,9	15,3	10,6	-4,6	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	71,4	1,6	155,6*	16,8	28,0	11,5	8,1	-12,6	8,1	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	8,6	-9,0	34,6*	24,8	61,2	-0,6	5,2	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	25,2	9,3	39,6*	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.													
мебель	60,4	37,6	91,6*	24,0	35,2	16,2	20,4	4,3	11,7	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	18,7	-1,4	71,6*	17,1	23,4	21,2	5,0	2,4	11,5	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	18,4	4,5	23,0*	8,9	23,4	5,4	-6,7	2,7	6,8	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	4,2	6,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	10,3	25,9	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
**Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 30 июня.*

Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности1 (далее – допандемийный уровень).

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	Iкв21	мар. 21	фев. 21	янв. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
				Экономическая активность							
ВВП	**10,7***	**-1,0**	**0,8***	**-2,4***	**-1,8***	**-3,0**	**-1,8**	**-3,5**	**-7,8**	**1,4**	**2,0**
Сельское хозяйство	**-0,1**	**0,4**	**0,1**	**0,6**	**0,7**	**1,5**	**-3,0**	**3,3**	**3,1**	**3,0**	**4,3**
Строительство	**6,9**	**0,2**	**0,4**	**0,0**	**0,1**	**0,1**	**0,8**	**1,1**	**-3,9**	**2,8**	**2,1**
Розничная торговля	**34,7**	**-1,6**	**-3,4**	**-1,5**	**0,2**	**-3,2**	**-1,7**	**-0,8**	**-15,1**	**4,9**	**1,9**
Платные услуги населению	**52,1**	**-3,7**	**3,2**	**-5,5**	**-8,7**	**-17,1**	**-12,7**	**-17,3**	**-36,1**	**-1,9**	**0,5**
Грузооборот транспорта	**6,2**	**0,5**	**4,1**	**-0,5**	**-2,1**	**-4,9**	**-2,2**	**-5,3**	**-8,2**	**-3,9**	**0,7**
Промышленное производство	7,2	-0,9	2,3	**-3,2**	**-1,9**	**-2,6**	**-1,7**	**-4,8**	**-6,7**	**2,6**	**3,4**
Добыча полезных ископаемых	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	8,4	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-5,7	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	97,2	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	14,2	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	5,4	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	45,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	16,6	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	4,7	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	23,6	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	10,8	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	59,5	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	39,6	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	25,9	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Министерство экономического развития
Российской Федерации

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	Iкв21	мар. 21	фев. 21	янв. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
					Рынок труда						
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,2	5,0	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,5	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,4	71,3	71,3	71,4	71,3	-	70,2	70,1	70,3	71,8	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	4,0	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,5	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,0	58,9	58,9	58,9	58,8	-	58,3	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,3	5,6	5,5	5,6	5,7	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

*Оценка Минэкономразвития России.
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти.

На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню).

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле). В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19). В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основной вклад в увеличение общего объема инвестиций внесли обрабатывающая промышленность, транспортная отрасль, деятельность в области информационных технологий и связи, а также финансово-банковская деятельность.

Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA1 (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказало произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах). Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно). Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказало удорожание плодоовощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевого набора». Вместе с тем сдерживающее влияние оказало снижение цен на огурцы и помидоры. В секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции рост цен незначительно замедлился (0,68% м/м против 0,72% м/м в апреле). Давление на ценовую динамику оказал ускоренный рост цен на мясопродукты (преимущественно на свинину), на крупу гречневую, молоко и молочную продукцию. Сдерживающее влияние оказало замедление темпов роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, а также на сахар, несмотря на ухудшение мировой конъюнктуры. В мае 1 С устранением сезонности (Seasonally Adjusted). Министерство экономического развития Российской Федерации 7 июня 2021 г. Страница 2 снизились цены на отдельные социально значимые товары (яйца, пшено), при этом сезонное снижение цен на яйца в мае было меньше традиционного. В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы. В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31 % м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом). На динамику инфляции в июне продолжат оказывать влияние разнонаправленные факторы: с одной стороны – сохраняющаяся негативная ценовая ситуация на мировом рынке, с другой стабилизация рубля и сезонное поступление на рынок овощей и фруктов.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	янв.21	2020	2019
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0	5,5	5,8	5,7	5,2	4,9	3,0
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,6	0,6	0,4	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	6,6	7,6	7,7	7,0	6,7	2,6
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,8	0,8	1,2	1,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,5	0,7	0,7	0,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	6,2	5,9	5,7	5,1	4,8	3,0
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,7	0,6	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,7	0,7	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,3	3,2	2,9	2,8	2,7	3,8
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0	5,5	5,4	5,0	4,6	4,2	3,1
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,8	0,6	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,6	0,7	0,6	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,8	4,7	4,3	4,1	2,9
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,5	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,3	-	-

Источники информации: http://www.economy.gov.ru

Ключевая ставка

Совет директоров Банка России 11 июня 2021 года принял решение повысить ключевую ставку на 50 б.п., до 5,50% годовых. Российская и мировая экономика восстанавливаются быстрее, чем ожидалось ранее. Инфляция складывается выше прогноза Банка России. Вклад в инфляцию со стороны устойчивых факторов возрастает в связи с более быстрым расширением спроса по сравнению с возможностями наращивания выпуска. На краткосрочном горизонте это влияние усиливается ростом цен на мировых товарных рынках. С учетом высоких инфляционных ожиданий баланс рисков значимо сместился в сторону проинфляционных.

Повышенное инфляционное давление в условиях завершающегося восстановления экономики может привести к более значительному и продолжительному отклонению инфляции вверх от цели. Это формирует необходимость дальнейшего повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях. Решения по ключевой ставке будут приниматься с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценки рисков со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. В условиях проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к цели Банка России во втором полугодии 2022 года и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

Динамика инфляции. Инфляция складывается выше прогноза Банка России. В мае месячные сезонно сглаженные темпы роста потребительских цен существенно ускорились, а годовая инфляция увеличилась до 6,0% (после 5,5% в апреле). По оценкам на 7 июня, годовая инфляция выросла до 6,15%. Показатели, отражающие наиболее устойчивые процессы ценовой динамики, по оценкам Банка России, в мае также повысились и находятся значимо выше 4% в годовом выражении.

Это является отражением того факта, что устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения предложения по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки.

Инфляционные ожидания населения уже несколько месяцев находятся вблизи максимальных значений за последние 4 года. Продолжают расти ценовые ожидания предприятий, оставаясь выше локальных максимумов 2019–2020 годов. Ожидания профессиональных аналитиков на среднесрочную перспективу заякорены вблизи 4%.

В условиях проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к цели Банка России во втором полугодии 2022 года и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

Денежно-кредитные условия остаются мягкими с учетом повышенных инфляционных ожиданий и фактической инфляции. В этих условиях кредитование продолжает расти темпами, близкими к максимумам последних лет. Вместе с тем доходности краткосрочных ОФЗ увеличились, отражая ожидания более быстрого повышения Банком России ключевой ставки. Наметилась тенденция к росту депозитных ставок. Решения Банка России о повышении ключевой ставки и произошедшее с начала текущего года увеличение доходностей ОФЗ обусловят дальнейший рост кредитно-депозитных ставок. Это позволит повысить привлекательность банковских депозитов для населения, защитить покупательную способность сбережений и обеспечит сбалансированный рост кредитования.

Экономическая активность восстанавливается быстрее ожиданий Банка России. Оперативные индикаторы свидетельствуют об устойчивом росте потребительского и инвестиционного спроса. По оценкам Банка России, потребительская активность в целом достигла уровней до начала пандемии. Продолжается активное восстановление сектора услуг населению. Выпуск в большинстве отраслей экономики, по оценкам Банка России, превысил докризисные уровни. Спрос на рабочую силу растет по широкому кругу отраслей. При этом в некоторых секторах наблюдается ее дефицит.

Поддержку российской экономике также оказывает внешний спрос. На фоне постепенной нормализации эпидемической обстановки в мире улучшаются перспективы восстановления мировой экономики. Это, в свою очередь, усиливает рост цен на мировых товарных рынках.

В этих условиях, по оценкам Банка России, российская экономика вернется к докризисному уровню уже в II квартале 2021 года. На среднесрочную траекторию экономического роста значимое влияние будут оказывать факторы со стороны как внутренних, так и внешних условий. Динамика внутреннего спроса будет во многом определяться темпами дальнейшего расширения потребительского и инвестиционного спроса. Поддержку потребительскому спросу будет оказывать дальнейшее снижение склонности домашних хозяйств к сбережению наряду с ростом доходов и кредитования. Влияние на внутренний спрос также окажет процесс нормализации бюджетной политики с учетом объявленных дополнительных социальных и инфраструктурных мер. Динамика внешнего спроса будет в большей степени зависеть от мер бюджетной поддержки в отдельных развитых странах, а также темпов вакцинации в мире.

Инфляционные риски. Баланс рисков значимо сместился в сторону проинфляционных. Действие проинфляционных факторов может быть усилено повышенными инфляционными ожиданиями и сопутствующими вторичными эффектами.

Источником инфляционного давления может стать более существенное, чем ожидается, снижение склонности домашних хозяйств к сбережению под влиянием сочетания низких процентных ставок и роста цен. Дополнительное повышательное давление на цены могут продолжить оказывать сохраняющиеся затруднения в производственных и логистических цепочках. Проинфляционные риски также создает ценовая конъюнктура мировых товарных рынков под воздействием факторов как со стороны спроса, так и со стороны предложения. Это может влиять на внутренние цены соответствующих товаров. Вместе с тем дальнейшая динамика продовольственных цен будет во многом зависеть от перспектив урожая сельскохозяйственных культур.

Краткосрочные проинфляционные риски также связаны с усилением волатильности на глобальных рынках, в том числе под влиянием различных геополитических событий, что может отражаться на курсовых и инфляционных ожиданиях. В условиях более

быстрого, чем ожидалось ранее, восстановления мировой экономики и, соответственно, исчерпания необходимости проведения беспрецедентно стимулирующей политики в развитых экономиках возможно более раннее начало нормализации денежно-кредитной политики центральными банками этих стран. Это может стать дополнительным фактором роста волатильности на мировых финансовых рынках.

Дезинфляционные риски для базового сценария остаются умеренными. Открытие границ по мере снятия ограничительных мер может восстановить потребление зарубежных услуг, а также ослабить ограничения со стороны предложения на рынке труда через приток иностранной рабочей силы. Замедлить дальнейший рост экономической активности могут, в частности, низкие темпы вакцинации.

На среднесрочную динамику инфляции значимо влияет бюджетная политика. В базовом сценарии Банк России исходит из заложенной в Основных направлениях бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов траектории нормализации бюджетной политики, предполагающей возвращение к параметрам бюджетного правила в 2022 году. Банк России также будет учитывать в прогнозе решения об инвестировании ликвидной части Фонда национального благосостояния сверх порогового уровня в 7% ВВП.

Повышенное инфляционное давление в условиях завершающегося восстановления экономики может привести к более значительному и продолжительному отклонению инфляции вверх от цели. Решения по ключевой ставке будут приниматься с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценки рисков со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков.

Период действия ставки	Ключевая ставка Банка России (%)
с 15 июня 2021 г. - по 23 июля 2021 года. (дата может уточняться)	5,50
с 26 апреля 2021 г. - по 14 июня 2021 г.	5,00
с 22 марта 2021 г. - по 25 апреля 2021 г.	4,50
с 27 июля 2020 г. - по 21 марта 2021 г.	4,25
с 22 июня 2020 г. - по 26 июля 2020 г.	4,50
с 27 апреля 2020 г. - по 21 июня 2020 г.	5,50
с 10 февраля 2020 г. - по 26 апреля 2020 г.	6,00

Источники информации: https://www.cbr.ru/press/keypr/; https://bankirsha.com/klyuchevaya-stavka-banka-rossii-na-tekushchiy-period.html

Все вышеизложенное, безусловно, влияет на формирование стоимости объектов оценки.

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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:

земельные участки

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

земли сельскохозяйственного назначения;

земли населенных пунктов;

земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

земли особо охраняемых территорий и объектов;

земли лесного фонда;

земли водного фонда;
земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) 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.

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);

К коммерческой недвижимости относятся:

Рис. 6 Сегментация объектов недвижимости

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;
склады, складские помещения.

недвижимость социально-культурного назначения:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Таким образом, оцениваемые здания и земельные участки можно отнести к объектам коммерческой недвижимости рекреационного назначения: медицинский реалибитационно-диагностический центр с оказанием лечебно-оздоровительных услуг.

Рис. 7 Основные виды реабилитации

7.3 ОБЗОР РЫНКА РЕКРЕАЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Рынок недвижимости - это сложный комплекс социальных, материальных, политических, психологических и экономических аспектов человеческих отношений, обеспечивающих наличие, существование, "жизнь" и развитие объектов инженерно-строительной инфраструктуры и направленных, в конечном счете, на улучшение комфортного проживания и развитие производительной деятельности людей. Исключительная полезность участков земли, зданий, строений и сооружений для людей и общества в целом , а также автоматичное и глобальное взаимодействие указанных аспектов обуславливают жизнеспособность этого рынка, как саморазвивающегося "организма" и формируют факторы, определяющие направления и перспективы развития рынка недвижимости.

https://statrielt.ru/

Рекреационная недвижимость — это объекты, предназначенные для отдыха, восстановления и развлечения. Сооружения для рекреации могут располагаться, как на территориях курортных комплексов, так и в населенных пунктах в виде отдельных зданий (плавательные бассейны, стадионы, фитнес-центры и т.п.). В категорию «рекреационная

недвижимость» входят больницы, санатории, а также объекты для проживания на территории курортов и зон отдыха.

Раньше развитие рынка рекреационной недвижимости, по сравнению с другими категориями коммерческой недвижимости, происходило недостаточно активно. Это объясняется более продолжительными сроками возведения и окупаемости объекта, но сейчас ситуация с этим видом недвижимости меняется в лучшую сторону. Правда, классификация этих объектов до конца не сформировалась. Кто-то из экспертов подразумевает под этим понятием любое жилье на морском побережье или гостиничный комплекс с бассейном и спортзалом вдали от города. Другие эксперты придерживаются мнения, что в характеристике «рекреационная недвижимость» ключевыми пунктами следует считать сооружения лечения и оздоровления. А вот спортивные, развлекательные и тому подобные объекты представляют собой дополнительную инфраструктуру.

Невзирая на различия в формулировках «рекреационная недвижимость», внимание к жилью в зоне курортов, отелей и в регионах, где есть локальные участки с уникальными природными и лечебными характеристиками, активно возрастает. Особенно это касается рекреационных проектов, обладающих большим потенциалом, а именно: курортного и туристического сегмента. Не секрет, что в курортной местности для всех туристов, желающих поселиться в гостинцах, мест явно не хватает. Поэтому местный рынок недвижимости предоставляет возможности всем инвесторам сделать ориентировку на туристический бизнес. Для вложения инвестиций рынок предлагает различные варианты объектов рекреационной недвижимости, как целый оздоровительный комплекс с инфраструктурой, так и многоэтажные гостиницы, турбазы и базы отдыха.

Рынок рекреационной недвижимости достаточно долго отставал от развития других сегментов коммерческой недвижимости по причине более долгих сроков реализации, окупаемости и более низкой доходности. Но в настоящее время в связи с усилившейся конкуренцией и снижением доходности в сфере офисной и торговой недвижимости, начал расти интерес к курортным проектам.

На рынке рекреационных услуг Московской области существует множество санаториев, профилакториев, пансионатов, а также баз отдыха различных классов. Представлены как высококлассные объекты (порядка 10% от общего количества рекреационных объектов), так и морально и технически устаревшие комплексы советского образца (по различным оценкам от 50 до 80%). Объекты высокого ценового сегмента расположены преимущественно в северном, северно-западном направлении, также выделяется направление Рублево-Успенского шоссе. Северное направление Московской области является наиболее развитым не только в высоком ценовом сегменте, но и в целом на рынке – здесь располагается около 40% рекреационных объектов. Западное направление, в том числе окрестности Звенигорода, Рузы и Наро-Фоминска (юго-западное направление) также востребованы. Юго-восточные районы считаются экологически менее благоприятными районами, а потому - «непопулярными» и «немодными» несмотря на развитость данного направления в плане коттеджного и дачного строительства. В настоящее время на востоке и юго-востоке располагаются преимущественно объекты «эконом-класса».

В отличие от рынка рекреационных услуг, где представлены различные по классности и расположению объекты, на рынке рекреационной недвижимости наблюдается достаточно узкий диапазон предложения. Высококлассные объекты не выставляются на продажу на открытом рынке, предложение преимущественно представлено незастроенными земельными участками рекреационного назначения, земельными участками рекреационного назначения с улучшениями под снос, объектами незавершенного строительства, рекреационными объектами советского и постсоветского периода. Относительно расположения объектов недвижимости, на рынке наблюдается дефицит предложения объектов, расположенных в престижном западном направлении и экологически благоприятном северном направлении, что особенно ярко выражено в территориальной близости по отношению к МКАД. Собственники рекреационной недвижимости в данной территориальной зоне не склонны осуществлять сделки купли-

продажи и сдачи в аренду объектов, востребованных непосредственными потребителями рекреационных услуг.

Потребность в объектах высококлассного уровня определяет направления развития рекреационной недвижимости: в последние несколько лет в Московской области стали активно появляться специализированные комплексные рекреационные объекты. Помимо традиционных санаториев, пансионатов с лечением, домов и баз отдыха, стали вводиться парк-отели («Heliopark», «Авеста-парк»), СПА-комплексы («Артурс СПА»), спортивные парки («Волен», «Турист»), загородные клубы, культурно-спортивные комплексы («Истра Холидей», «Лада Холидей», «Медвежьи Озера»). Однако кризис 2008-2009 оказал негативное влияние на рынок рекреационной недвижимости - замедление темпов экономического роста и напряженная экономическая ситуация в 2013 году негативно отразились на редевелопменте рекреационной недвижимости, предпочтения инвесторов сместились в сторону низкорисковых объектов.

Ценообразующие факторы на рынке рекреационной недвижимости Московской области.

Среди ценообразующих факторов рекреационной недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные факторы:

1) местоположение объекта

Зависимость от местоположения включает в себя влияние таких факторов как: расстояние от московской кольцевой автодороги (МКАД), направление (северное, восточное, западное или южное) и окружение. Последнее определяется близостью к водным объектам, лесным или лесопарковым массивам (положительное влияние) либо промышленным предприятиям (отрицательное влияние).

Относительно удаленности от МКАД оптимальным считается расстояние до 30 км, так как время, затрачиваемое на дорогу до места назначения сопоставимо с поездками внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. Данный территориальный срез особенно актуален для выездных корпоративных мероприятий на базе пансионатов и санаториев, получивших широкое распространение в последнее время, что влияет на спрос недвижимости рекреационного назначения и, как следствие, на её стоимость.

Более отдаленные объекты привлекательны за счет лучшей экологической обстановки. Поскольку посещение рекреационных объектов, как правило, не носит регулярный характер (по сравнению с загородной недвижимостью), комфортным принимается расстояние, которое возможно преодолеть от МКАД при хорошей транспортной ситуации в среднем за час-полтора, что приблизительно равняется 50 км от МКАД. Большее расстояние, как правило, потенциальные потребители рекреационных услуг готовы преодолевать из-за каких-либо исключительных характеристик объекта, что уменьшает поток клиентов, тем самым увеличивает сроки окупаемости проектов и снижает интерес освоения объектов недвижимости у инвесторов.

На отдалении 30-50 км от МКАД объекты рекреационной недвижимости, как правило, представляют оптимальное сочетание транспортной доступности, окружения и состояния зданий.

Окружение определяется близостью к водным объектам, лесным или лесопарковым массивам (положительное влияние) либо промышленным предприятиям (отрицательное влияние). Наличие в непосредственной близости водных объектов, лесных или лесопарковых зон повышает привлекательность объекта недвижимости. Наиболее востребованы рекреационные объекты, на территории которых располагаются водные и лесные объекты. Близость к промышленным предприятиям означает ухудшение экологической обстановки, что является негативным фактором.

2) общая площадь земельного участка

Объекты рекреационного назначения, имеющие земельный участок большей площади пользуются большим спросом на рынке, так как на избыточном земельном

участке можно организовать досуговую зону, разместить спортивные площадки, прогулочные зоны.

3) общая площадь улучшений

Объекты рекреационной недвижимости, характеризующиеся большой площадью являются более востребованными, чем небольшие объекты. Чем больше общая площадь улучшений, тем лучше может быть представлен номерной фонд (как количественно так и качественно), досуговые и лечебные помещения.

Аналогично направлению влияния фактора «Общая площадь земельного участка», несмотря на предпочтительность большей площади улучшений и интерес инвесторов к комплексным объектам, при пересчете на один квадратный метр, объекты большей площади, как правило, стоят дешевле.

4) состояние улучшений

Состояние/уровень внутренней отделки рекреационных зданий — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений туристко-рекреационных комплексов, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

5) наличие и состояние инженерных сетей

также играет значительную роль в формировании стоимости объекта рекреационной недвижимости. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации рекреационной функции, первостепенным является наличие электроснабжения, водоснабжения и канализации; наличие или отсутствие теплоснабжения определяет возможность круглогодичного функционирования объекта рекреационного назначения и исключения фактора сезонности.

Назначение недвижимости косвенно влияет на качество и состояние рекреационных объектов. Средняя стоимость квадратного метра постсоветских построек выше, чем аналогичных объектов советского периода, что объясняется в первую очередь меньшим износом, а также соответствием современным требованиям. Бывшие пионерские лагеря представляют, как правило, комплекс мало - и среднеэтажной застройки, в том числе отдельные постройки с ремонтом, за счет чего средний удельный показатель стоимости повышается. Профилактории, санатории и пансионаты советского времени, как правило, представляют собой массивные здания среднеэтажной застройки, где комплексный ремонт не проводился, что отрицательно влияет на значение среднего удельного показателя стоимости.

Основные тенденции и прогнозы на рынке рекреационной недвижимости Московской области

Доходность рекреационной недвижимости несколько ниже, чем в сегменте коммерческой недвижимости, но крупных реализованных рекреационных проектов пока нет, поэтому некоторые аналитики делают довольно оптимистичные в среднем 9—10%.

Реализация проектов рекреационного девелопмента — дело весьма сложное и дорогостоящее. Кроме того, неизбежно возникают вопросы, связанные с природоохранными ограничениями. Но с другой — это менее насыщенный рынок, чем иные рынки коммерческой недвижимости.

Несмотря на снижение темпов роста основных показателей социально-экономического развития России в 2020 году (что снижает привлекательность инвестиций и уменьшает спрос на рекреационные объекты) динамика развития крупных пансионатов и домов отдыха Московской области - самая высокая во всей российской туристической отрасли: по количеству мест размещения рынок подмосковного отдыха растет на 10% в год, а по деньгам - на 20% и более.

В Московской области с 2017 года реализуется губернаторская программа поддержки для бизнеса по возмещению затрат при строительстве новых рекреационных объектов, что должно положительно отразиться на спросе на объекты недвижимости.

Основными проблемами, определяющими направление государственной поддержки являются: недостаточная некоммерческая реклама туристских возможностей, как на зарубежных рынках, так и внутри страны; устаревшая и недостаточно эффективно используемая ресурсная база в сфере санаторно-курортного, оздоровительного и медицинского туризма (пансионаты и санатории); неразвитость транспортной инфраструктуры.

Предусматривается реализация трех основных мероприятий:

а) развитие рынка туристских услуг на территории Московской области и создание благоприятных условий для развития внутреннего и въездного туризма;

б) продвижение туристского продукта, предоставляемого на территории Московской области, на мировом и внутреннем туристских рынках;

в) развитие туристской инфраструктуры.

В настоящее время наблюдается своего рода «перекос», выраженный в расхождении структуры спроса и предложения как на рынке рекреационных услуг, так и на рынке рекреационной недвижимости. Клиенты заинтересованы в высококачественном сервисе, количество объектов, способных предложить необходимый уровень, недостаточно: в данном сегменте спрос превышает предложение. Инвесторы также заинтересованы в объектах с высокой степенью готовности для эксплуатации, не требующих существенных финансовых вложений и не готовы заниматься масштабными девелоперскими проектами. С другой стороны, в Московской области присутствует значительное количество объектов рекреационного назначения низкого сервисного и ценового уровня, в том числе объекты, требующие модернизации, но не являющихся востребованными, в данном сегменте предложение превышает спрос.

Необходимость предоставления услуг высокого качества услуг предполагает некоторое территориальное смещение в сторону 50 км от МКАД и далее. Данный территориальный срез рассматривается как более благоприятный с нескольких точек зрения: а) более благоприятная экологическая обстановка; б) меньшая плотность застройки; в) возможность размещения востребованных крупномасштабных проектов.

Выводы:

- Рекреационная недвижимость является высокорисковым сегментом в период кризисов. Он как лакмусовая бумажка реагирует на изменение платежеспособного спроса жителей. Перспективы увеличения спроса на отечественном рынке позволяют говорить о потенциале развития рынка рекреационной недвижимости после стабилизации социально-экономической ситуации. Развитие получит уже наметившаяся тенденция к отдалению и укрупнению рекреационных объектов, повышению их качества, увеличению числа инфраструктурных объектов оздоровительного и досугового характера.
- Международная аналитическая компания Data Bridge Market Research опубликовала исследование мирового рынка оздоровительного туризма. В компании прогнозируют, что он ежегодно будет расти примерно на пятнадцать процентов и к 2027 году достигнет 270 млрд долларов. Аналитики отмечают, что быстрому развитию рынка будут способствовать передовые медицинские разработки и технологии, а также растущий спрос на здоровье.
- Рынок пансионатов, домов отдыха, санаториев и аналогичных направлений в Московской области сложился, и имеет постоянный спрос. Тем не менее, данный рынок имеет значительную перспективу к развитию, особенно для новых и интересных объектов.
- Конкуренция на рынке объектов размещения увеличивается. Учитывая рост требовательности потребителя к соотношению цены и качества, к диапазону услуг, в относительно лучшем положении оказываются крупные высоко-профессиональные комплексы. Одновременно с этим сохраняется опция успешного функционирования небольших проектов с нишевым / узкоспециализированным предложением, например, узкий спектр медицинско-оздоровительных услуг, уникальность объектов активного отдыха.

7.4 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ООПТ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Земельный рынок Московской области может сегментировать по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного значения;
- населенных пунктов;
- водного фонда;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий;
- лесного фонда;
- земли запаса.

По законодательству допускаются сделки купли - продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- ведения личного подсобного хозяйства или крестьянско
- фермерского;
- коттеджного строительства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- прочего использования.

В зависимости от права на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненно наследуемого владения;
- право аренды;
- сервитут.

В соответствии со ст.94 Земельного кодекса Российской Федерации к землям особо охраняемых территорий и объектов относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

В составе земель особо охраняемых территорий и объектов в зависимости от их назначения выделяются:

- земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;

- земли природоохранного назначения; земли рекреационного назначения; земли историко-культурного назначения; иные особо ценные земли. земля территория муниципальный экологический

Приведенный перечень видов земель особо охраняемых территорий и объектов не является исчерпывающим. Пункт 5 ст.94 Земельного кодекса Российской Федерации разрешает Правительству Российской Федерации, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления устанавливать иные виды земель особо охраняемых территорий (земли, на которых находятся

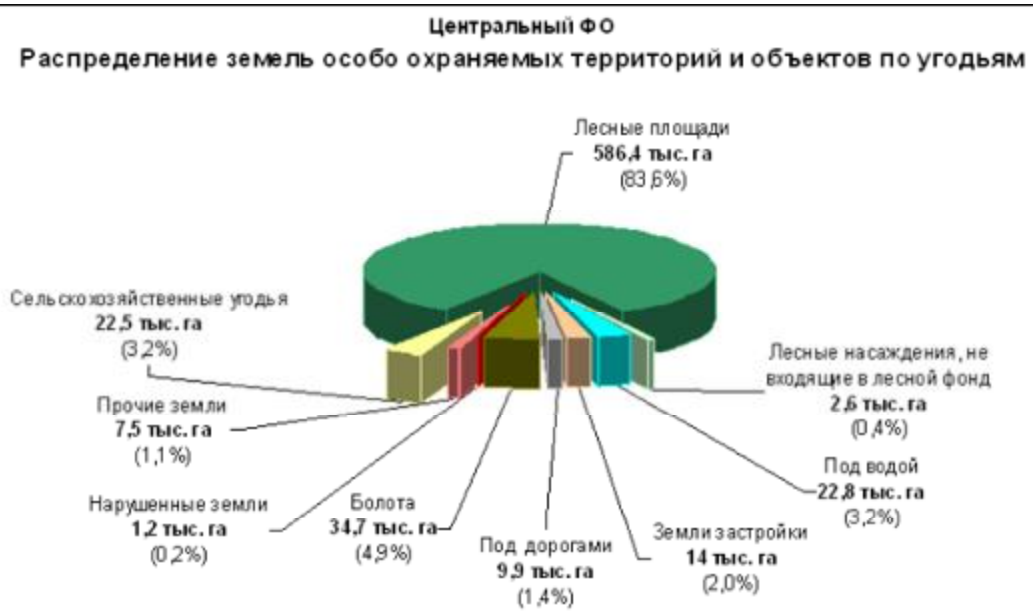
охраняемые береговые линии, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрозаповедники и другие особо охраняемые объекты).

В состав земель особо охраняемых территорий и объектов, кроме того, могут входить прилегающие к особо охраняемым природным территориям охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности (п.4 ст.95 Земельного кодекса Российской Федерации), а также зоны охраны объектов культурного наследия (п.4 ст.99 Земельного кодекса Российской Федерации).

В зависимости от типа особо охраняемых территорий или объектов в Земельном кодексе Российской Федерации земли соответствующих видов подразделяются на составные части (выделяются определенные группы земель).

К землям особо охраняемых природных территорий относятся:

- земли государственных природных заповедников;
- земли национальных парков;
- земли природных парков;
- земли государственных природных заказников;
- земли памятников природы;
- земли дендрологических парков;
- земли ботанических садов;
- земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- земли территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации. К землям природоохранного назначения относятся: земли запретных и нерестоохранных полос;
- земли, занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством (за исключением защитных лесов, расположенных на землях лесного фонда, землях особо охраняемых территорий);
- иные земли, выполняющие природоохранные функции.



Источник https://rosreestr.gov.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/tsentralnyy-federalnyy-okrug/

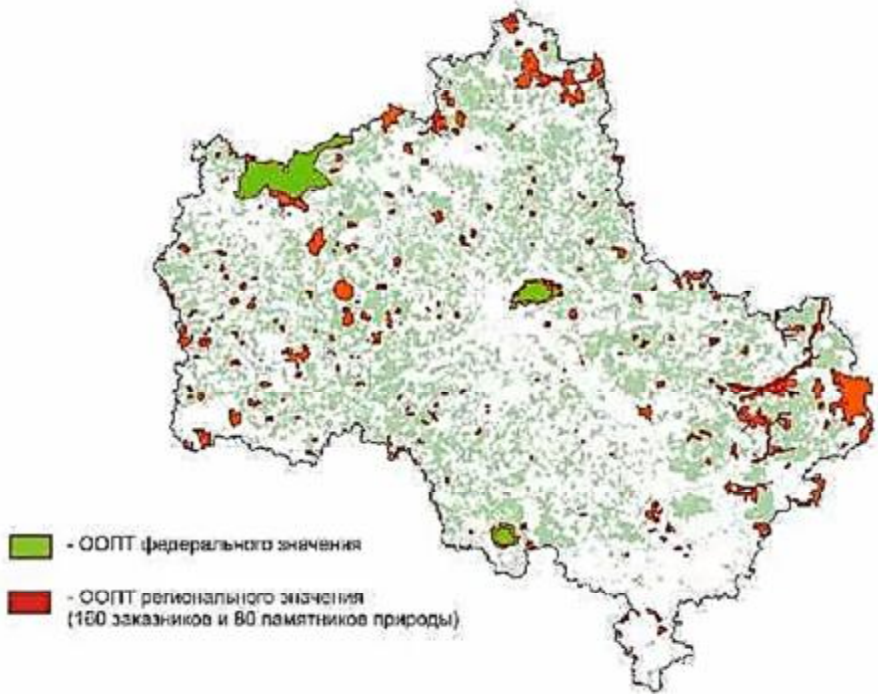
Первые ООПТ в Московской обл. начали появляться около ста лет назад, хотя их статус и не совсем совпадал с современным. Начало периода интенсивного развития сети ООПТ можно отнести к 1966 г., когда решением Мособлисполкома было создано сразу 14 ООПТ. В настоящее время (по состоянию на конец 2019 г.) в Московской обл. насчитывается 4 ООПТ федерального значения, 249 ООПТ регионального значения, около 70 ООПТ местного значения.

Таблица 1. ООПТ регионального значения Московской обл.

№ п/п	Категория	Количество	Общая площадь, га
1	Государственный природный заказник	164	195 874,37
2	Особо охраняемый водный объект	1	7 658,72
3	Памятник природы	81	7 705,68
4	Прибрежная рекреационная зона	3	1 745,20
	Всего	**249**	**212 983,97**

Таким образом, учитывая, что площадь Московской обл. в настоящее время составляет 44 300 км², доля общей площади ООПТ регионального значения — 4,8 %. Таким образом, учитывая, что площадь Московской обл. в настоящее время составляет 44 300 км², доля общей площади ООПТ регионального значения — 4,8 %.

Схема размещения особо охраняемых природных территорий Московской области



Природные объекты Ногинского муниципального района.
Памятники природы областного значения:
Озеро Луково,
Черноголовский природный заказник,
Широколиственный лес в долине реки Клязьмы,
Дендропарк «Вохонка».
Районные заказники и заповедники:
Озеро Луково,
Озеро Боровое,
Река Ширна,
Глуховский парк,Лесо-парковый участок «Лесной орешник» и др.

Следует иметь в виду, что под объекты рекреации (ВРИ оцениваемых земельных участков - рекреационное назначение), могут быть использованы как земли ООПТ, так и земли населенных пунктов.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г., обновлено на январь 2021г.

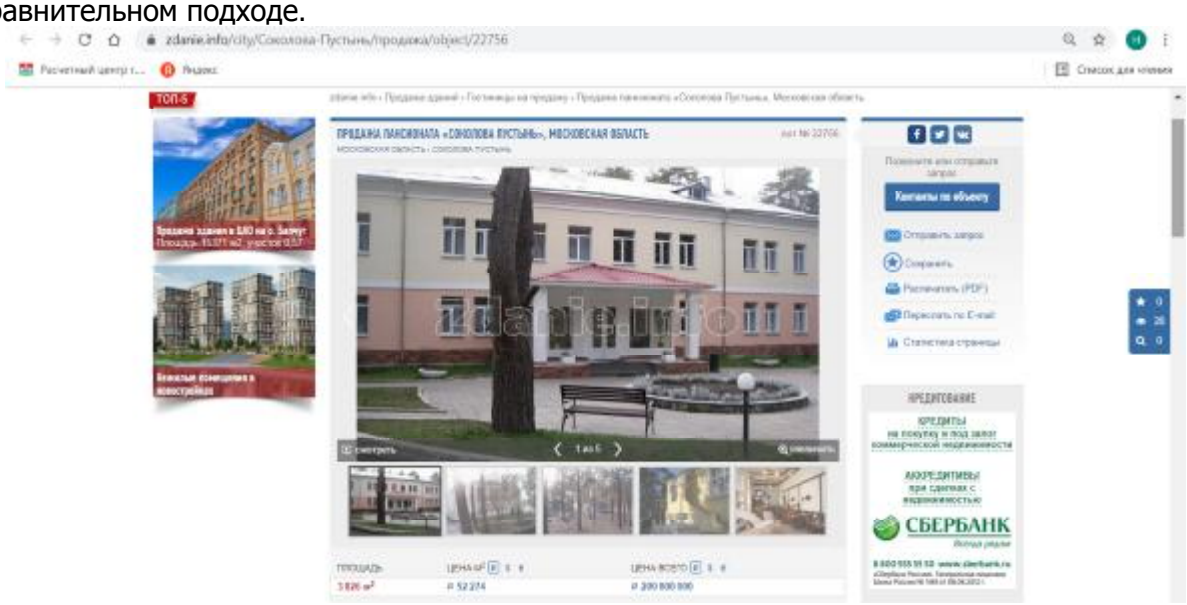
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.	5.1-5.5, 9.0-9.3
			Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов	
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2-я. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфер Л. А.

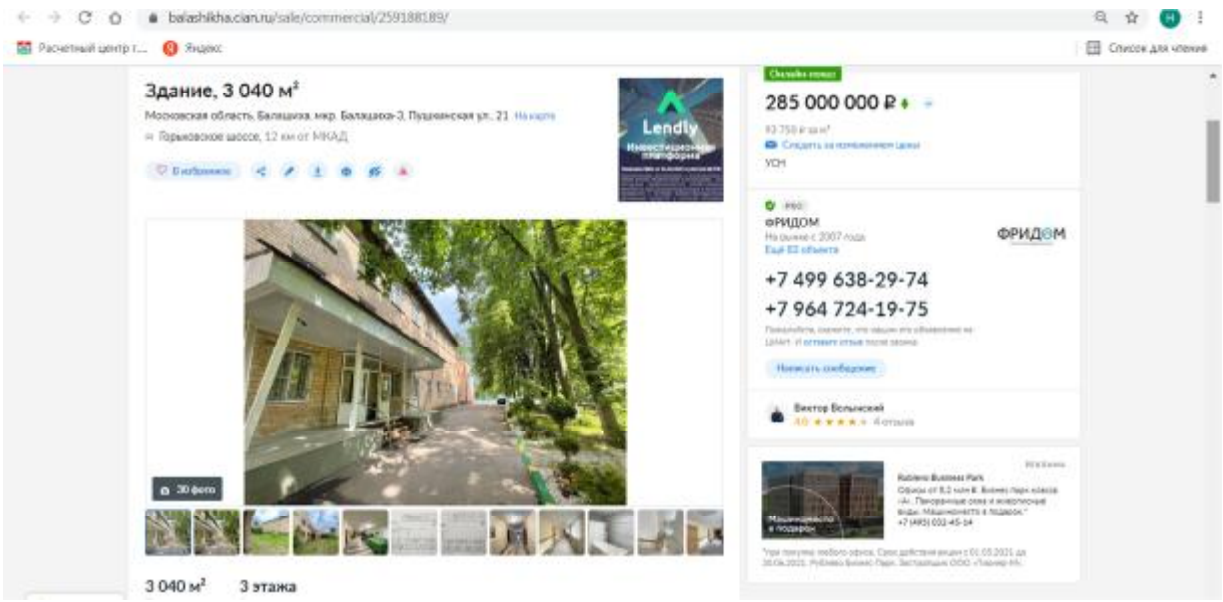
7.5 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения на рекреационную недвижимость Московского региона, в районах, среднеудаленных от МКАД, аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 40 000 руб./кв.м. до 110 000 руб./кв.м. в зависимости от типа и состояния объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг и условия сделки, местоположение, видовые характеристики, расположение относительно 1-й линии, корректировку на площадь, качество отделки, техническое оснащение, класс здания и т.п. Кроме того, в данный показатель входит стоимости земельного участка в составе комплекса.

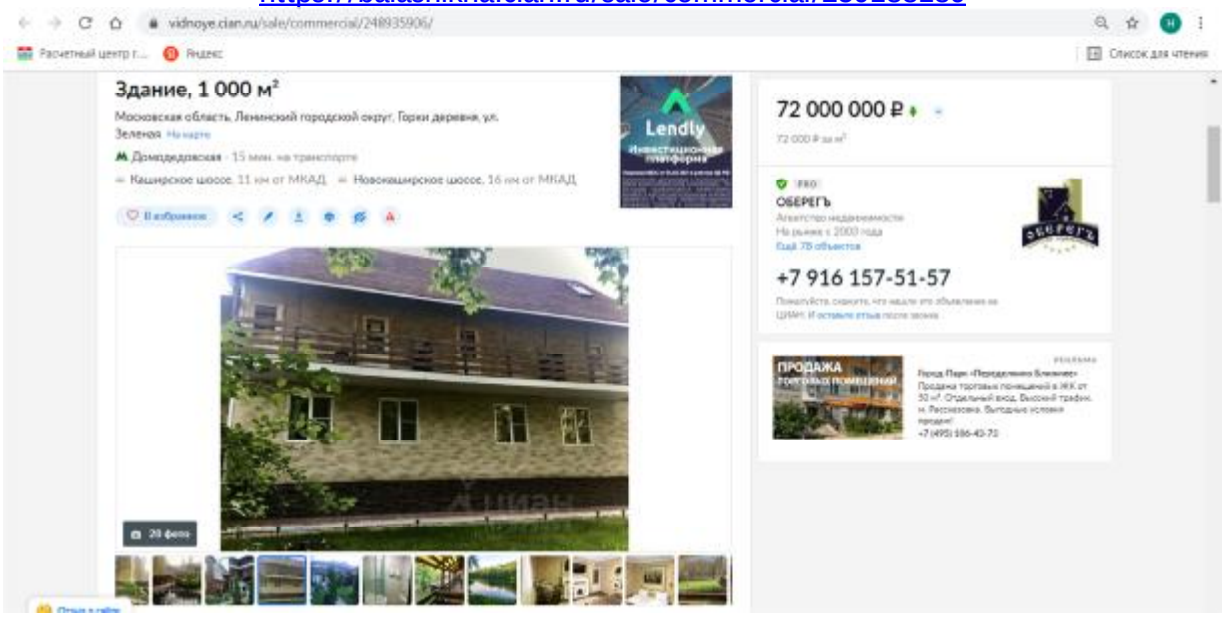
Аналоги, наиболее соответствующие по техническим характеристикам оцениваемой недвижимости, будут использованы далее для расчета стоимости в сравнительном подходе.



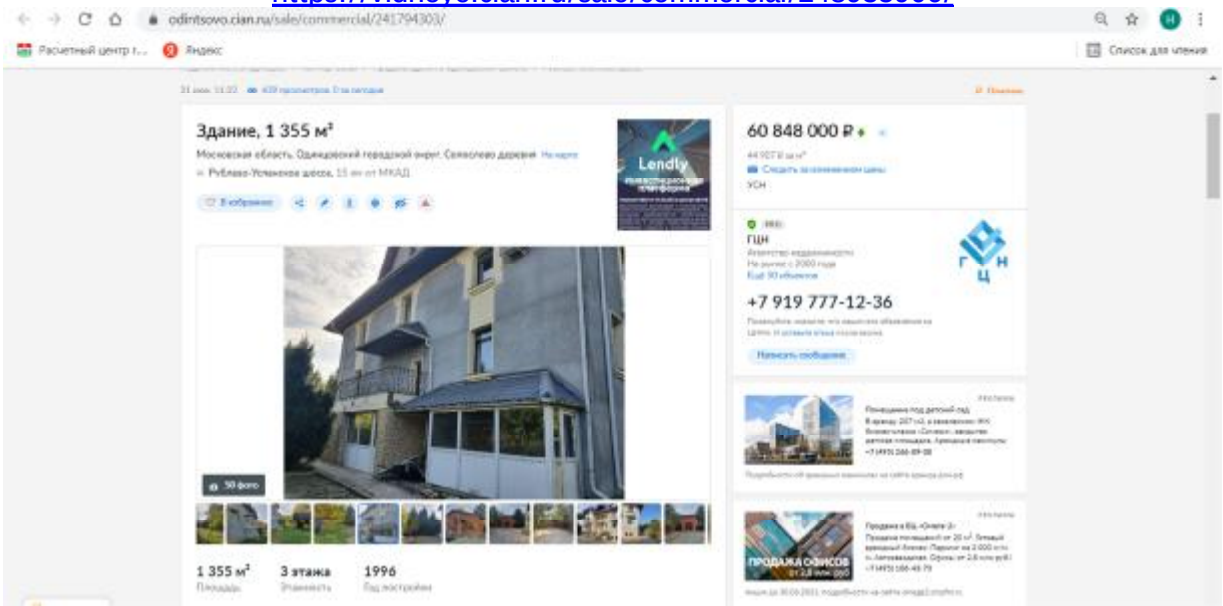
https://zdanie.info/city/object/22756



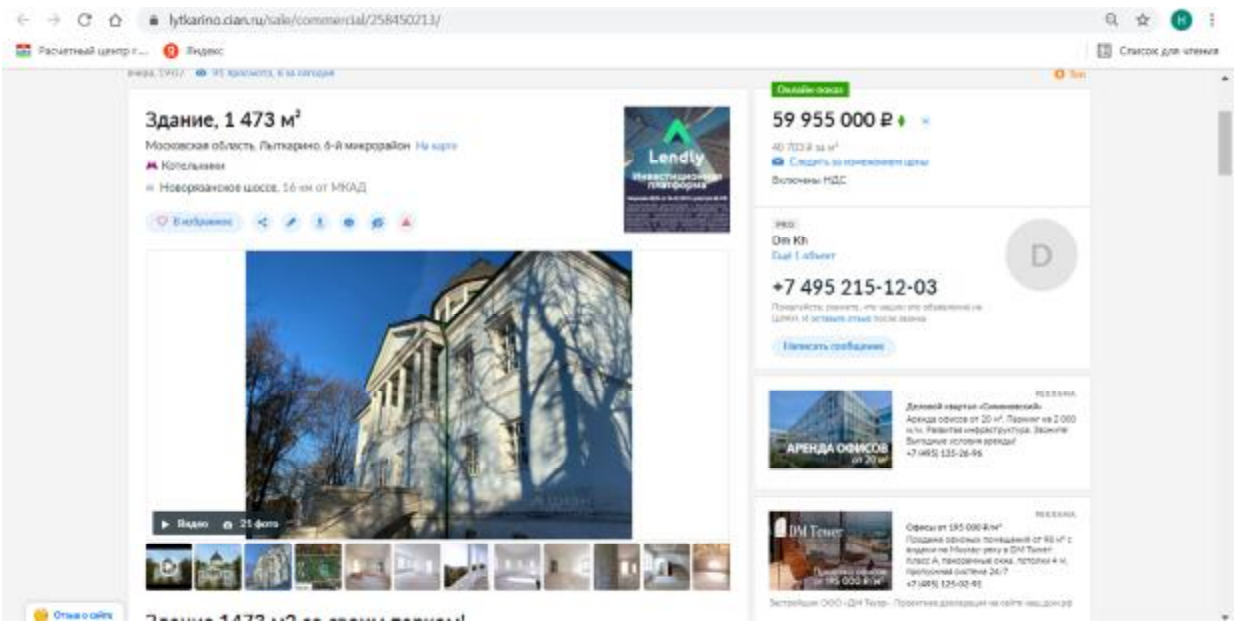
https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/259188189



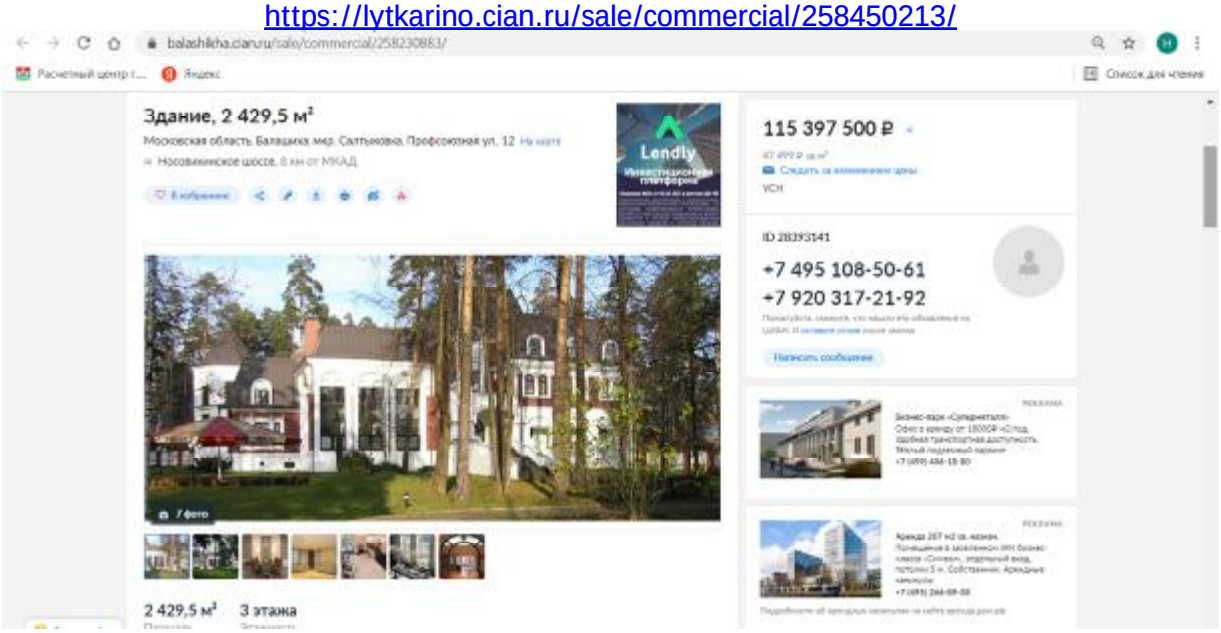
https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/248935906/



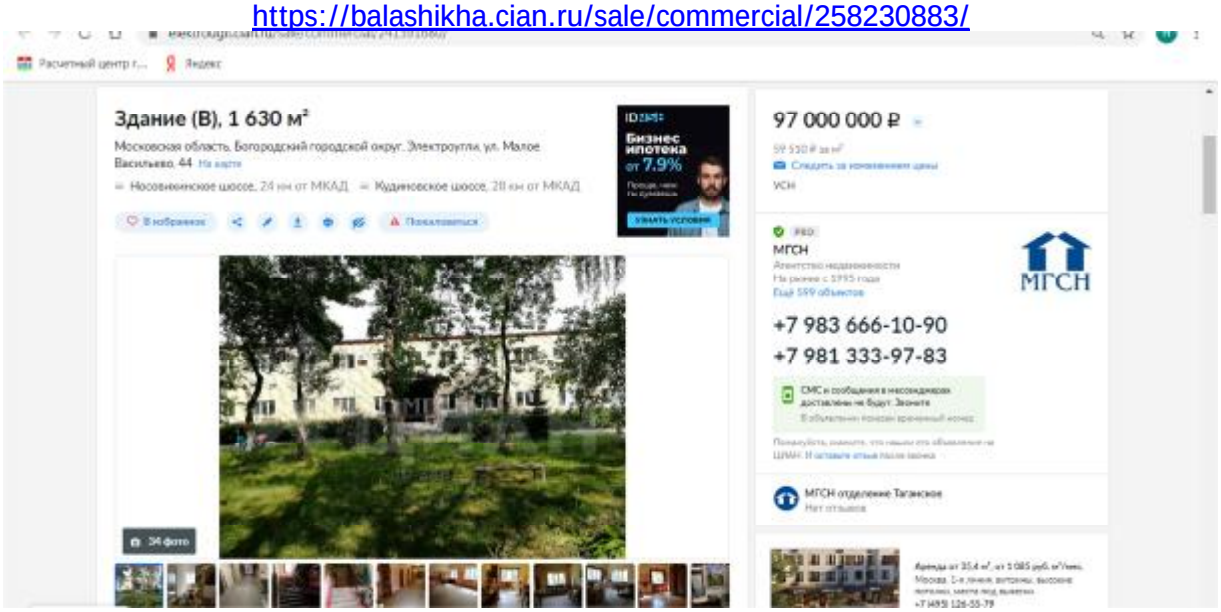
https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/241794303/



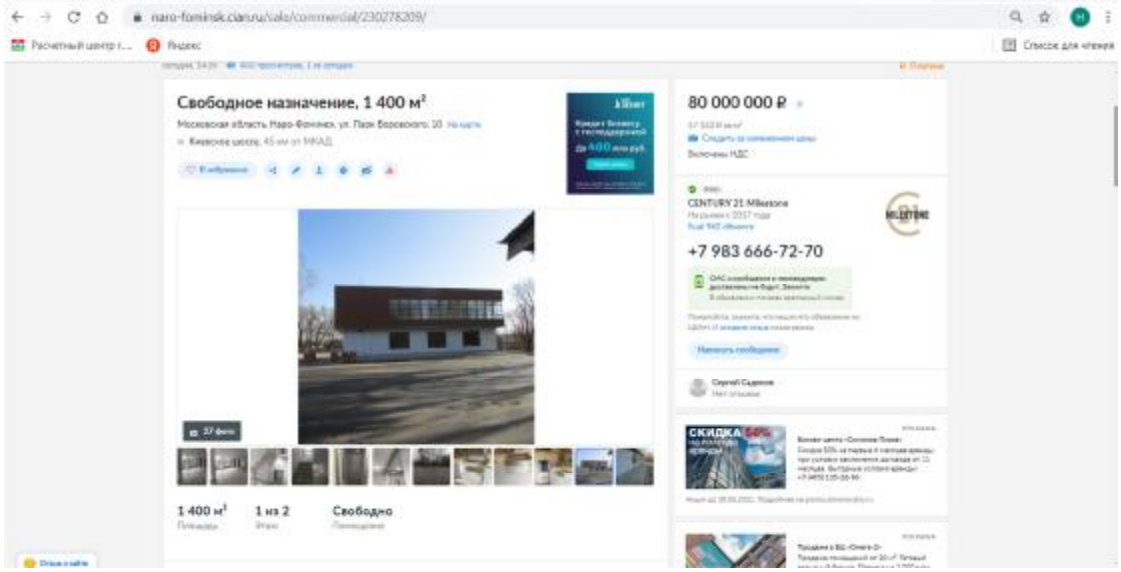
https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/258450213/



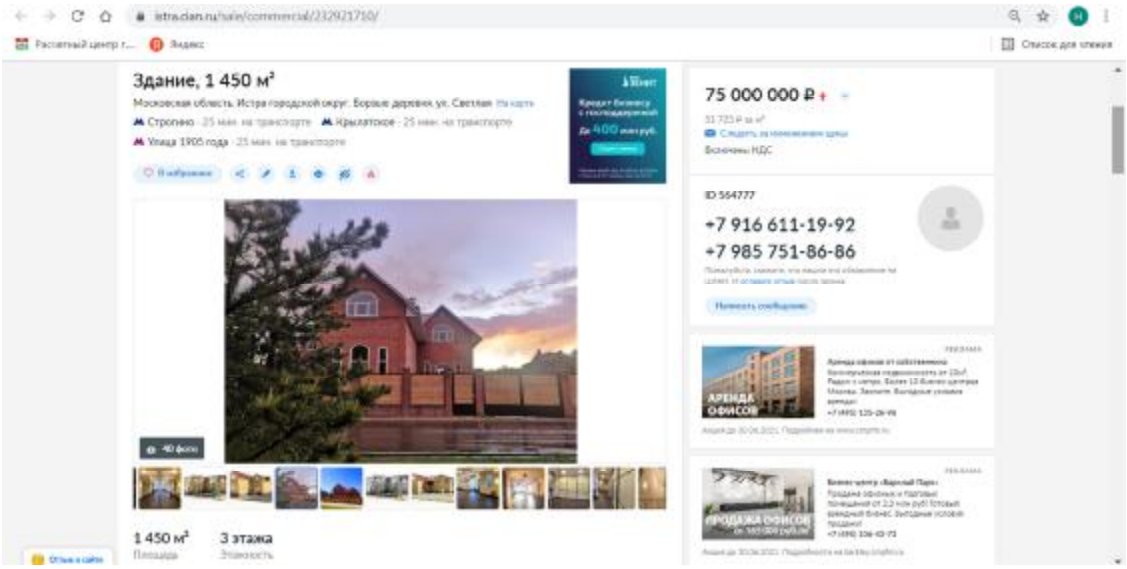
https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/258230883/



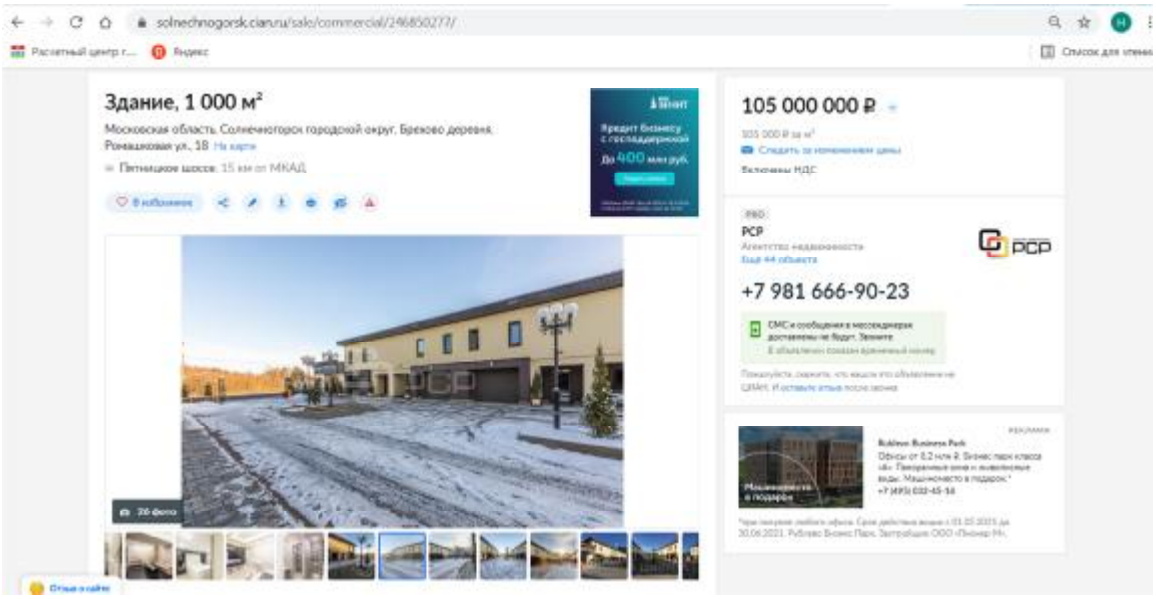
https://elektrougli.cian.ru/sale/commercial/241591680/



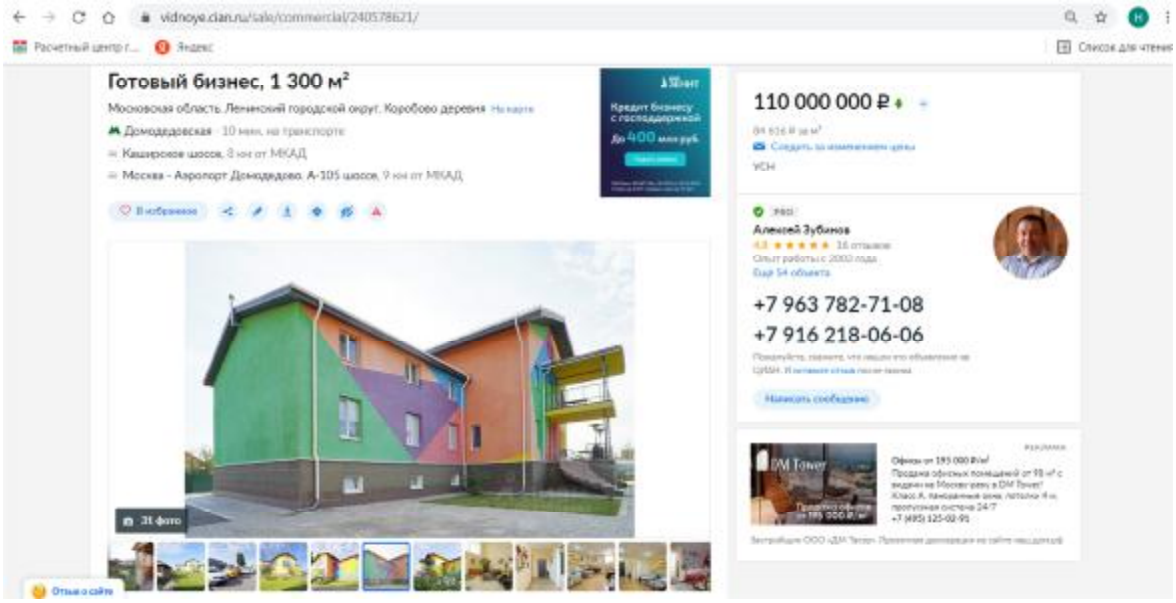
https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/230278209/



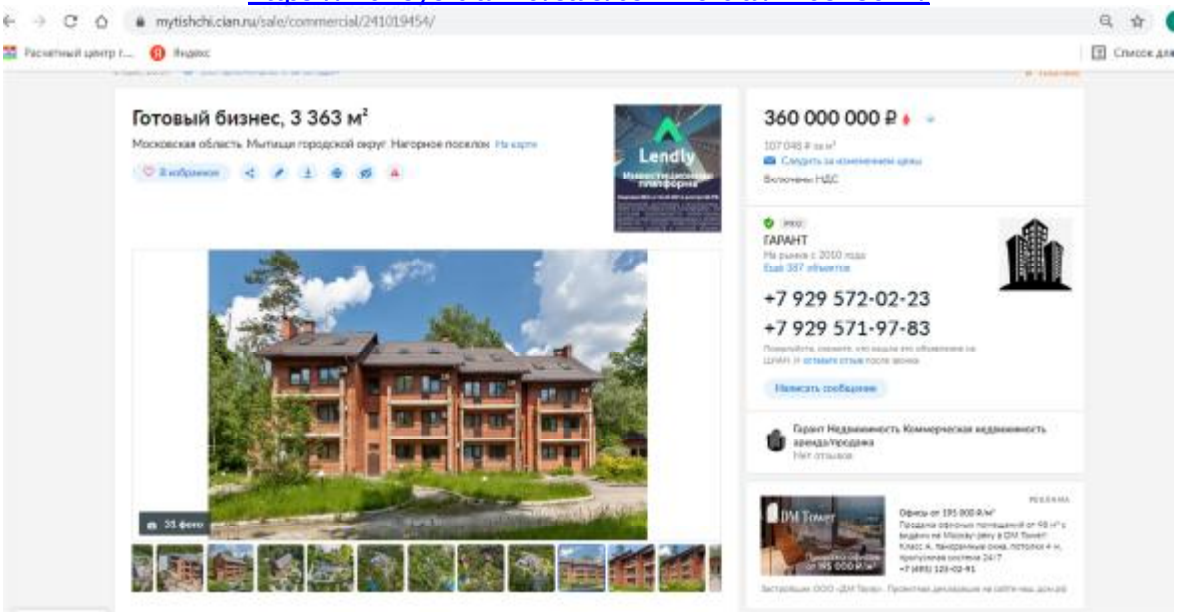
https://istra.cian.ru/sale/commercial/232921710/



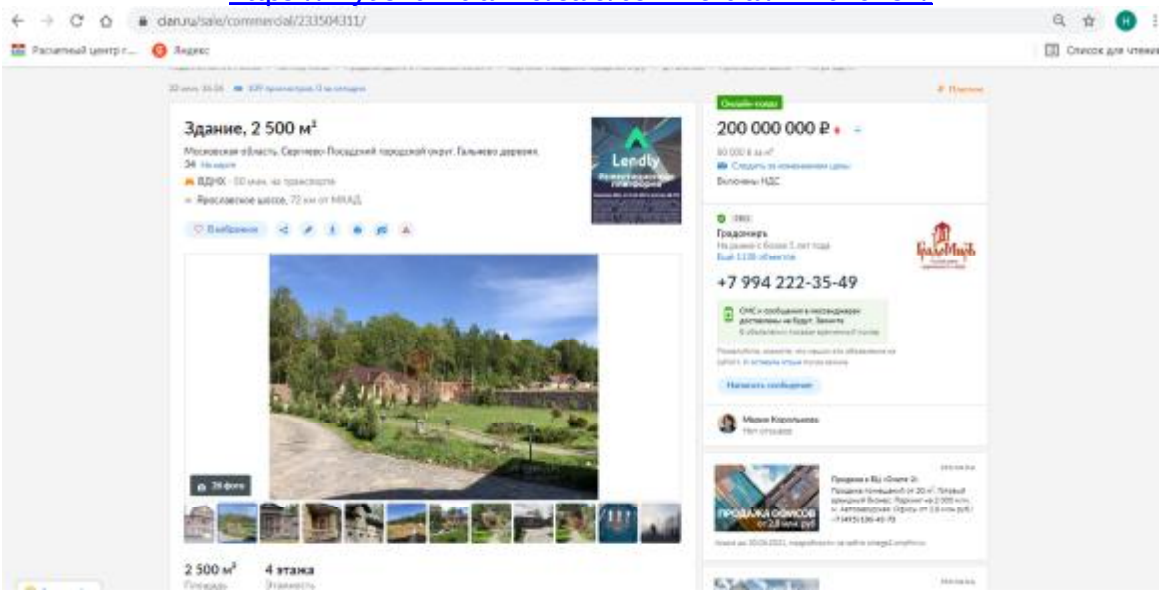
https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/246850277/



https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/240578621/



https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/241019454/



https://www.cian.ru/sale/commercial/233504311/

Срок экспозиции

Средний срок экспозиции санаториев, баз отдыха в целом по РФ составляет от 8 до 15 месяцев. В рамках настоящего Отчета Оценщик принимает срок экспозиции равным 9 месяцам (группа В- города Московской области в 30-ти километровой зоне) для рассматриваемых объектов недвижимости.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	8	15	11	9
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6
20	**Базы отдыха, санатории**	8	15	11	9

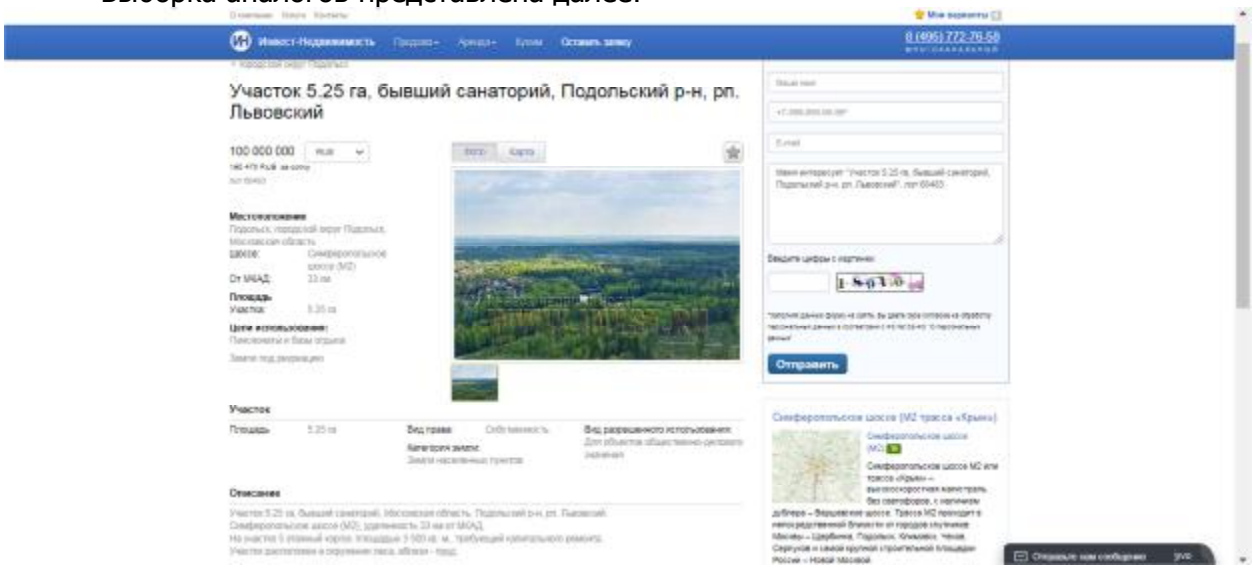
https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2229-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda

В рамках настоящей оценки ввиду ограниченности информации о земельных участков ООПТ в Ногинском г.о., Оценщиком проведен мониторинг предложений продажи земельных участков как особо охраняемых природных территорий, как и земель населенных пунктов, ВРИ - размещение объектов рекреации в регионе расположения объекта оценки, в сопоставимых по престижности районах Московской области.

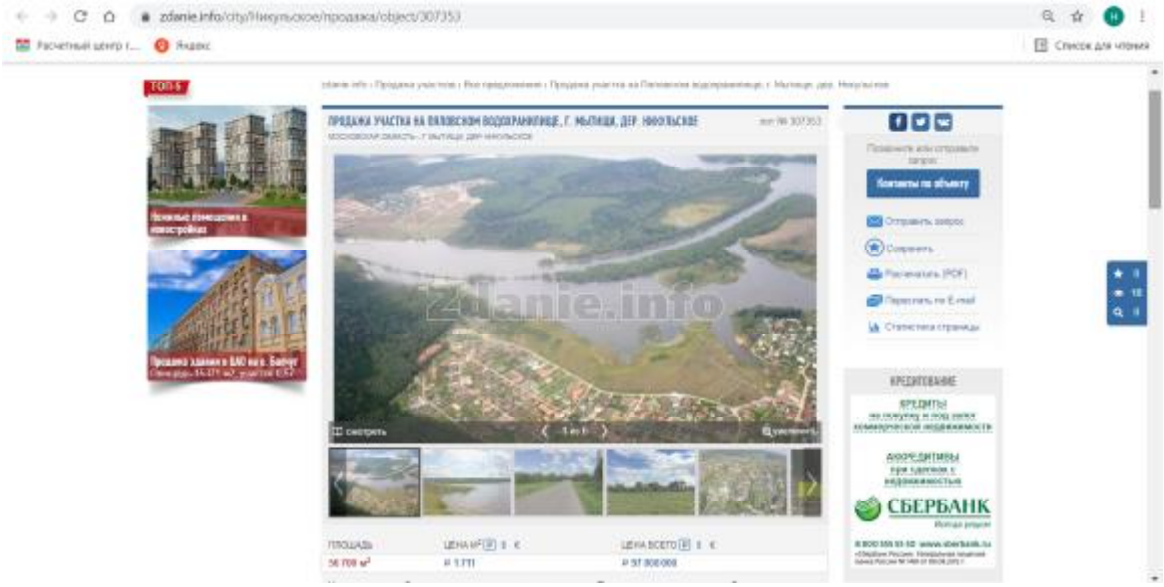
На основании представленного анализа выявлено, что стоимость предложения объектов, соответствующих оцениваемому участку, находятся в диапазоне от 100 000 руб./сот. до 190 000 руб./сот. (НДС не предусмотрен).

Величина показателя зависит от характеристик местоположения, а также от различных экономических и технических параметров: вид имущественного права, форма в плане, рельеф, местоположение, экология, окружающая природная локация, наличие коммуникаций и подъездных путей и т.п. Данная величина не учитывает такой этап коммерческих переговоров как скидка на уторговывание, которая в текущей экономической ситуации является важным ценообразующим параметром.

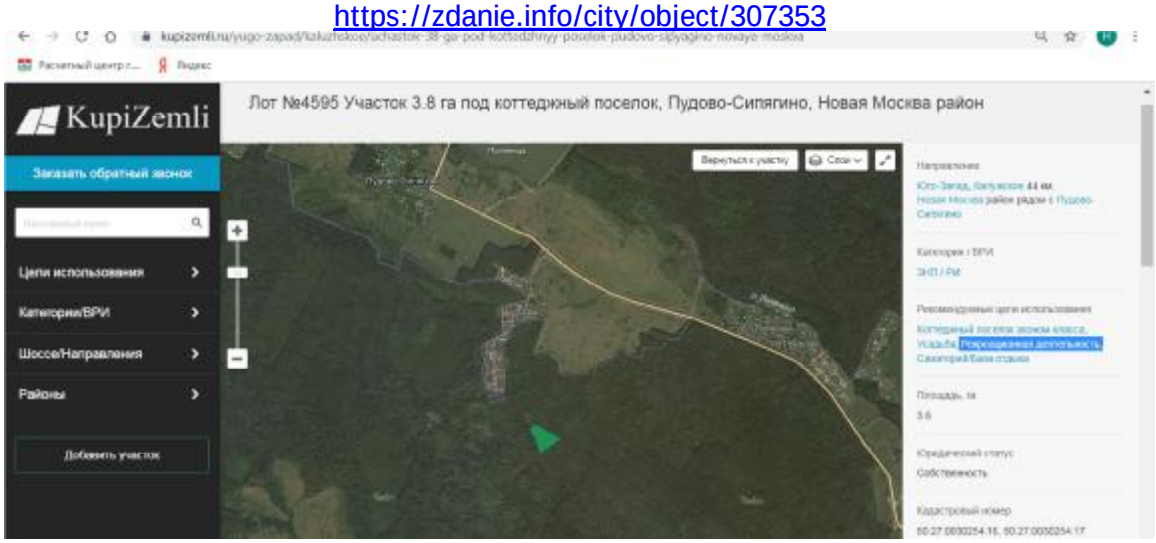
Выборка аналогов представлена далее.



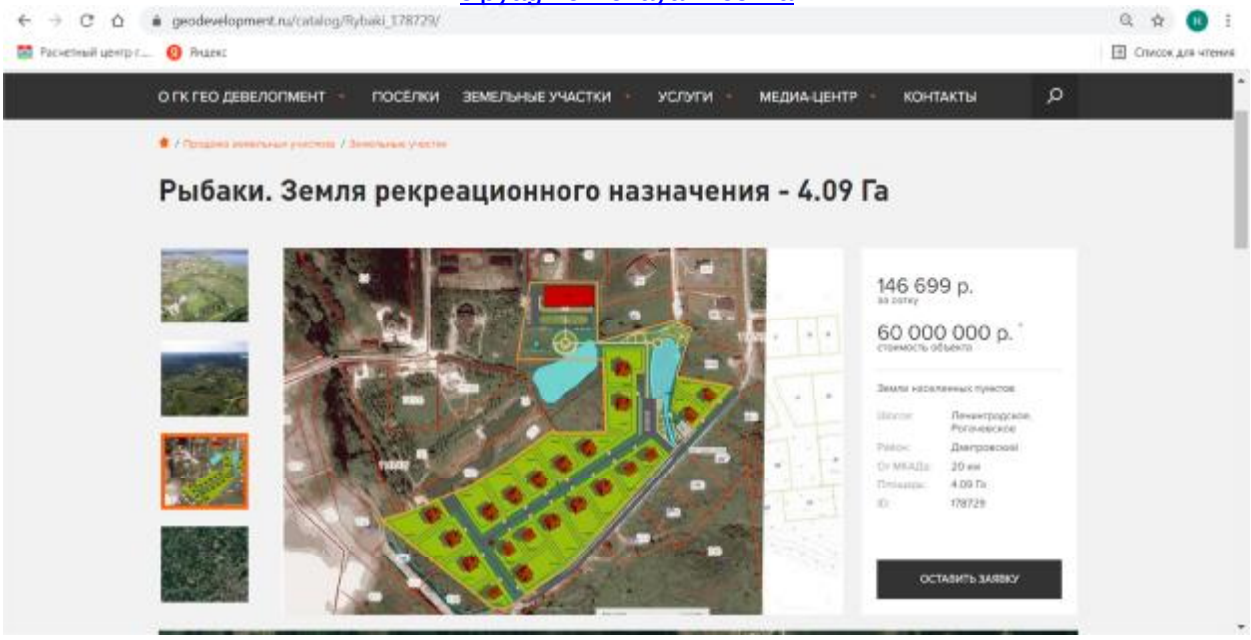
https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_5_25_ga_byvshiy_sanatoriy_podolskiy_r_n_rp_lvovskiy/



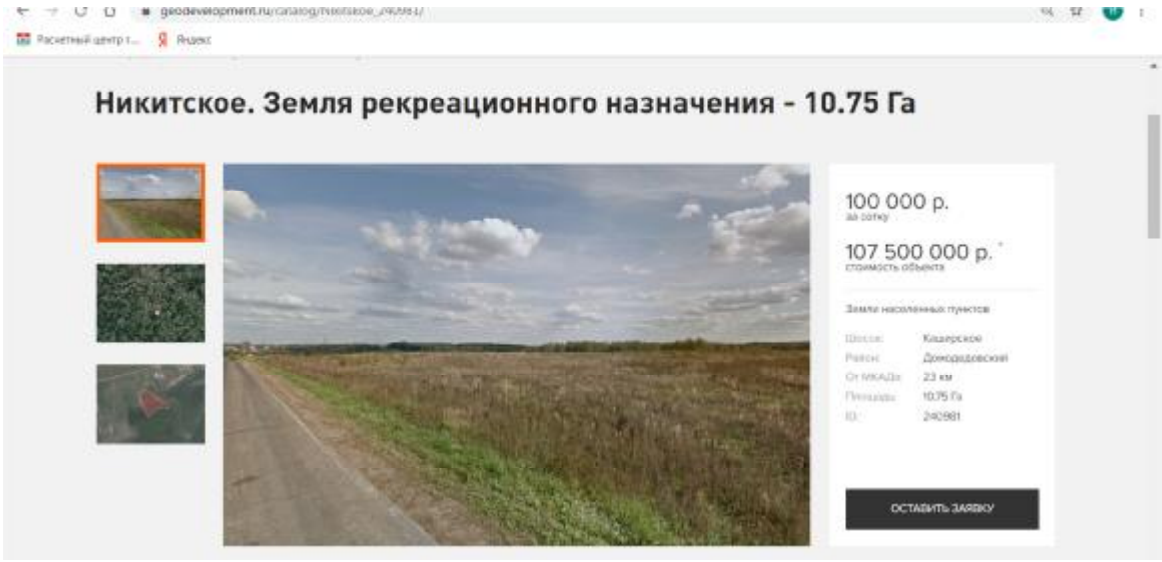
https://zdanie.info/city/object/307353



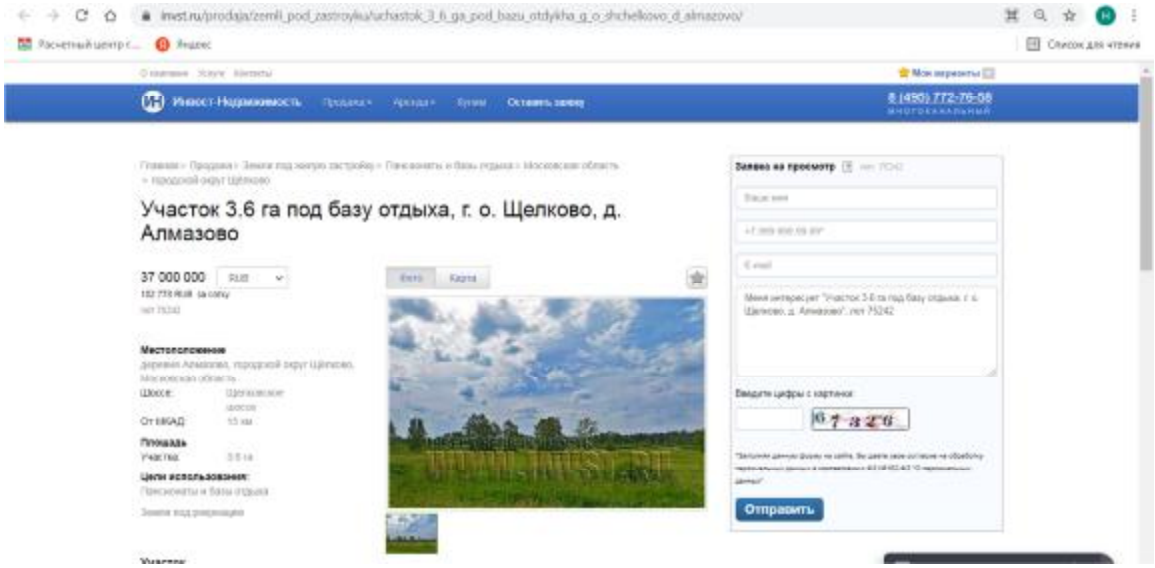
https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-38-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pudovo-sipyagino-novaya-moskva



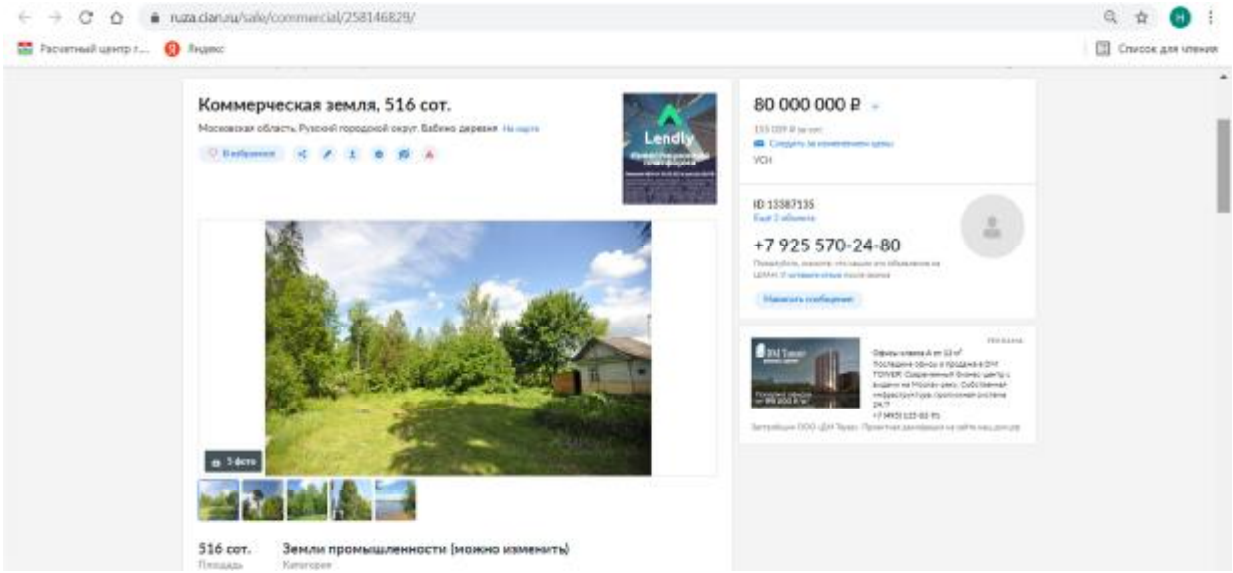
https://www.geodevelopment.ru/catalog/Rybaki_178729/



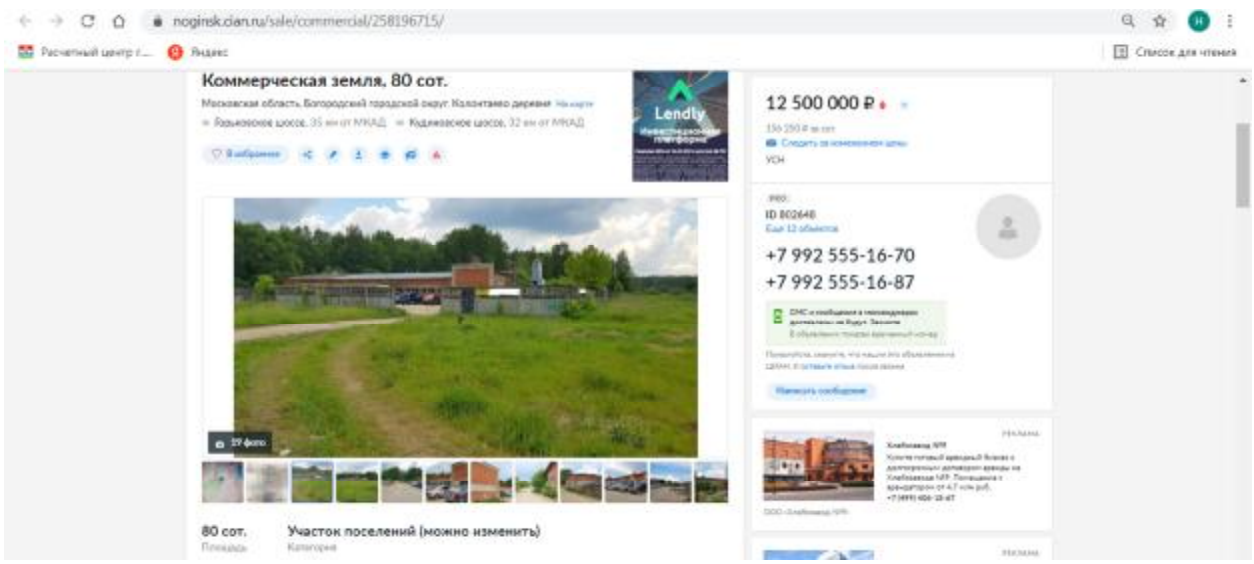
https://www.geodevelopment.ru/catalog/Nikitskoe_240981/



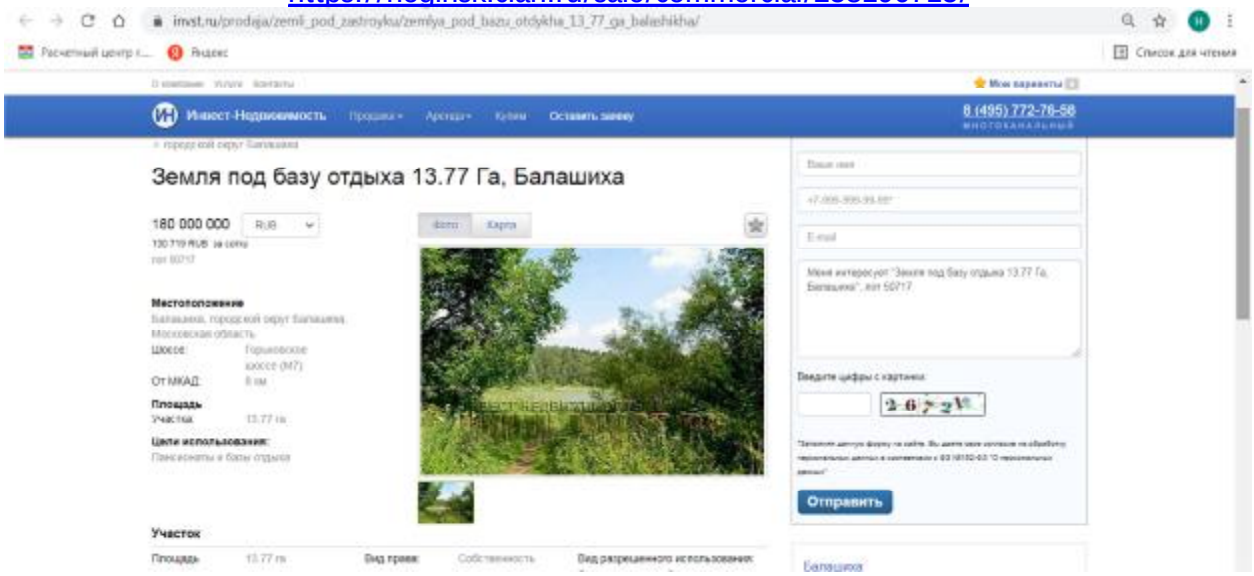
https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_3_6_ga_pod_bazu_otdykha_g_o_shchelkovo_d_almazovo/



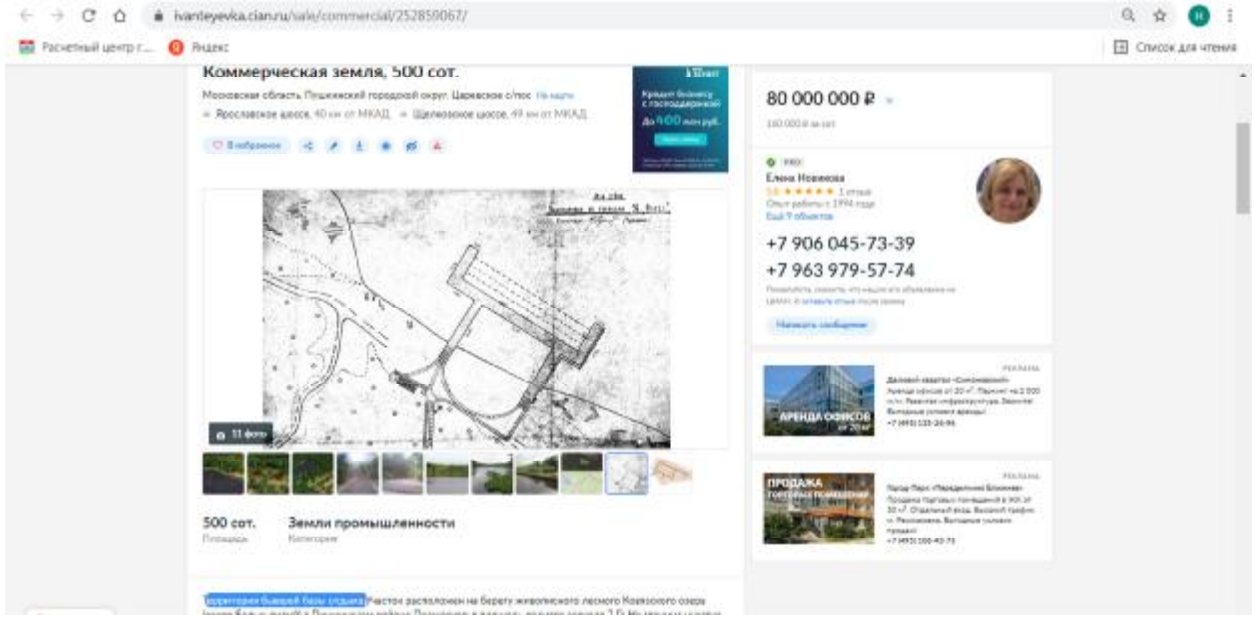
https://ruza.cian.ru/sale/commercial/258146829/



https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/258196715/



https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_bazu_otdykha_13_77_ga_balashikha/



https://ivanteyevka.cian.ru/sale/commercial/252859067/

Срок экспозиции

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки рекреационного назначения	6	4	8

Источник "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область); издание 4-е, Москва, 11.01.2021г.

Вывод: срок экспозиции оцениваемых земельных участков принимается в размере 4-8 месяцев.

7.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

В качестве аналитического источника для расчета справедливой стоимости земельных участков использован "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область); издание 4-е, Москва, 11.01.2021г.; подраздел: земельные участки рекреационного назначения (санатории, профилактории, базы отдыха, пионерские лагеря и т.п.)

Земельные участки рекреационного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Земельные участки рекреационного назначения	Земли, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения. В состав земель рекреационного назначения могут входить земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, лесопарки, туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты

Ценообразующие факторы земельных участков ООПТ (объекты рекреации)

Отличие цены предложения от цены сделки:

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка

неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	18,21	9,32	30,12

Качество прав:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,09	1,04	1,17
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,07	1,04	1,14

Местоположение:

Анализ рынка продаж земельных участков показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- престижность и экологические характеристики района;
- расположение относительно транспортных магистралей;

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,04	0,95	1,09

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,14	1,08	1,18
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,12	1,08	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,05	1,18

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность по физическим, социальным, экономическим и прочим факторам.

Установлено, что объекты, расположенные вблизи крупных федеральных трасс, дороже стоимости остальных участков, при условии круглогодичного подъезда. Корректировка на различие в параметре для всех Аналогов составляет 0% - равноценное местоположение.

4. Наличие обустроенных подъездных путей

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение земельных участков, имеющих обустроенные подъездные пути, к удельной цене аналогичных земельных участков, не имеющих подъездных путей	1,12	1,07	1,17

Анализ необходимости и величина корректировки на местоположение земельного участка относительно водоема или лесного массива является достаточно актуальной проблемой при определении стоимости загородных земельных участков, разрешенное использование которых предполагает возможность возведения жилых домов. При этом найти сведения, необходимые для определения корректировки на основе количественных методов анализа не всегда просто.

Наличие вблизи земельного участка водоёма, лесного массива и (или) наличие красивого вида на водоем, как правило, увеличивает стоимость земельного участка.

5. Близость водоема

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от водоема, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдали от водоемов	1,22	1,14	1,30

6. Наличие леса

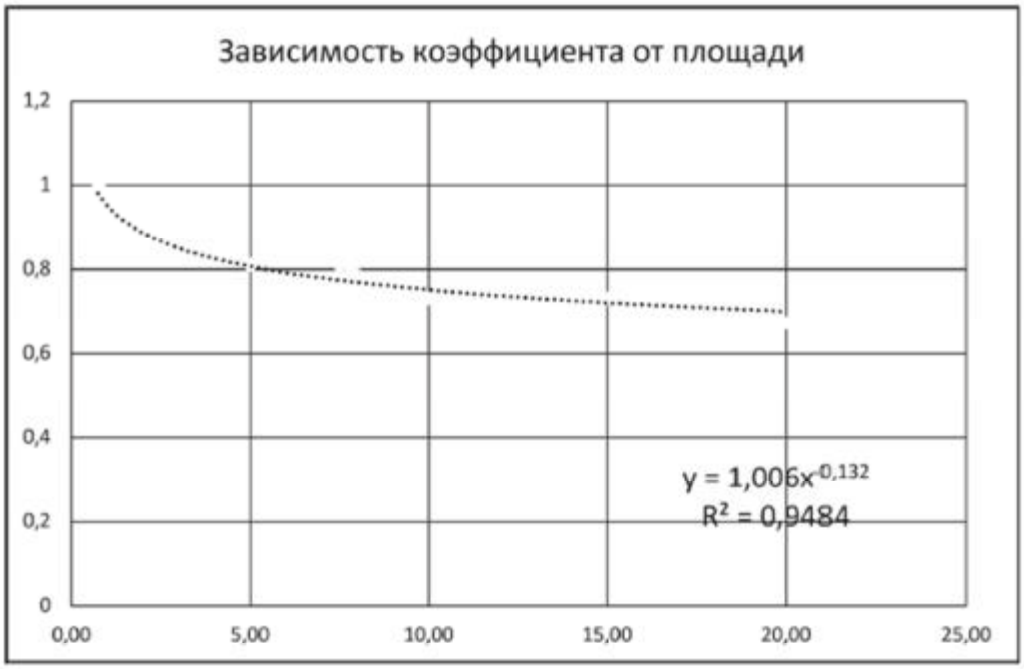
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих лесной массив на участке и/или в непосредственной близости, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих лесного массива	1,18	1,09	1,26

Площадь объекта:

Корректировка на величину площади участка определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов – методом парных продаж объектов различной площади, сходных по другим параметрам. Известно, что объекты меньшей площадью обладают большей ликвидностью и инвестиционной привлекательностью в связи с меньшими финансовыми вложениями. Большие участки продаются дешевле, чем участки меньшего размера в пересчете на стоимость 1 сот. общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

7. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		<1	1–5	5–10	>10
	<1	1,00	1,14	1,24	1,39
	1–5	0,88	1,00	1,09	1,22
	5–10	0,80	0,92	1,00	1,12
	>10	0,72	0,82	0,89	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Рельеф:

Использование участка с изъянами рельефа, как по разрешенному назначению, так и при возможной смене ВРИ, при неровной вертикальной планировке с большими перепадами высот либо заболоченности почвы потребует повышенных финансовых вложений на проведение комплекса работ по рекультивации либо засыпке котлована.

8. Рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	1,12	1,06	1,17

Наличие коммуникаций:

Наличие подведенных (либо заведенных на участок) инженерных коммуникаций, в том числе наличие исходно-разрешительной документации (ИРД) оказывает значительное влияние на его стоимость.

9. Наличие коммуникаций

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,09	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,19
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,09	1,06	1,22

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,07	1,05	1,09
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,08	1,05	1,13

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,07	1,04	1,12

Категория земель:

10. Категория земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов», к удельной цене земельных участков категории «земли особо охраняемых территорий» с видом разрешенного использования «под объекты рекреации»	1,14	1,06	1,30

"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г

Ценообразующие факторы рекреационной недвижимости (приведены корректировки, отличные от приведенных в предыдущем разделе)

Отличие цены предложения от цены сделки:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 81

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0% 17,5%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. г. Москва и Московская область» под ред. Лейфер Л.А.

Загрузка (заполняемость номерного фонда)

Текущая недозагрузка в 50%-60% отражает типичную проблему в период выхода из кризиса на фоне пандемии. Растет популярность внутреннего туризма.

https://www.kommersant.ru/doc/4802763

Загородная недвижимость Московской области попала под тренд роста популярности внутреннего туризма. Люди хотели сменить обстановку и активно бронировали загородные объекты. По стоимости брони с сайта выросли на 71%. В итоге загородные объекты в 2020 году отработали лучше, чем в 2019-м.

https://www.travelline.ru/blog/itogi-2020-go-novinki-travelline-i-perspektivy-gostinichnogo-biznesa/

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Зависимость цены от площади представлена на рисунке ниже.

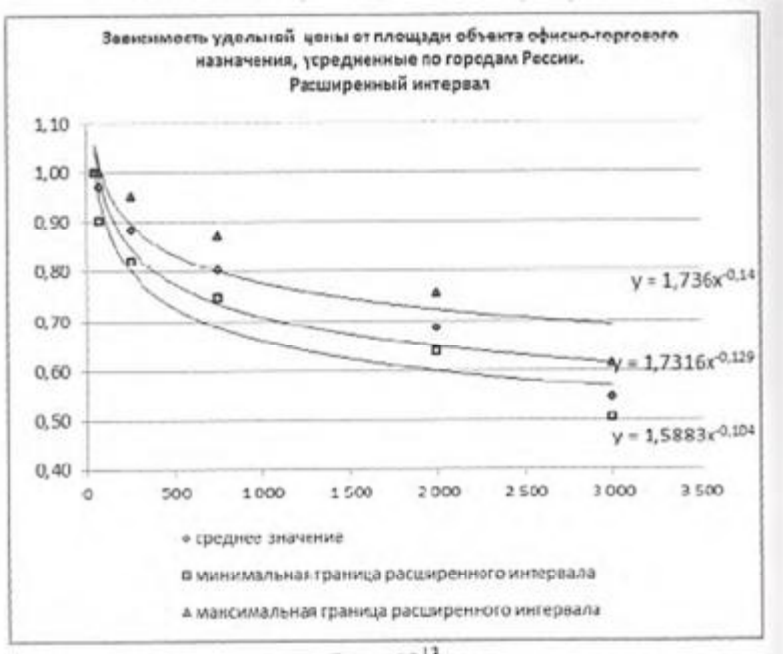


Рис. 49[13]

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. г. Москва и Московская область» под ред. Лейфер Л.А

Техническое состояние

Данная корректировка учитывает различие в техническом состоянии здания.

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2021 года

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, заменой внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,54	0,80	0,66
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,26	0,46	0,36

01.04.2021

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2463-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-02-2021-goda

Прочие корректировки могут быть введены по тексту Отчета с дополнительными комментариями.

7.7 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование как при аренде, так и при продаже).
- Наивысший спрос проявляется в сфере качественной недвижимости.
- Объект оценки относится к категории: рекреационной, лечебно-оздоровительной недвижимости загородного типа.
- Факторами, положительно влияющими на стоимость недвижимости, является местоположение в ближнем Подмосковье (экология, транспортная доступность), а также отсутствие потребности Объекта в ремонте (современное строительство).
- Цены продаж на аналогичные объекты рекреационной, лечебно-оздоровительной недвижимости Подмосковья составляют 40 000 - 110 000 руб. /кв.м. в зависимости от технического состояния, местоположения, инженерного обеспечения и т.п. В данный показатель входит стоимости земельного участка в составе комплекса.
- Стоимость таких объектов зависит от их доходности, формирующейся в соответствии с качеством номерного фонда и коэффициентом загрузки. Уровень недозгрузки в текущей ситуации, в связи с ростом популярности внутреннего туризма составляет порядка 60%.
- Период экспозиции объектов, подобных оцениваемым, по данным исследований, проведенных Оценщиком, составляет от 8 до 15 мес. (среднее значение принято равным 9 мес.).
- Продажа подобных объектов, осуществляется, как правило, в виде продажи арендного бизнеса, так как подобные объекты имеют, как правило, лицензию на оказание медицинских услуг, оснащены дополнительным оборудованием и перепрофилирование приведет к значительным финансовым вложениям.

Обзор рынка проведен на основании следующих аналитических источников:
http://74nedvizhimost.ru/news/rekreatsionnaya-nedvizhimost.html
http://www.g2p.ru/publications/?opn=52037
http://afkgroup.com/analitika/post-496/
https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/razvitie-turizma-v-podmoskove-stroitelstvo-gostinits-i-subsidii-dlya-investorov
https://cre.ru/analytics/43991
https://fedpress.ru/article/2765872
https://rg.ru/2021/02/16/investory-nachali-skupat-nedorogie-bazy-otdyha-i-gostinicy.htm
https://hotelier.pro/news/item/zapolnyaemost-moskovskikh-gostinits-uvelichilas-do-50-6/
и др.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
  - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - информацию 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;

- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка(ов) и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.

На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.

На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.

Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;

На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную рыночную в т.ч. справедливую стоимость Объекта оценки.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками Объекты могут рассматриваться как части земельно-имущественного комплекса рекреационного, лечебно-оздоровительного назначения.

8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка(ов) как свободного

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости.

Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка рекреационной недвижимости Подмосковья позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемого земельного участка (ов) является рекреационное.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке. Категория рассматриваемого земельного участка(ов) – «земли ООПТ», вид разрешенного использования – «объекты рекреации».

Физическая осуществимость вариантов.

Рассматриваемый земельный участок(и) имеет ровный спокойный рельеф, расположены в окружении леса, что благоприятно сказывается на размещении объектов рекреации. Физические характеристики участков не накладывают ограничений на возможные варианты застройки.

Экономическая целесообразность.

С точки зрения экономической целесообразности использование объекта под размещение рекреационной недвижимости является наиболее предпочтительным.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка(ов) как свободного - под застройку рекреационной недвижимостью, что соответствует характеру имеющейся застройки.

8.2.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка(ов) с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Как следует из технических характеристик оцениваемых объектов, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование под размещение рекреационно-оздоровительной загородной недвижимости.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых зданий позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии с правоустанавливающими документами, предоставленными Заказчиком, назначение объектов оценки – нежилое, что позволяет использовать их по текущему назначению.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемая недвижимость используется по функциональному назначению. Изменение назначения объектов потребует дополнительных финансовых вложений

Экономическая целесообразность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок(и) с улучшениями обеспечивает максимальную продуктивность в варианте застройки его объектом рекреационно-оздоровительного назначения. Иными словами объект (земля + строение) максимально продуктивно может быть использован в качестве рекреационно-оздоровительного комплекса.

Вывод:

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта:

по совокупности своих потребительских качеств оцениваемые объекты представляет собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде). Наиболее эффективное использование земельного участка(ов) с улучшениями - использование в варианте рекреационно-оздоровительного комплекса (в н.в. Центр медицинской реабилитации "Благополучие").

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход к оценке объектов недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли - продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Учитывая выше изложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик применил затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Учитывая, что рынок предложений к продаже подобных объектов недвижимости в Московской области развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке объектов недвижимости. Оценщик полагает, что сравнительный подход наиболее объективно отражает стоимость объекта оценки.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объекта оценки недвижимого имущества и земельных участков.

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Подход дает наиболее адекватные результаты только в условиях достаточно полной информационной обеспеченности. Применительно к оцениваемым объектам, можно сказать следующее: основным видом деятельности является оказание реабилитационно-оздоровительных услуг. Оценщик не обладает наличием достоверной информации о потенциальных доходах, получаемых от сдачи подобных объектов в аренду, и расходах, связанных с их эксплуатацией. В данном случае загруженность площадей комплекса находится на низком уровне, что связано с рядом параметров и подтверждается анализом рынка. Таким образом, на основании вышеописанного, в текущих условиях использование доходного подхода, а именно прогнозирование доходов от эксплуатации объекта приведет к искажению стоимости.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке стоимости недвижимого имущества.

8.3.1 Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

8.3.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении справедливой стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной (в т.ч. справедливой) стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

- Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
- Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
- Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
- Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
- Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_{i}^{K} a_i \times V_{PCi},$$

где: **VPC-** **справедливая стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;**

K- количество аналогов

VPCi- справедливая стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;

αi- вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_{i}^{K} a_i = 1.$$

Оценка справедливой стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_{j}^{N} D_{Pij},$$

где: **Pi-** **цена i-го объекта-аналога;**

N- количество ценообразующих факторов;

DPij- значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей) площади.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Табл. 12 Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен для ОСЗ

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Источник: данные анализа рыночной ситуации

Табл. 13 Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен для ЗУ

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Вещные права на земельный участок (право собственности; право владения и пользования; право постоянного бессрочного пользования; право безвозмездного срочного пользования)
	Сервитуты и общественные обременения
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Условия продажи	Типичные, рыночные
	Срочная продажа
	Ликвидация
	Наличие финансового давления на сделку
Местоположение	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Транспортная и пешеходная доступность
	Окружение объекта
Физические характеристики	Размер (площадь)
	Форма (конфигурация)
	Рельеф (равный, холмистый, горный)
	Состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.)
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Инфраструктура	Наличие инженерных сетей
	Социальная инфраструктура

Источник: данные анализа рыночной ситуации

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади зданий и 1 сот. земельных участков.

8.3.1.2 Выбор объектов-аналогов для земельных участков и ОКС

При проведении оценки Оценщиком описан объем доступных рыночных данных в разделе 7.5. данного Отчета (Согласно п.22 ФСО №7). *На основании представленного анализа выявлено, На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения на рекреационную недвижимость Московского региона, в районах, среднеудаленных от МКАД, аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 40 000 руб./кв.м. до 110 000 руб./кв.м. в зависимости от типа и состояния объекта (в цену предложения также входит земельный участок в составе комплекса). На основании представленного анализа выявлено, что стоимость предложения ЗУ, соответствующих оцениваемым участкам, находятся в диапазоне от 100 000 руб./сот. до 190 000 руб./сот. (НДС не предусмотрен).* Данные объекты недвижимости представлены в рамках данного Отчета, как расширенный интервал показателя стоимости 1 ед. площади за сопоставимые объекты, которые включают как объекты-аналоги в рамках сравнительного подхода, так и объекты, которые Оценщик не использовал для расчета справедливой стоимости.

Величина показателя зависит от характеристик местоположения, а также от различных экономических и технических параметров: вид имущественного права, форма в плане, рельеф, местоположение, экология, окружающая природная локация, наличие коммуникаций и подъездных путей и т.п. Данная величина не учитывает такой этап коммерческих переговоров как скидка на уторговывание, которая в текущей экономической ситуации является важным ценообразующим параметром.

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в июне 2021 года, описание которых представлено в табл. 14. При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

целевое назначение объектов-аналогов – земельные участки категория ООПТ, ВРИ - объекты рекреации

объем передаваемых прав на земельные участки

месторасположение объектов-аналогов – сопоставимые по инвестиционной привлекательности и экологическому климату районы Московской области вблизи населенных пунктов

удаление от МКАД

площадь участков – не менее 300 сот.

недвижимость: рекреационно-оздоровительного типа (либо с возможностью использования по профилю)

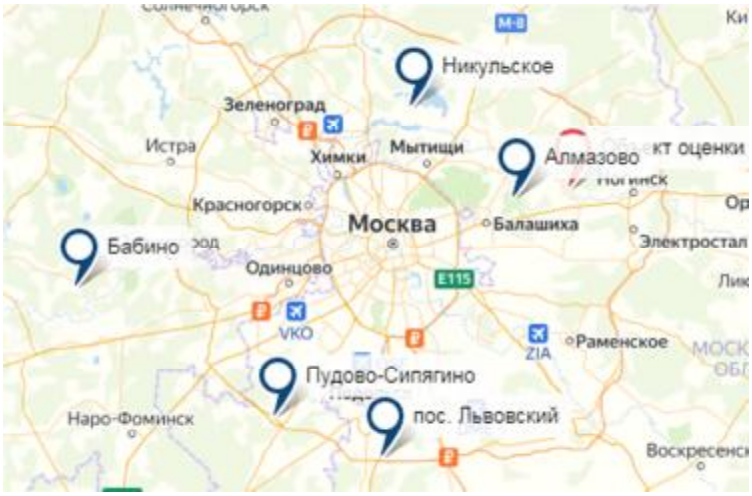


Рис. 8. Местоположение объектов-аналогов ЗУ (синие метки)

недвижимость: рекреационно-оздоровительного типа, преимущественно в восточном направлении, площадь не менее 1500 кв.м

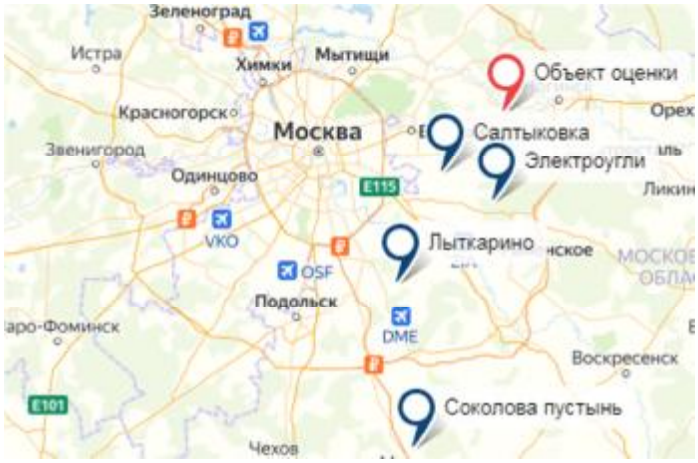


Рис. 9. Местоположение объектов-аналогов зданий (синие метки)

Выбранные объекты-аналоги удовлетворяют указанным условиям

Допущение: Для земельных участков площадью 35 000 кв.м. и 12 000 кв.м., расположенных в рамках единого комплекса, расчет будет произведен на одинаковых аналогах с последующим пересчетом.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена ниже:

Табл. 14. Описание объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости земельных участков площадью 35 000 кв.м (350,0 сот.) и 12 000 кв.м (120,0 сот.) в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Дата предложения	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена предложения, руб.	100 000 000	97 000 000	55 000 000	37 000 000	80 000 000
Площадь, сот	525,00	567,00	379,97*	360,00	516,00
Цена 1 сот	190 476	171 076	144 748	102 778	155 039
Категория ЗУ	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
ВРИ	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации
Особые условия продажи	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Местоположение	Московская область, Подольский р-н, рп. Львовский.	Московская область, г.о. Мытищи, деревня Никулино	Новая Москва, вблизи пос. Пудово-Сипягино	Московская область, Щелково г.о., д. Алмазово	Московская область, Рузский г.о., д. Бабино
Удаление от МКАД**, шоссе	Симферопольское шоссе (М2), 33 км	Ярославское 20 км	Калужское, 35 км	Горьковское 20 км**	Минское, 45 км**
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Ландшафт	лесные деревья, кустарники	Деревья, кустарники, водоем по границе	лесные деревья, кустарники	лесные деревья, кустарники	лесные деревья, кустарники
Наличие коммуникаций	Подведены, нерабочее состояние	По границе	По границе	По границе	Подведены, нерабочее состояние
Наличие строений под снос	есть	нет	нет	нет	есть
Источник информации	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_5_25_ga_byvshiy_sanatoriy_podolskiy_r_n_rp_lvovskiy/ 8 (495) 772-76-58	https://zdanie.info/city/object/307353 +7 (926) 598-55-97 собственник	https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-38-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pudovo-sipyagino-novaya-moskva +7 (495) 215-53-37	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_3_6_ga_pod_bazu_otdykha_g_o_shchelkovo_d_almazovo/ 8 (495) 772-76-58	https://ruza.cian.ru/sale/commercial/258146829/ ID 13387135 +7 925 570-24-80

*суммарная площадь согласно кадастровым номерам 50:27:0030254:16, 50:27:0030254:17 составляет 379,97 сот. https://pkk.rosreestr.ru/

** расстояние уточняется по яндекс-картам

Источник: данные открытых источников

Табл. 15 Описание объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата предложения	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.
Вид права здания+ЗУ	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения, руб. с	59 955 000	115 397 500	97 000 000	200 000 000

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
НДС				
Цена предложения, руб. без НДС	49 962 500	115 397 500	97 000 000	200 000 000
Площадь строений, кв.м.	1 473,00	2 429,50	1 630,00	3 826,00
Площадь ЗУ в составе объекта, сот	150,0	97,7	150,0	120,0
Местоположение	Московская область, Лыткарино, 6-й микрорайон Котельники Новорязанское шоссе, 16 км от МКАД	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Профсоюзная ул., 12 Носовихинское шоссе, 8 км от МКАД	Московская область, Богородский г.о., Электроугли, ул. Малое Васильево, 44 Носовихинское ш., 24 км от МКАД	Московская обл., Ступинский р-н, в районе дер. Соколова Пустынь Каширское шоссе, 60 км от МКАД
Описание	Продается в собственность: 5-ти эт. здание 1473 м2 (к.н. 50:53:0000000:1455) и земельный участок 1,5 Га (к.н. 50:53:0020101:33). Все коммуникации городские централизованные. Электричество 100 кВт, отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация. Здание после капитальной реконструкции Произведена замена перекрытий, кровли, окон, отремонтированы фасады, подключены коммуникации. Здание готово к внутренней отделке. Идеально подходит для: медицинского, реабилитационного центра; пансионата для пожилых людей, иное. Объект разрешено использовать под любую хозяйственную деятельность. Наличие земельного участка в собственности 1,5 Га старого парка входит в имущественный комплекс.	Предлагается к продаже пансионат Салтыковка. Комплекс включает: два земельных участка 9048,0 м2 и 718,0 м2, 3х эт. здание (дом приёмов) 2156,7 м2, одноэтажное здание (гостевой дом) 210,7 м2, здание для обслуживающего персонала и охраны 62,1 м2, здание котельной (газовая подстанция) 36,6 м2; беседка для мангала, площадка для отдыха, мини-пруд; артезианская скважина глубиной 135 м, навес для 2х автомашин, открытая парковка. Коммуникации: отопление (собственная газовая котельная), горячее водоснабжение, ХВС, канализация, электроосвещение, вентиляция, радио, телефонная связь, лифт. Фундамент - ж/б монолит. Стены - монолит, кирпич. Окна - деревянные стеклопакеты, панорамное остекление. Крыша медь. Полы - мрамор, наборный паркет, ковролин, линолеум, плитка.. Огорождение со всех сторон капитальным 2-х метровым забором (кирпичные столбы с заполнением из железобетонных плит), по всему контуру установлены камеры видеонаблюдения. Объект режимный, закрытый, охраняемый.	Продаются 3 здания 1630 кв. м. на земельном участке 150 соток: 2-х эт. здание 1100 кв. м. 30 комнат в хорошем состоянии, стеклопакеты, массивные деревянные двери, есть душевые и с/у; второе здание 2-х эт., площадью 330 кв. м. - 6 комнат. Третье здание - новый 2-х эт. брусовый дом площадью 200 кв. м. - 4 комнаты. Коммуникации : магистральный газ, водопровод (ХВС, ГВС), электричество 60 кВт, канализация. Виды деятельности: гостиница, спортивно - оздоровительный комплекс, медицинский, реабилитационный центры, дом престарелых, хостел, пансионат и пр. Развитая инфраструктура. Удачное сочетание городской инфраструктуры и лесо - парковой зоны. Асфальтированная дорога до участка, парковка.	Продается действующий пансионат «Соколова Пустынь», предлагает всесезонный отдых, располагает возможностями для приема групп туристов. На территории имеются уютные домики с удобствами: 2-х эт спальный корпус №16 646,6 кв.м на 73 спальных места, 2-х этажное здание столовой 1102 кв.м, 6 трехместных домиков по 33,3 кв.м каждый, 3 четырехместных домика по 45,8 кв.м каждый, двухместное бунгало 48,3 кв.м, сауна 36,9 кв.м, летнее кафе на 45 посадочных мест. Также на территории пансионата имеется своя газовая котельная 2004 года постройки. Максимальная отапливаемая площадь – 3826 кв.м. Разрешенная мощность – 500 кВт. Пансионат расположен на земельном участке в 12 га (в собственности) в одном из самых живописных уголков Подмосковья, Возможные варианты использования: пансионат Санаторий, профилакторий.
Источник информации	https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/258450213/ Dm Kh +7 495 215-12-03	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/258230883/ ID 28393141 +7 495 108-50-61	https://elektrougli.cian.ru/sale/commercial/241591680/ МГСН +7 983 666-10-90+7 981 333-97-83	https://zdanie.info/city/object/22756 +7 (910) 428-24-48 Мария

Источник: данные из открытых источников

Расчеты с введением индивидуальных корректировок представлены ниже.

8.3.1.3 Расчет справедливой стоимости земельных участков и ОКС

Табл. 16. Расчет справедливой стоимости земельного участка общей площадью 35000 кв.м. (350,0 сот)

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	руб.	?	100 000 000	97 000 000	55 000 000	37 000 000	80 000 000
Площадь	сот.	350,00	525,00	567,00	379,97	360,00	516,00
Цена для объектов-аналогов	руб./сот	-	190 476	171 076	144 748	102 778	155 039
1. Качество прав							
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		190 476	171 076	144 748	102 778	155 039
1.2. Качество прав на земельный участок		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		190 476	171 076	144 748	102 778	155 039
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		190 476	171 076	144 748	102 778	155 039
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		190 476	171 076	144 748	102 778	155 039
4.Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени		29 июня 2021г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		190 476	171 076	144 748	102 778	155 039
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-18,21%	-18,21%	-18,21%	-18,21%	-18,21%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./сот		155 790	139 923	118 389	84 062	126 806
5. Местоположение		Московская область, Ногинский р-н, пос. Горбуша	Московская область, Подольский р-н, рп. Львовский.	Московская область, г.о. Мытищи, деревня Никулино	Новая Москва, вблизи пос. Пудово-Сипягино,	Московская область, Щелково г.о., д. Алмазово	Московская область, Рузский г.о., д. Бабино
5.1. Удаление от МКАД		Горьковское 25 км	Симферопольское шоссе (М2), 33 км	Ярославское 20 км	Калужское, 35 км	Горьковское 20 км	Минское, 45 км

Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	11%
5.2. Подъезд		Круглогодичный подъезд по асфальтированной дороге.					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.3. Качество окружения		Малоэтажная жилая застройка, ИЖС, дачная/коттеджная застройка, рекреационные объекты, с/х угодья					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6. Физические х-ки							
6.1. Площадь	сот.	350,00	525,00	567,00	379,97	360,00	516,00
Корректировка, %		-	7%	7%	2%	0%	5%
6.2. Категория земли		Земли ООПТ	Земли н.п.	Земли н.п.	Земли н.п.	Земли н.п.	Земли н.п.
Корректировка, %			6%	6%	6%	6%	6%
6.3. Разрешенное использование		Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Рельеф		Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.4. Ландшафт		лесные деревья, кустарники	лесные деревья, кустарники	Деревья, кустарники, водоем по границе	лесные деревья, кустарники	лесные деревья, кустарники	лесные деревья, кустарники
Корректировка, %			0%	-18%	0%	0%	0%
6.5. Обеспечение коммуникациями		Оценивается без учета коммуникаций	Подведены, нерабочее состояние	По границе	По границе	Подведены, нерабочее состояние	По границе
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.6.Наличие строений под снос		Нет (условно незастроен)	есть	нет	нет	нет	есть
Корректировка, %			-8%	0%	0%	0%	-8%
7. Сервитуты		стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			5%	-5%	8%	6%	14%
Скорректированная цена	руб./сот		163 580	132 927	127 860	89 106	144 559
Общая валовая коррекция, %			21%	31%	8%	6%	30%
Коэффициенты весомости			0,1953	0,1693	0,2292	0,2343	0,1719
Коэффициент вариации		20%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда				
Справедливая стоимость с учетом округления (НСД не облагается)	руб./сот	**129 484**					
Справедливая стоимость (НСД не облагается)	руб./сот	**45 319 400**					

Источник: расчеты Оценщика

Табл. 16. Расчет справедливой стоимости земельного участка общей площадью 12 000 кв.м. (120,0 сот)

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	руб.	?	100 000 000	97 000 000	55 000 000	37 000 000	80 000 000
Площадь	сот.	120,00	525,00	567,00	379,97	360,00	516,00
Цена для объектов-аналогов	руб./сот	-	190 476	171 076	144 748	102 778	155 039
1. Качество прав							
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		190 476	171 076	144 748	102 778	155 039
1.2. Качество прав на земельный участок		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		190 476	171 076	144 748	102 778	155 039
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		190 476	171 076	144 748	102 778	155 039
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		190 476	171 076	144 748	102 778	155 039
4.Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени		29 июня 2021г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		190 476	171 076	144 748	102 778	155 039
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-18,21%	-18,21%	-18,21%	-18,21%	-18,21%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./сот		155 790	139 923	118 389	84 062	126 806
5. Местоположение		Московская область, Ногинский р-н, пос. Горбуша	Московская область, Подольский р-н, рп. Львовский.	Московская область, г.о. Мытищи, деревня Никулино	Новая Москва, вблизи пос. Пудово-Сипягино,	Московская область, Щелково г.о., д. Алмазово	Московская область, Рузский г.о., д. Бабино
5.1. Удаление от МКАД		Горьковское 25 км	Симферопольское шоссе (М2), 33 км	Ярославское 20 км	Калужское, 35 км	Горьковское 20 км	Минское, 45 км
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	11%
5.2. Подъезд		Круглогодичный подъезд по асфальтированной дороге.					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%

5.3. Качество окружения		Малоэтажная жилая застройка, ИЖС, дачная/коттеджная застройка, рекреационные объекты, с/х угодья					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6. Физические х-ки							
6.1. Площадь	сот.	120,00	525,00	567,00	379,97	360,00	516,00
Корректировка, %		-	17%	17%	12%	12%	14%
6.2. Категория земли		Земли ООПТ	Земли н.п.	Земли н.п.	Земли н.п.	Земли н.п.	Земли н.п.
Корректировка, %			6%	6%	6%	6%	6%
6.3. Разрешенное использование		Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Рельеф		Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.4. Ландшафт		лесные деревья, кустарники	лесные деревья, кустарники	Деревья, кустарники, водоем по границе	лесные деревья, кустарники	лесные деревья, кустарники	лесные деревья, кустарники
Корректировка, %			0%	-18%	0%	0%	0%
6.5. Обеспечение коммуникациями		Оценивается без учета коммуникаций	Подведены, нерабочее состояние	По границе	По границе	Подведены, нерабочее состояние	По границе
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.6.Наличие строений под снос		Нет (условно незастроен)	есть	нет	нет	нет	есть
Корректировка, %			-8%	0%	0%	0%	-8%
7. Сервитуты		стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			15%	23%	18%	18%	23%
Скорректированная цена	руб./сот		179 159	172 105	139 699	99 193	155 971
Общая валовая коррекция, %			31%	23%	18%	18%	39%
Коэффициенты весомости			0,1900	0,2054	0,2151	0,2151	0,1744
Коэффициент вариации		20%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда				
Справедливая стоимость с учетом округления (НСД не облагается)	руб./сот	**147 978**					
Справедливая стоимость (НСД не облагается)	руб./сот	**17 757 360**					

Источник: расчеты Оценщика

Табл. 17 Расчет справедливой стоимости объектов недвижимости, общей суммарной площадью 7 117,2 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша

Элементы сравнения	Ед. срав	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения) имущественного комплекса , без НДС	руб.		49 962 500	115 397 500	97 000 000	200 000 000
Наличие прилегающей территории	сот	470,0	150,0	97,7	150,0	120,0
Стоимость ЗУ (средневзвешенная)	Руб./сот		138 731	138 731	138 731	138 731
Корректировка на стоимость ЗУ в составе комплекса	руб.		20 809 650	13 554 019	20 809 650	16 647 720
Скорректированная цена продажи (предложения)			29 152 850	101 843 481	76 190 350	183 352 280
Общая площадь улучшений, кв.м		7 117,20	1 473,00	2 429,50	1 630,00	3 826,00
Цена продажи (предложения)	руб./кв.м		19 791	41 920	46 743	47 923
1. Качество прав						
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 791	41 920	46 743	47 923
1.2. Качество прав		собственник передает покупателю право собственности на ЗУ и объекты недвижимости				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 791	41 920	46 743	47 923
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 791	41 920	46 743	47 923
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 791	41 920	46 743	47 923
4.Условия рынка						
4.1. Дата предложения (дата проведения оценки)		29 июня 2021г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.	Актуально на июнь 2021 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 791	41 920	46 743	47 923
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			возможно уторговывание	возможно уторговывание	возможно уторговывание	возможно уторговывание
Корректировка, %			-12,3%	-12,3%	-12,3%	-12,3%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		17 357	36 764	40 994	42 028
5. Местоположение		Московская область, Ногинский р-н, пос. Горбуша,	Московская область, Лыткарино, 6-й микрорайон Котельники	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Профсо	Московская область, Богородский г.о., Электроугли, ул.	Московская обл., Ступинский р-н, в районе дер. Соколова Пустынь

		Горьковское шоссе 25 км	Новорязанское шоссе, 16 км от МКАД	юзная ул., 12 Носовихинское шоссе, 8 км от МКАД	Малое Васильево, 44 Носовихинское ш., 24 км от МКАД	Каширское шоссе, 60 км от МКАД
Корректировка, %			0%	0%	0%	11%
6.Физические характеристики						
6.1.Общая площадь улучшений		7 117,20 (2 основных автономных корпуса)	1473,0	2429,5	1630,0	3826,0
Корректировка, %			-7%	-3%	-7%	-1%
6.2. Техническое состояние улучшений		рабочее	Под чистовую отделку	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %			27%	0%	0%	0%
6.3. Тип недвижимости		Рекреационная, реабилитационная недвижимость	Рекреационная, реабилитационная недвижимость	Рекреационная, реабилитационная недвижимость	Рекреационная, реабилитационная недвижимость	Рекреационная, реабилитационная недвижимость
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.4. Состояние инженерного оборудования		не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.5. Наличие парковки или гаража		На территории	На территории	На территории	На территории	На территории
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.6 Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков		Дороги, площадки, ограждение	Дороги, площадки, ограждение	Дороги, площадки, ограждение	Дороги, площадки, ограждение	Дороги, площадки, ограждение
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7. Соответствие объекта принципу НЭИ						
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			20%	-3%	-7%	10%
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 828	35 661	38 124	46 231
Общая валовая коррекция, %			34%	3%	7%	12%
Коэффициенты весомости			0,1310	0,3155	0,2917	0,2618
Коэффициент вариации		28%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 30%			
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с округлением, без учета НДС	руб./кв.м	**37 074**				
Справедливая стоимость имущественного комплекса, без учета НДС, без учета стоимости земельных участков	Руб.	**263 863 073**				

Источник: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного Отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки справедливой стоимости объекта экспертизы на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного Отчета, находится в диапазоне 0 - 20%. Эксперт счел возможным использовать в качестве оценки справедливой стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок
Земельные участки

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносил корректировки. Корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал характеристиками рассматриваемого.

При расчете справедливой стоимости объекта оценки в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения:

Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой и др.

В отношении рассматриваемого объекта оценки отсутствуют факторы, ограничивающие использование объекта по функциональному назначению.

У объектов-аналогов обременения не выявлены, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Вид права:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). В частности право требования и право собственности имеют различную стоимость.

В рамках настоящего Отчета рассматривается право собственности на земельные участки Отобранные объекты-аналоги принадлежат на праве собственности, следовательно, не требуется введение корректировочного коэффициента.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта экспертизы. При этом возможны варианты:

Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Поправка на условия финансирования не применялась для всех объектов-аналогов в силу рыночных условий данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение стоимости объекта экспертизы в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости.

Так как отсутствуют существенные отличия в дате предложения аналогов и дате оценки, Оценщик не вводит корректировку.

Отличие цены предложения от цены сделки

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	18,21	9,32	30,12

"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г.

.

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения (-18,21%).

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объекты оценки расположены в восточном направлении Московской области, в районах с благополучной экологической обстановкой. Корректировка по данному параметру не требуется. Удаление от МКАД. Местоположение объектов на карте Московской области представлено на рис. 8. Объекты-аналоги №1-№4 имеют сопоставимое удаление от МКАД (уточнено по яндекс-картам). Корректировка требуется для Аналога №5, которая составит (+11%).

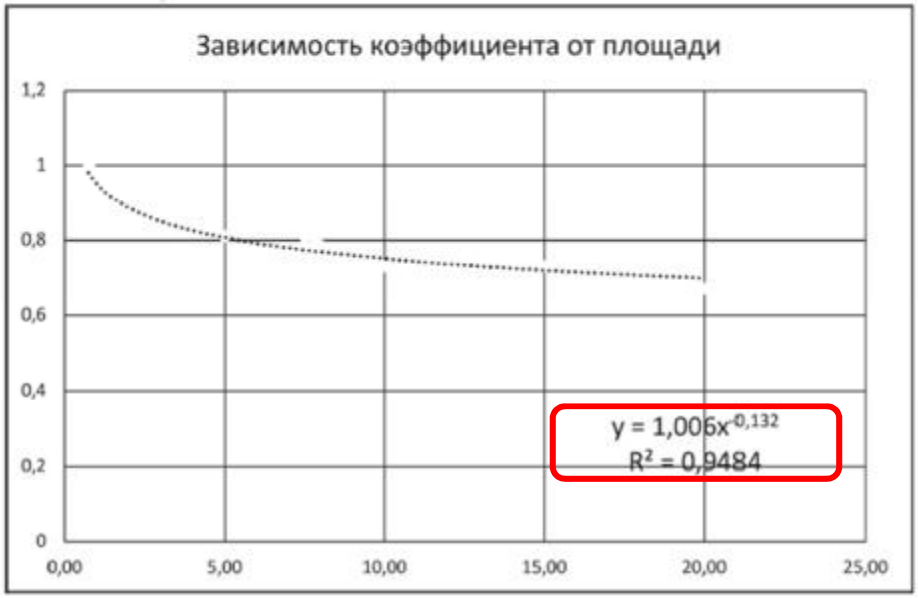
б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,05	1,18

"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Общая площадь участка



"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г.

Расчет корректировки представлен ниже.

Табл. 18. Расчет корректировки на площадь для участка 35 000 кв.м

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
площадь, сот	350,0	525,0	567,0	380,0	360,0	516,0
коэффициент пересчета	0,44	0,41	0,41	0,43	0,44	0,42
корректировка, %	-	7%	7%	2%	0%	5%

Источник информации: расчеты Оценщика

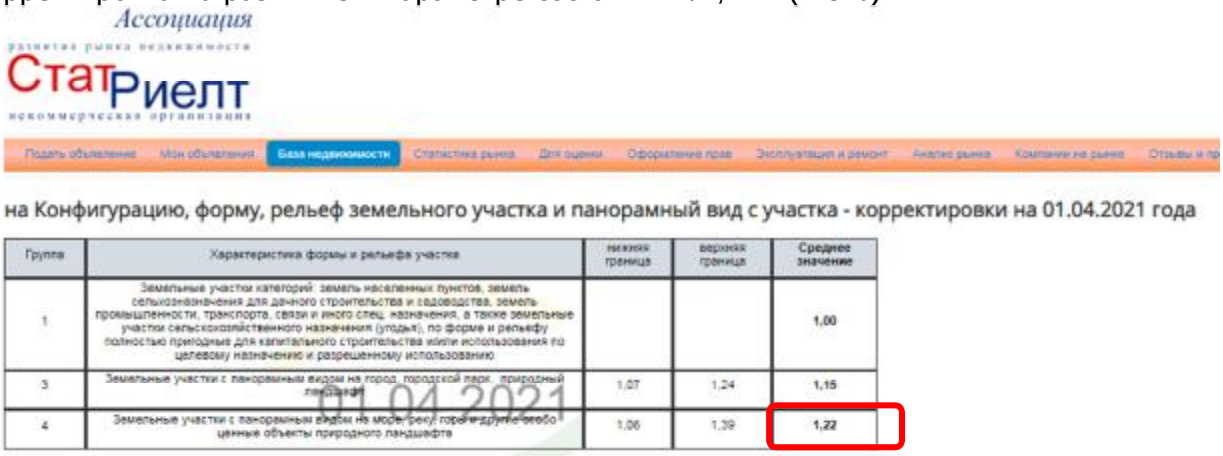
Табл. 19. Расчет корректировки на площадь для участка 12 000 кв.м

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
площадь, сот	120,0	525,0	567,0	380,0	360,0	516,0
коэффициент пересчета	0,48	0,41	0,41	0,43	0,43	0,42
корректировка, %	-	17%	17%	12%	12%	14%

Источник информации: расчеты Оценщика

Конфигурация, рельеф, ландшафт, панорамный вид с участка

Оцениваемые земельные участки и участки №1 и №3-№5 не имеют различия по параметрам. Аналог №2 расположен рядом с крупным водоемом, понижающая корректировка на различие в параметре составит: 1/1,22= (-18%).


Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и пр

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2021 года

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,24	1,15
4	Земельные участки с панорамным видом на море/реку/ город и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,39	1,22

01.04.2021

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2471-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2021-goda

Категория и разрешенное использование земли

Категория оцениваемых земельных участков - земли ООПТ. Аналоги относятся к землям населенных пунктов. Корректировка на различие в параметре составит +6%.

10. Категория земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов», к удельной цене земельных участков категории «земли особо охраняемых территорий» с видом разрешенного использования «под объекты рекреации»	1,14	1,06	1,30

"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г.

Разрешенное использование оцениваемых участков и объектов-аналогов - объекты рекреации. Введение корректировки на различие в параметре ВРИ не требуется.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Соответствие объекта принципу НЭИ

Корректировка не требуется, объект, и объекты-аналоги не отличаются по данному параметру.

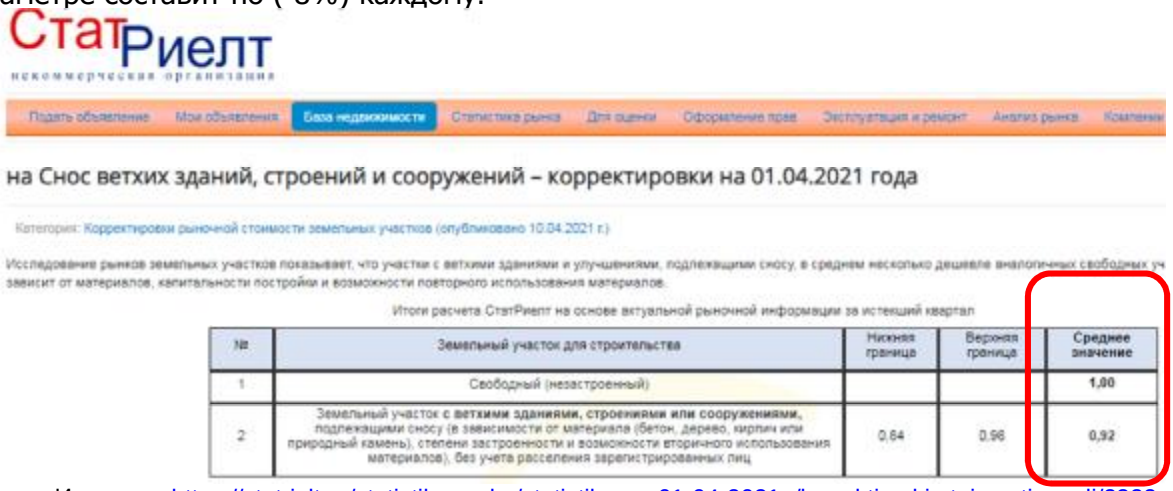
СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Наличие коммуникаций

Оцениваемые земельные участки представлены к оценке как незастроенные, наличие коммуникаций будет учтено при оценке недвижимости. Также не застроены участки №2-№4. Аналоги №1 и №5 представляют собой бывшие пионерские лагеря (базы отдыха и т.п.), коммуникации, некогда подведенные к строениям, находятся в нерабочем состоянии, что равноценно расположению по границе участка. Введение корректировки на различие в параметре не требуется.

Наличие строений под снос

Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно незастроенный, земельные участки №1 и №5 имеют строения под снос. Корректировка на различие в параметре составит по (-8%) каждому.


СтатРиелт

некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных уч зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями**, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,84	0,96	0,92

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2322-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda

Обоснование вносимых корректировок
Улучшения земельных участков (здания)

Далее будет приведено обоснование корректировок, не встречающихся ранее. Корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал характеристиками рассматриваемого.

Корректировка на стоимость земельного участка в составе комплекса Земельный участок(и) в рамках настоящего Отчета являются самостоятельными объектами оценки, кроме того, Объекты-аналоги имеют разную обеспеченность землей. В связи с этим Оценщик решил исключить стоимость земельных участков из предложений

земельно-имущественных комплексов и производить расчет отдельно для улучшений. Далее приводится расчет исключения стоимости ЗУ из расчета средней стоимости 1 сот., определенной в таблицах №№15-16. Причем, т.к. все участки находятся в собственности, корректировка на вид имущественных прав не применяется, как и на величину общей площади, не превышающей 1,5 га.

Табл. 20 Выделение земельного участка из общей стоимости предложения

Элементы сравнения	Ед. срав	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения) имущественного комплекса	руб.		49 962 500	115 397 500	97 000 000	200 000 000
Наличие прилегающей территории	Сот.	470,0	150,0	97,7	150,0	120,0
Стоимость ЗУ (средняя)	Руб./сот		138 731	138 731	138 731	138 731
Корректировка на стоимость ЗУ в составе комплекса	руб.		20 809 650	13 554 019	20 809 650	16 647 720
Скорректированная цена продажи (предложения)	руб.		29 152 850	101 843 481	76 190 350	183 352 280
Общая площадь улучшений,	кв.м	7 117,20	1 473,00	2 429,50	1 630,00	3 826,00
Цена продажи (предложения) улучшений	руб./кв. м		19 791	41 920	46 743	47 923

На примере аналога №1: 150 сот.*138 731=(-20 809 650) руб. - на эту величину корректируется общая стоимость предложения

Отличие цены предложения от цены сделки:

Далее приведена выкопировка из аналитического источника. В текущей экономической ситуации, исходя из стабилизации загрузки подобного типа недвижимости, оценщик счел возможным принять усредненную величину.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 81

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. г. Москва и Московская область» под ред. Лейфер Л.А.

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения по (-12,3%).

Корректировка на площадь:

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. г. Москва и Московская область» под ред. Лейфер Л.А

Табл. 21 Расчет корректировки на площадь для улучшений

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м.	7 117,2*	1 473,00	2 429,50	1 630,00	3 826,00
Коэфф.пересчета	0,64	0,69	0,66	0,69	0,64
Корректировка		-7%	-3%	-7%	-1%

*учтена физическая возможность продать корпуса автономно

Источник информации: расчеты Оценщика

Тип объекта

Объект оценки представляет собой рекреационно-реабилитационную загородную недвижимость, как и объекты-аналоги №№1-4. Так как отсутствуют различия, Оценщик не вводит корректировку.

Класс объекта.

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от класса качества зданий и помещений. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Техническое состояние зданий и потребность в ремонте отделки

Все рассматриваемые объекты относятся к среднему классу рекреационно-реабилитационной недвижимости. Объект оценки находится в рабочем состоянии, ремонт отделки не требуется, как и для объектов-аналогов №2-№4. Величина повышающей корректировки для Аналога №1 на выполнение отделки, на основании нижепредставленного источника, составит (+25%) и на разводку коммуникаций (+2%), итого (+27%).

Матрицы коэффициентов

Таблица 70

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	**1,00**	0,80	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	**1,00**	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	**1,00**	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. г. Москва и Московская область» под ред. Лейфер Л.А

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Соответствие объекта принципу НЭИ

Корректировка не требуется, объект недвижимости и объекты-аналоги не отличаются по данному параметру и могут быть использованы под рекреационно-реабилитационные цели.

Наличие коммуникаций

Объекты оценки обладают центральными коммуникациями, как и все объекты-аналоги. Корректировка не требуется.

В таблице №17 определена общая стоимость улучшений имущественного комплекса. Распределение по-позиционно будет произведено пропорционально удельному весу в общей стоимости, определенной в рамках затратного подхода в следующем разделе.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

8.3.1.4 Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

Справедливая стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки 29 июня 2021 г. без учета НДС (20%), с учетом округления, составляет:

Табл. 22 Величина справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода:

№ пп	Наименование объекта оценки	Доля стоимости объекта в общей стоимости улучшений	Величина справедливой стоимости, руб. без учета НДС
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	0,4452602	117 899 695*
2	Здание, назначение: нежилое здание, 3 — этажное (подземных этажей -1) площадью 2 699,0 кв.м	0,3595858	95 214 116*
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	0,0097402	2 579 091*
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	0,0183011	4 845 917*
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 - этажное площадью 11,8 кв.м	0,0009677	256 236*
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	0,0032055	848 779*
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 - этажное площадью 34,1 кв.м	0,0026995	714 796*
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	0,0433673	11 483 154*
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	0,0096721	2 561 059*
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажное площадью 751,9 кв.м	0,1072005	28 385 439*
11	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 12 000,0 кв.м		17 757 360
12	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 35 000,0 кв.м		45 319 400
	ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	**1,0000000**	**327 865 042**

*стоимость улучшений указана без учета земельного участка

Источник: расчеты Оценщика

8.3.2 Определение справедливой стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

8.3.2.1 Методология затратного подхода

Согласно методике затратного подхода общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости VL права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство VBK, или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение VBR за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr.

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном Отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя их вышеизложенного, модель оценки справедливой стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)],$$

где VCA – стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
VL – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);
VBR – затраты на замещение объекта оценки;
AD – накопленный износ объекта оценки, %;
Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;
НДС – налог на добавленную стоимость, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса - создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

8.3.2.2 Расчет затрат на замещение объектов оценки

Затраты на замещение с учетом накопленного износа объектов оценки рассчитывалась по следующей формуле:

$$СЗ = ПС - И_н, \text{ где}$$

СЗ – затраты на замещение с учетом накопленного износа;
ПС – затраты на замещение;
Ин – накопленный износ.

Как правило для определения величины затрат используют различные справочные или нормативные материалы (УПСС, УПВС). В сложившейся оценочной практике сборники УПВС являются наиболее распространенными в употреблении.

Стоимость затрат на замещение (СЗ) рассчитывается по формуле:

СЗ=СС+ПП+НДС,

где:
СС – сметная стоимость строительства;
ПП – прибыль предпринимателя (застройщика);
НДС – налог на добавленную стоимость.

Стоимость нового строительства можно оценить по двум видам стоимости: по восстановительной стоимости или по стоимости замещения.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемых объектов недвижимости – это стоимость оцениваемых объектов как новых (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки.

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

В стоимость объектов включена стоимость полного комплекса строительно-монтажных работ с лимитированными затратами и прочие расходы.

При заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общепримени мым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Учитывая, что производится расчет стоимости строительства объектов коммерческой недвижимости, следует применить Справочники Оценщика, Укрупненные показатели стоимости строительства М.: КО-Инвест, 2016 г., « Общественные здания».

При использовании сборников серии «Справочник оценщика» в рамках затратного подхода стоимость воспроизводства/замещения определялась по формуле:

Св=(Сбаз+SDC)×К×N×ДКИ×Кпредп×Кндс, где:

$С_в$- стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;

$С_{баз}$- справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату, указанную в справочнике;

SDC - итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 единицу измерения объекта недвижимости;

K- общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

N- количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и др.);

ДКИ- коэффициент учёта дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);

$К_{предп}$- коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

К ндс – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

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

Табл. 23. 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, сталь	КС-1а
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Источник: КО – ИНВЕСТ.

В соответствии с функциональным назначением, описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в сборниках КО-ИНВЕСТ "Общественные здания", "Промышленные здания", "Сооружения городской инфраструктуры" типовых объектов Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Их характеристика представлена в выкопировках ниже.

ДОМА ПРЕСТАРЕЛЫХ

ДОМА ПРЕСТАРЕЛЫХ, ДО 5 ЭТАЖЕЙ | Этажность: до 5 • Высота, м: до 3 | КС-1

ОПИСАНИЕ:
Высота этажа до 3 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены больничные лифты

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.01.000.0076	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный	от 5850 до 7950	от 1950 до 2650	*Econom	руб. на 1 м²	11 972

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.01.000.0076	711,2	348,4	690,5	768,7	1217,0	409,6		395,0	338,1	617,0	1345,5	515,8	1446,2	1423,6	1286,9	77,6	381,3	11972,3
	5,94%	2,91%	5,77%	6,42%	10,16%	3,42%		3,30%	2,82%	5,15%	11,24%	4,31%	12,08%	11,89%	10,75%	0,65%	3,19%	100,00%

МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ | Этажность: 1 • Высота, м: 7,75 | КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Два слоя рулонная

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0056	*3000		Econom	руб. на 1 м²	3 147

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0056	250,71	629,20	409,09	31,49	441,47	188,79		282,92	409,27	94,31	126,52		113,34	84,88	70,81	14,24		3147,03
	7,97%	19,99%	13,00%	1,00%	14,03%	6,00%		8,99%	13,00%	3,00%	4,02%		3,60%	2,70%	2,25%	0,45%		100,00%

КОТЕЛЬНЫЕ | Высота, м: 10 | КС-2

ОПИСАНИЕ:
Топливо — антрацит, каменные и бурые угли
высота 6 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / бутобетонный / бутовый
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные
КРОВЛЯ — Два слоя рулонная / этернитовая

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0053	*2000	*200	Econom	руб. на 1 м²	4 059

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0053	200,29		1012,21		922,28	160,33		200,29	160,33	200,29	200,29		400,83	300,68	250,50	50,19		4058,50
	4,94%		24,94%		22,72%	3,95%		4,94%	3,95%	4,94%	4,94%		9,88%	7,41%	6,17%	1,24%		100,00%

КАРАУЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | Этажность: от 1 до 2 | КС-1

ОПИСАНИЕ:
Объем зданий до 1000 куб. м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовые, бутобетонные и бетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Перекрытия железобетонные
КРОВЛЯ — Металлическая

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0192	1000		Econom	руб. на 1 м²	6 405

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0192	961,28		1985,06	193,45	895,80	383,92	383,92		767,84	449,39	127,98		101,19	77,38	65,47	11,90		6404,56
	15,01%		30,99%	3,02%	13,99%	5,99%	5,99%		11,99%	7,02%	2,00%		1,58%	1,21%	1,02%	0,19%		100,00%

НАСОСНЫЕ СТАНЦИИ КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ НА 2 АГРЕГАТА 2 1/2НФ ИЛИ 4ФВ-5 М

Этажность: 1 | КС-1

ОПИСАНИЕ:

Глубина заложения подводящего коллектора до 3 м
учтена стоимость:
В графе «фундаменты» земляные работы — 10 %
В графе «прочие строительные конструкции» металлоконструкции — 3 %
В графе «особостроительные работы» железобетонные конструкции — 34 %

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные / кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Железобетонные / кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Минераловатные плиты / два слоя рулонная
ПОЛЫ — Бетонные / цементные
ПРОЧЕЕ — Лестницы металлические

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ4.02.004.0019			Econom	руб. на 1 м³	7 789

	Фундаменты (под. земная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегород-ки, сантех-кабины	Перекры-тия и по-крытие	Кровля	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутрен-няя от-делка	Прочие конструк-ции	Осо-бостроит-ельные работы, лифты	Отопле-ние, вен-тиляция и кондици-онирование	Водоснаб-жение и канализа-ция	Электро-снабжение и освеще-ние	Слабо-точные системы	Прочие системы и спец. оборудо-вание	Объект в целом
ruИ4.02.004.0019	779,21		857,14	233,75	529,88	311,68		311,68	467,52	623,37	545,45	2119,48	302,69	302,69	404,59			7789,12
	10,00%		11,00%	3,00%	6,80%	4,00%		4,00%	6,00%	8,00%	7,00%	27,21%	3,89%	3,89%	5,19%			100,00%

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ

Этажность: 1 • Высота, м: 7,75 | КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Два слоя рулонная
ПОЛЫ — Бетонные / цементные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0073	*200		Econom	руб. на 1 м³	7 689

	Фундаменты (под. земная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегород-ки, сантех-кабины	Перекры-тия и по-крытие	Кровля	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутрен-няя от-делка	Прочие конструк-ции	Осо-бостроит-ельные работы, лифты	Отопле-ние, вен-тиляция и кондици-онирование	Водоснаб-жение и канализа-ция	Электро-снабжение и освеще-ние	Слабо-точные системы	Прочие системы и спец. оборудо-вание	Объект в целом
ruП3.19.000.0073	1537,78	1153,25	692,02	76,87	845,77	461,23		1691,53	384,35	153,75	538,28		61,57	46,08	38,42	7,63		7688,52
	20,00%	15,00%	9,00%	1,00%	11,00%	6,00%		22,00%	5,00%	2,00%	7,00%		0,80%	0,60%	0,50%	0,10%		100,00%

КОМБИНАТЫ ПОЛУФАБРИКАТОВ

КОМБИНАТЫ ПОЛУФАБРИКАТОВ НА 15 Т СЫРЬЯ В 2 СМЕНЫ И СТОЛОВАЯ НА 188 ПОСАДОЧНЫХ МЕСТ С ПОДВАЛОМ И ОХЛАЖДАЕМЫМИ КАМЕРАМИ

Высота, м: 4,4 | КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные блоки / железобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Армокирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Два слоя рулонная
ПОЛЫ — Цементные / керамическая плитка / релин
ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Штукатурка / масляная окраска / керамическая плитка
ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление центральное, вентиляция
ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод, канализация
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.05.000.0036 Подсобные корпуса	*2000		Econom	руб. на 1 м³	8 195

	Фундаменты (под. земная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегород-ки, сантех-кабины	Перекры-тия и по-крытие	Кровля	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутрен-няя от-делка	Прочие конструк-ции	Осо-бостроит-ельные работы, лифты	Отопле-ние, вен-тиляция и кондици-онирование	Водоснаб-жение и канализа-ция	Электро-снабжение и освеще-ние	Слабо-точные системы	Прочие системы и спец. оборудо-вание	Объект в целом
ruO3.05.000.0036	409,90		984,28	245,05	819,43	1148,74		574,37	490,14	900,05	490,14		852,48	640,09	534,07	106,00		8194,73
	5,00%		12,01%	2,99%	10,00%	14,02%		7,01%	5,98%	10,98%	5,98%		10,40%	7,81%	6,52%	1,29%		100,00%

СТАНЦИИ НАСОСНЫЕ НАД АРТЕЗИАНСКИМИ СКВАЖИНАМИ НАДЗЕМНЫЕ

Этажность: 1 | КС-8

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Два слоя рулонная
ПОЛЫ — Цементные

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.07.048.0003 Объем более 60 м³				руб. на 1 м³	13 299

ОБЩЕЖИТИЯ

Этажность: 2 • Высота, м: 4,4 | КС-2

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / бутобетонный / бутовый
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные оштукатуренные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные
КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы
ПОЛЫ — Деревянные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.06.000.0030	*до 3000		Econom	руб. на 1 м³	10 258

	Фундаменты (под. земная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегород-ки, сантех-кабины	Перекры-тия и по-крытие	Кровля	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутрен-няя от-делка	Прочие конструк-ции	Осо-бостроит-ельные работы, лифты	Отопле-ние, вен-тиляция и кондици-онирование	Водоснаб-жение и канализа-ция	Электро-снабжение и освеще-ние	Слабо-точные системы	Прочие системы и спец. оборудо-вание	Объект в целом
ruO3.06.000.0030	408,5		2051,7	510,4	719,7	408,5		1230,1	1025,8	923,5		1643,2	345,3	476,3	432,5	82,5		10257,9
	3,98%		20,00%	4,98%	7,02%	3,98%		11,99%	10,00%	9,00%		16,02%	3,37%	4,64%	4,22%	0,80%		100,00%

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

Первая группа поправок (SDC), выраженная в руб. на единицу измерения объекта недвижимости:

на отличие в объёмно-планировочных решениях;

на различие в конструктивных решениях и инженерных системах.

Поправки на отличие в объёмно - планировочных решениях применяются в соответствии с разделом 1 Сборников Ко-Инвест. В данном случае, к объектам-аналогам поправки не применяются, так как объекты-аналоги подбирались с учетом указанных характеристик.

На различие в конструктивных решениях. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле:

Со=Сс*фо/фс, где:

Со и Сс – стоимость конструктивного элемента соответственно оцениваемого или для справочного здания и сооружения;

фс и фо – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Поправка на отсутствие внешних стен не вводится, т.к. здания не являются пристроенными.

Поправка на различие в высоте этажа не вводится, отсутствуют различия в параметре.

Поправка на наличие подвала не вводится, т.к. отсутствуют различия в параметре.

Поправка на различие в количестве перегородок не вводится, т.к. отсутствуют различия в параметре.

Поправка на степень учета особостроительных работ не вводится, т.к. отсутствуют различия в параметре.

Поправка на фундамент не вводится, т.к. отсутствуют различия в параметре.

Поправка на конструктивные элементы не вводится, т.к. отсутствуют различия в параметре.

Поправка на различие в инженерном оснащении не вводится, т.к. отсутствуют различия в параметре.

Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

на различие в строительном объеме или площади объекта недвижимости;

на сейсмичность;

на величину прочих и непредвиденных затрат;

на региональное различие в уровне цен;

на изменение цен после издания справочника.

Поправка на различие в строительном объеме

Поправка на разницу в строительном объеме (V, куб.м) между оцениваемыми зданием (Vo) и ближайшим параметром из справочника (Vспр) определяется с помощью справочника КО-Инвест 2016 год.

$K_e = \frac{V_o}{V_a}$, где:

Vo - объем оцениваемого здания, куб.м;

Va - объем здания-аналога, куб.м.

Аналогично рассчитывается корректировка на различие в площади.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Источник: Ко-Инвест 2018

Поправка на сейсмичность определялась в соответствии с разделом 4, пункт 4.2 «Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации ОСР-97» справочника «Общественные здания», Москва, 2016 г.

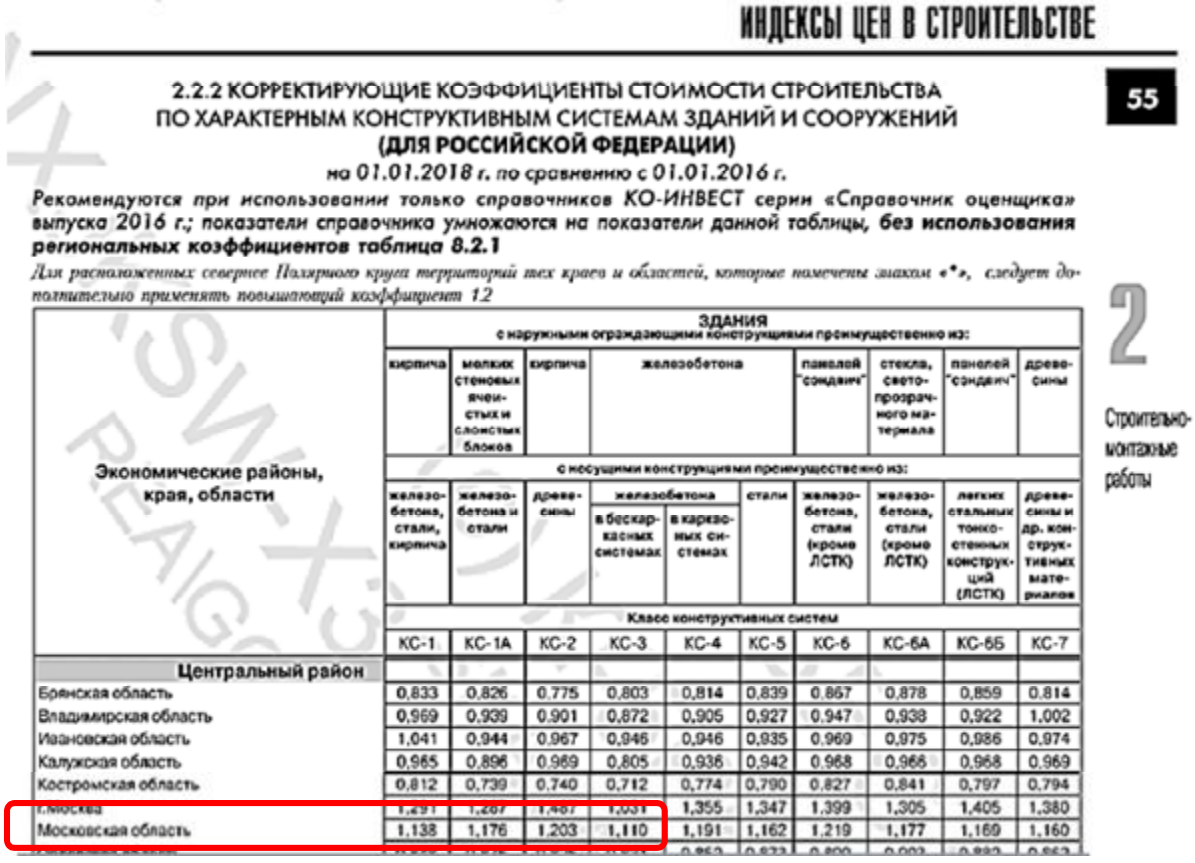
Табл. 24. Поправка на разницу в сейсмичности

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

Источник: Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2016 г.

Корректировка составила 1 для всех оцениваемых зданий, так как объекты расположены в Московской области, относящейся к 6 району сейсмичности.

В данном случае объект оценки расположен в Московской области, корректирующий коэффициент по данным Справочника «Ко-инвест. Индексы цен в строительстве» №102 составит 1,138 и 1,11 - в зависимости от класса конструктивной системы КС (с 01.01.2016 до 01.01.2018 г.)



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

55

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

2 Строительно-монтажные работы

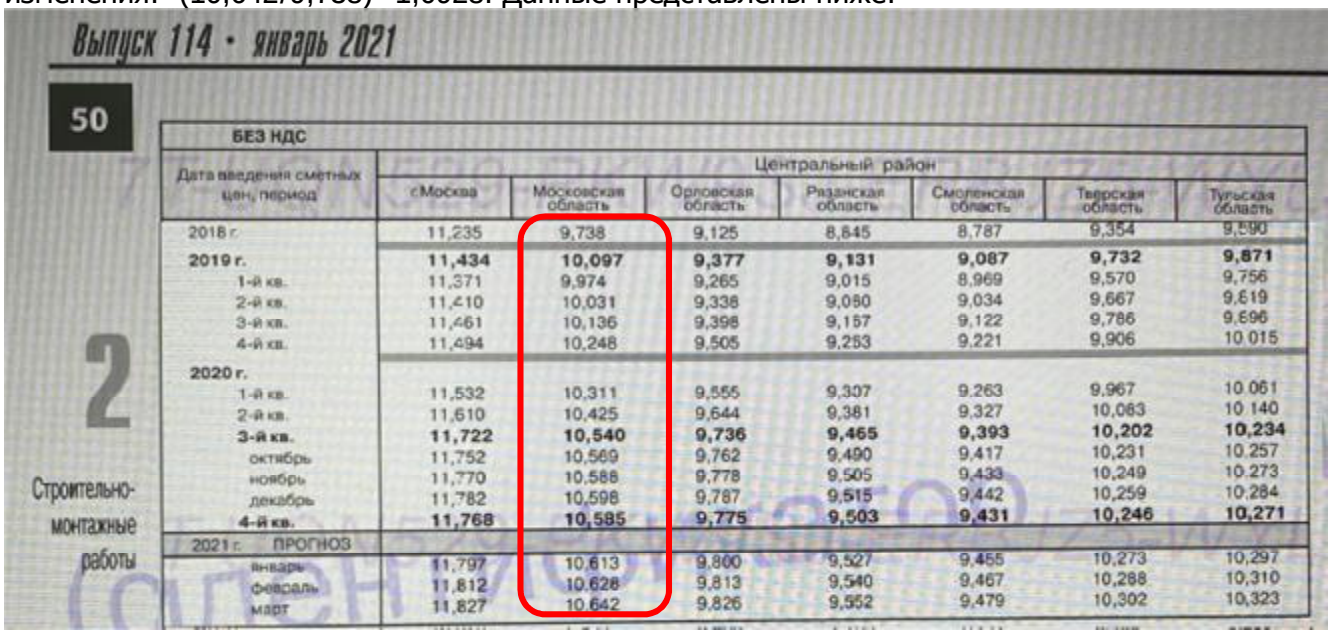
Экономические районы, края, области	Здания с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича	мелких стеновых яче-истых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето-прозрач-ного ма-териала	панелей "сэндвич"	древе-сины
	с несущими конструкциями преимущественно из: железо-бетона, стали, кирпича	железо-бетона и стали	древе-сины	железобетона: в бескар-касных системах	железобетона: в каркасно-монолитных системах	стали	железо-бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо-бетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонко-стенных конструк-ций (ЛСТК)	древе-сины и др. конструк-тивных мате-риалов
	Класс конструктивных систем: КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный район										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г.Москва	1,491	1,267	1,467	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160

На изменение цен после издания справочника.

При определении стоимости замещения здания Оценщиком были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2018 г. а также индексы

изменения стоимости строительства (коэффициенты пересчета) для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен.

Индекс изменения цен принят на основании Справочника «Ко-Инвест., 113. Индекс изменения: (10,642/9,738)=1,0928. Данные представлены ниже:



Выпуск 114 • январь 2021

50

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
2019 г.	**11,434**	**10,097**	**9,377**	**9,131**	**9,087**	**9,732**	**9,871**
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,157	9,122	9,786	9,696
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,253	9,221	9,906	10,015
2020 г.							
1-й кв.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061
2-й кв.	11,610	10,425	9,644	9,381	9,327	10,083	10,140
3-й кв.	**11,722**	**10,540**	**9,736**	**9,465**	**9,393**	**10,202**	**10,234**
октябрь	11,752	10,569	9,762	9,490	9,417	10,231	10,257
ноябрь	11,770	10,588	9,778	9,505	9,433	10,249	10,273
декабрь	11,782	10,598	9,787	9,515	9,442	10,259	10,284
4-й кв.	**11,768**	**10,585**	**9,775**	**9,503**	**9,431**	**10,246**	**10,271**
2021 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,797	10,613	9,800	9,527	9,455	10,273	10,297
февраль	11,812	10,628	9,813	9,540	9,467	10,288	10,310
март	11,827	10,642	9,826	9,552	9,479	10,302	10,323

Досчет с 01.04.2021 до даты оценки составит: 130,978/129,895=1,00834

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
среднем по Российской Федерации на 2021-2023 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 21	129,895	0,848	108,869	-1,317
Июнь 21	130,978	0,834	110,224	1,245
Сентябрь 21	132,062	0,827	111,580	1,230
Декабрь 21	133,145	0,820	112,936	1,215

Определение прибыли предпринимателя

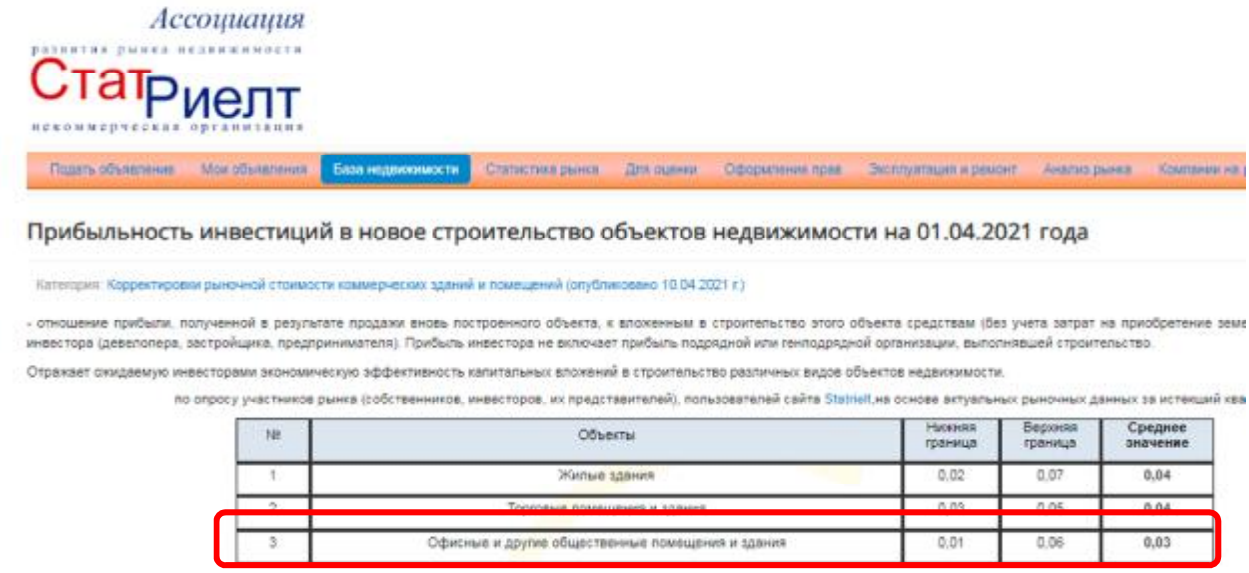
Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежной выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$Profit = Pr \times (ССС + ДКИ).$$

При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Прибыль предпринимателя определялась на основании следующего источника и составила 3% учитывая тип недвижимости (общественное):



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земе инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший ква

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,02	0,07	0,04
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,05	0,04
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,06	0,03

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2465-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda

Определение величины накопленного износа

Величина накопленного износа по-позиционно определена в разделе. 6.4.2., таблица 11.

Учет налога на добавленную стоимость

В рамках настоящего Отчета Оценщик рассчитывает справедливую стоимость без учета НДС (20%) для всех оцениваемых зданий.

Расчеты сметной стоимости строительства зданий со ссылками на используемые аналоги из Справочника Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Промышленные здания», "Общественные здания" и "Сооружения городской инфраструктуры" КО-ИНВЕСТ-2016 представлены в таблице ниже.

Табл. 25. Расчет справедливой стоимости в рамках затратного подхода

№п/п	Наименование объекта оценки	Строительный объем, куб. м	Код аналога	КС	Справочная стоимость, руб./куб.м	На различие в объеме	Региональное различие в уровне цен	Изменение цен 01.01.2018-01.04.2021	Изменение цен 01.04.2021 к дате оценки	Итого группа поправок	Затраты на воспр/замещ, без НДС, руб.	Кпп	Затраты на воспр/замещ, у учетом ПП, без НДС, руб.	Накопленный износ, %	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.	Доля в общей стоимости
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 - этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	11 873	ОЗ КО-Инвест 2016 ОЗ.01.000.0 076	1	11 972,30	0,87	1,138	1,0928	1,00834	1,0910	155 082 506	1,030	159 734 981	6,5	149 352 207	0,4452602
2	Здание, назначение: нежилое здание, 3 — этажное (подземных этажей -1) площадью 2 699,0 кв.м	11 277	ОЗ КО-Инвест 2016 ОЗ.01.000.0 076	1	11 972,30	0,87	1,138	1,0928	1,00834	1,0910	147 297 685	1,030	151 716 616	20,5	120 614 710	0,3595858
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	1 229	ПЗ КО-Инвест 2016 ПЗ.19.000.0 056	1	3 147,03	1,2	1,138	1,0928	1,00834	1,5048	5 820 115	1,030	5 994 718	45,5	3 267 121	0,0097402
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 - этажное площадью 174,7 кв.м	1 266	ПЗ КО-Инвест 2016 ПЗ.19.000.0 056	1	4 058,50	1	1,138	1,0928	1,00834	1,2540	6 443 128	1,030	6 636 422	7,5	6 138 690	0,0183011
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 - этажное площадью 11,8 кв.м	54	ПЗ КО-Инвест 2016 ПЗ.19.000.0 192	3	6 404,56	1	1,11	1,0928	1,00834	1,2231	423 005	1,030	435 695	25,5	324 593	0,0009677
6	Здание КНС, назначение:	225	СГИ КО-Инвест 2016	1	7 688,52	1	1,138	1,0928	1,00834	1,2540	2 197 700	1,030	2 263 631	52,5	1 075 225	0,0032055

№п/п	Наименование объекта оценки	Строительный объем, куб. м	Код аналога	КС	Справочная стоимость, руб./куб.м	На различие в объеме	Региональное различие в уровне цен	Изменение цен 01.01.2018-01.04.2021	Изменение цен 01.04.2021 к дате оценки	Итого группа поправок	Затраты на воспр/замещ, без НДС, руб.	Кпп	Затраты на воспр/замещ, у учетом ПП, без НДС, руб.	Накопленный износ, %	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.	Доля в общей стоимости
	нежилое здание, 1 - этажное площадью 22,7 кв.м		И4.02.004.0019													
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 - этажное площадью 34,1 кв.м	188	ПЗ КО-Инвест 2016 ПЗ.19.000.0073	1	8 194,73	1	1,138	1,0928	1,00834	1,2540	1 812 584	1,030	1 866 962	51,5	905 477	0,0026995
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	1 502	ОЗ КО-Инвест 2016 ОЗ.05.000.0036	1	13 299,00	1	1,138	1,0928	1,00834	1,2540	15 434 840	1,030	15 897 885	8,5	14 546 565	0,0433673
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	202	СГИ КО-Инвест 2016 ИЗ.07.048.003	1	10 257,90	1	1,11	1,0928	1,00834	1,2540	3 368 743	1,030	3 469 805	6,5	3 244 268	0,0096721
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажное площадью 751,9 кв.м	2 984	ОЗ КО-Инвест 2016 ОЗ.06.000.0030	3	7 688,52	3	1,138	1,0898	1,00834	1,2198	37 337 558	1,030	38 457 685	6,5	35 957 935	0,1072005
	ИТОГО														335 426 791	1,00000

Источник: расчеты оценщика ООО «ЦНЭС»

8.3.2.3 Заключение о справедливой стоимости объектов оценки на основе затратного подхода

Справедливая стоимость объекта оценки, на основе применения затратного подхода, по состоянию на дату оценки 29 июня 2021 г. без учета НДС (20%), с учетом округления, составляет:

Табл. 26 Величина справедливой стоимости в рамках затратного подхода:

№ пп	Наименование объекта оценки	Доля стоимости объекта в общей стоимости улучшений	Величина справедливой стоимости, руб. без учета НДС
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	0,4452602	149 352 207*
2	Здание, назначение: нежилое здание, 3 — этажное (подземных этажей -1) площадью 2 699,0 кв.м	0,3595858	120 614 710*
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	0,0097402	3 267 121*
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	0,0183011	6 138 690*
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 - этажное площадью 11,8 кв.м	0,0009677	324 593*
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	0,0032055	1 075 225*
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 - этажное площадью 34,1 кв.м	0,0026995	905 477*
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	0,0433673	14 546 565*
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	0,0096721	3 244 268*
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажное площадью 751,9 кв.м	0,1072005	35 957 935*
11	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 12 000,0 кв.м		17 757 360,00
12	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 35 000,0 кв.м		45 319 400,00
	ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	**1,000000**	**398 503 551,00**

*стоимость улучшений указана без учета земельного участка

Источник: расчеты Оценщика

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. В рамках настоящего отчета доходный подход не применялся.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Ниже приведена схема анализа иерархий (для трех подходов).

Этап декомпозиции проблемы предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На рис. 10 представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта двумя подходами.

Рисунок 10

Для целей согласования результатов, полученных на основе применения трех подходов, используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости недвижимости;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

На следующем этапе необходимо построить (в соответствии с используемым деревом иерархий) матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».

Попарные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учётом девятибалльной шкалы. Преимущества именно этой шкалы качественных оценок отмечают многие исследователи, так как она позволяет наилучшим образом учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Шкала относительной важности факторов при их парном сравнении приведена ниже и задана в виде таблицы лингвистических значений факторов.

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца.

Обратно симметричные матрица парных сравнений элементов матрицы парных сравнений по шкале относительной важности будет иметь следующий вид.

Матрица парных сравнений

	C1	…	Ci	…	CN
C1	1	…	WN/WI	…	W1/WN
…	…	……	…	…	…
Cj	WJ/W1	…	WJ/WI	…	WJ/WN
…	…	…		…	
CN	WN/W1	…	WN/WI	…	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = (\prod_i^N W_j \,/\, W_i)^{1/N},$$

где: Wj/Wi число, соответствующее значимости объекта Cj по сравнению с объектом Ci по шкале относительной важности;

kj– коэффициент весомости Cj элемента иерархии;

N – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{j_H} = \frac{k_j}{\sum_j^N k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C1	C2	...	CN	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C1	1	W1/W2	...	W1/WN	K1 =((1*(W1/ W2)*...*(W1N /W1N))1/N	K1H= K1 / $\sum_i K_i$
C2	W2/W1					
...	...		1		...	...
CN	WN/W1	WN/W2	...	1	KN=((WN/W1)*(WN/W2)*1) 1/N	KNH = KN / $\sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости критериев	Нормированный коэффициент весомости критериев
	А	Б	В	Г		
А	1	1	1	1/9	0,5774	0,1083
Б	1	1	3	1	0,439	1,3161
В	1	1/3	1	1/9	0,4387	0,0823
Г	9	1	9	1	3,000	0,5626
Сумма					5,3321	1,00
Lmax=4,24			ИС=0,08		ОС =8,89%	

Затем проводится оценка, компонент вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

Согласование по критерию "А" (намерения инвестора):

	С	З		
С	4	1	2,0000	0,8000
З	1	0,25	0,5000	0,2000
	Сумма		2,5000	1,0000

Согласование по критерию "Б" (тип, качество, количество данных, на основе которых проводится анализ):

	С	З		
С	4	1	2,0000	0,8000
З	1	0,25	0,5000	0,2000
	Сумма		2,5000	1,0000

Согласование по критерию "В" (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка):

	С	З		
С	4	1	2,0000	0,8000
З	1	0,25	0,5000	0,2000
	Сумма		2,5000	1,0000

Согласование по критерию "Г" (способность учитывать специфические особенности объекта оценки):

	С	З		
С	4	1	2,0000	0,8000
З	1	0,25	0,5000	0,2000
	Сумма		2,5000	1,0000

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений Lmax, которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе Lmax к N, тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (Lmax - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;

Lmax – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ}$$ при N=const.

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

Для всех матриц парных сравнений отношение согласованности не превышает значения 0,1. Следовательно, логичность и однородность суждений эксперта удовлетворяют необходимым требованиям.

Осуществим иерархический синтез в целях определения вектора весовых коэффициентов альтернатив относительно выделенных критериев.

Обобщенные коэффициенты весомости определяются суммой произведений локальных нормированных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости:

Итоговое значение коэффициентов весомости результатов, полученных в рамках каждого из подходов, относительно выбранных критериев

	А kАН	Б kБН	В kВН	Г kГН	Обобщенный коэффициент весомости
Д	kЗАН	kЗБН	kЗВН	kЗГН	kз = kАН*kЗАН +kБН * kЗБН+ kВН * kЗВН + kГН * kЗГН
С	kСАН	kСБН	kСВН	kСГН	kС = kАН*kСАН +kБН * kСБН+ kВН * kСВН + kГН * kСГН
З	kДАН	kДБН	kДВН	kДГН	kД = kАН*kДАН +kБН * kДБН+ kВН * kДВН + kГН * kДГН
	Сумма				1,00

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объекта оценки:

Итоговое значение весов каждого подхода

	А 0,1083	Б 0,2468	В 0,0823	Г 0,5626	Вес подхода
С	0,8000	0,8000	0,8000	0,8000	0,800
З	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,200
	Сумма				1,00000

Применяемые сокращения:

С – сравнительный подход;

З – затратный подход.

Для всех матриц парных сравнений отношение согласованности не превышает значения 0,1. Следовательно, логичность и однородность суждений эксперта удовлетворяют необходимым требованиям.

Осуществим иерархический синтез в целях определения вектора весовых коэффициентов альтернатив относительно выделенных критериев.

Обобщенные коэффициенты весомости определяются суммой произведений локальных нормированных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости объекта оценки по формуле

$$С= (СС \times kc) +(ЗС \times kз)$$

где

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ЗС - стоимость объекта оценки, полученная методом затратного подхода;

Кз, kc – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

В рамках настоящего Отчета применялись затратный и сравнительный подходы для объектов недвижимости. Для земельных участков применялся только сравнительный подход, коэффициент подхода равен 1,0. Согласование справедливой стоимости объектов оценки выполнено в следующей таблице.

Согласование результатов оценки представлено в таблице ниже.

Табл. 27 Согласование результатов оценки

№ пп	Объект оценки	Значение, руб. без учета НДС		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	Вес подхода	0,200	0,800	Не применялся. Обоснованный отказ
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	149 352 207	117 899 695	
2	Здание, назначение: нежилое здание, 3 — этажное (подземных этажей -1) площадью 2 699,0 кв.м	120 614 710	95 214 116	-
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	3 267 121	2 579 091	-
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	6 138 690	4 845 917	-
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 - этажное площадью 11,8 кв.м	324 593	256 236	-
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	1 075 225	848 779	-
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 - этажное площадью 34,1 кв.м	905 477	714 796	-
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	14 546 565	11 483 154	-
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	3 244 268	2 561 059	-
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажное площадью 751,9 кв.м	35 957 935	28 385 439	-
	Вес подхода	1,0	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ
11	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 12 000,0 кв.м	17 757 360	-	-
12	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 35 000,0 кв.м	45 319 400	-	-

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже объектов и пришел к выводу о том, что справедливая стоимость объекта оценки находится в диапазоне +/-10% от полученного результата справедливой стоимости.

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена

на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объектов оценки на дату оценки 29 июня 2021 г. составляет:

Табл. 28 Итоговая величина справедливой стоимости на дату оценки:

№ пп	Наименование объекта оценки	Итоговая величина справедливой стоимости, руб. без учета НДС
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	124 190 155
2	Здание, назначение: нежилое здание, 3 — этажное (подземных этажей -1) площадью 2 699,0 кв.м	100 294 277
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	2 716 655
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	5 104 451
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 11,8 кв.м	269 971
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	894 174
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 - этажное площадью 34,1 кв.м	753 038
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	12 095 773
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	2 697 680
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажное площадью 751,9 кв.м	29 900 045
11	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 12 000,0 кв.м	17 757 360
12	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 35 000,0 кв.м	45 319 400
	ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	**341 992 979 (Триста сорок один миллион девятьсот девяносто две тысячи девятьсот семьдесят девять)**

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В. .....
Оценщик
Член СРО «РАО». «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г.
Хлынина Н.В. .....

29 июня 2021 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
9. Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
10. Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
11. Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
12. Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

2.Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Internet–ресурсы.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Используемая терминология

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Инвестиционная стоимости объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой 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 объектов 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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«16» апреля 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01084
номер свидетельства

Хлынина
Наталья Владимировна

ИНН 772380162517

109451, г Москва, Белореченская ул. Дом 45 корп 1, кв.90

Паспорт: 4506, 922062, выдан ОВД Крюково УВД Зеленоградского округа города Москвы, 16.10.2003, код подразделения 772-104

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО _____ К.И. Овчинников

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350033, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srorao.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Хлынниной Натальи Владимировны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что **Хлынина Наталья Владимировна**
(Ф.И.О. оценщика)
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«16» апреля 2018 года за регистрационным номером **№ 01035**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» февраля 2019 г.

Дата составления выписки «01» февраля 2019 г.

Президент СРО РАО К.И. Овчинников

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90243/20
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г Москва — 9 декабря 2020 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страхователю возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина (Степакина) Наталья Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 773601910200
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 9 500.00 руб. (Девять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что

	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, происшедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франциза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: kos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/06/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv6@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Хлынина (Степанина) Наталья Владимировна, тел.:+7(495) 258-37-33, эл. почта: mail@ckop.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
Хлынина (Степанина) Наталья Владимировна	в лице руководителя дирекции страхования ответственности Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от "01" апреля 2020 г.

Договор (Перечень-Аппроксимация) - [illegible]

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 055/2006

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 926661

Настоящий диплом выдан Хлыниной (фамилия, имя, отчество) Наталье Владимировне

в том, что он(а) с „07" октября 2005 г. по „07" апреля 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) (сокращенное) Институте (государственное, муниципальное, ведомственное, профессиональное образование) профессиональной оценки

по программе „Оценка (сокращенное) стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „07" апреля 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Хлыниной (фамилия, имя, отчество) Натальи Владимировны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки (сокращенное) стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2006

ЖИФ Гиппиус. 1916.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005974-1 «16» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Хлыниной Наталье Владимировне

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

от «16» марта 2018 г. № 55

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «16» марта 2021 г.

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90246/20
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 9 декабря 2020 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС») 107023, город Москва, Малая Семёновская улица, дом 9 строение 3, помещение XXIV, комната №2** **ОГРН 1027739642906, КПП 771801001, ИНН 7702019460**
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2021** г. и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2023** г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек)** ***Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек)*** ***Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы***
ФРАНШИЗА	**Франшиза не установлена (отсутствует)**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 1 467 600.00 руб. (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 12-ю взносами в следующем порядке:

Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:
1	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	31 января 2021 г.
2	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.
3	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.
4	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.
5	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2022 г.
6	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2022 г.
7	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2022 г.
8	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2022 г.
9	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2023 г.
10	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2023 г.
11	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2023 г.
12	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2023 г.

В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.
В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно);

	- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также являются возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:
	Сумма страхового возмещения, руб. / **Максимальный срок выплаты (рабочие дни)** До 40 000 000 — 5 (Пять) От 40 000 001 до 200 000 000 — 10 (Десять) Свыше 200 000 000 — Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
	Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-60, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinav6@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Вербич Юрий, тел.:+7(495) 258-37-33, эл. почта: mail@ciep.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ: **Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)**	**СТРАХОВЩИК:** **АО "АльфаСтрахование"**
В лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава	в лице Заместителя руководителя Корпоративного блока Московского регионального [illegible] Расветаева Андрея Валентиновича, действующего на основании доверенности № 0522/20 от 23.03.2020 г.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
(г. Москва)
аккредитовано и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм НП «Партнерство РОО»

№ 0112/77-1111/03
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных услуг в соответствии с законодательством РФ.

15 апреля 2021 г. *Действительно до 15.04.2024 г.*

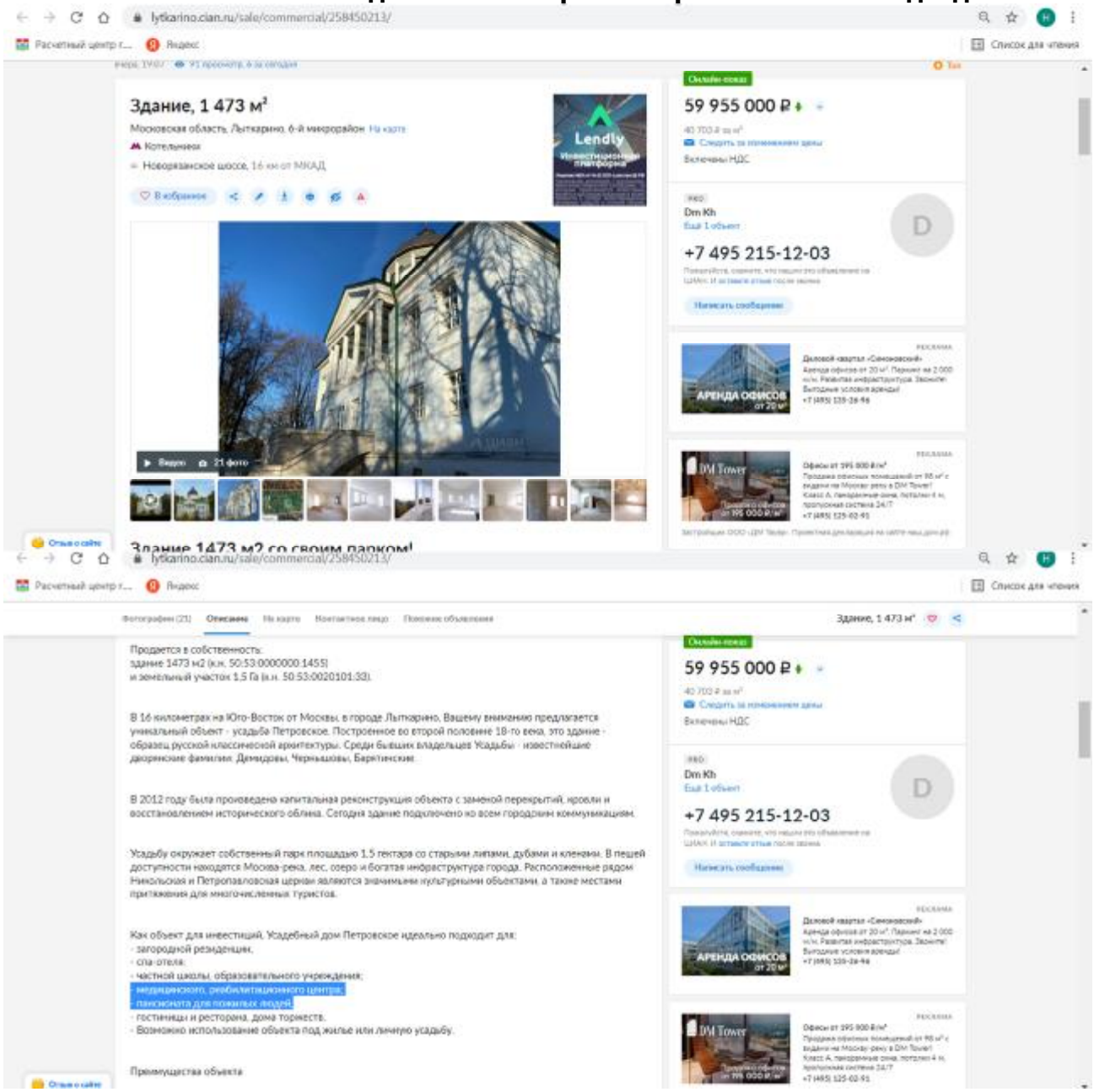
Президент НП «Партнерство РОО» *И.Л.Артеменков*
Вице-Президент РОО

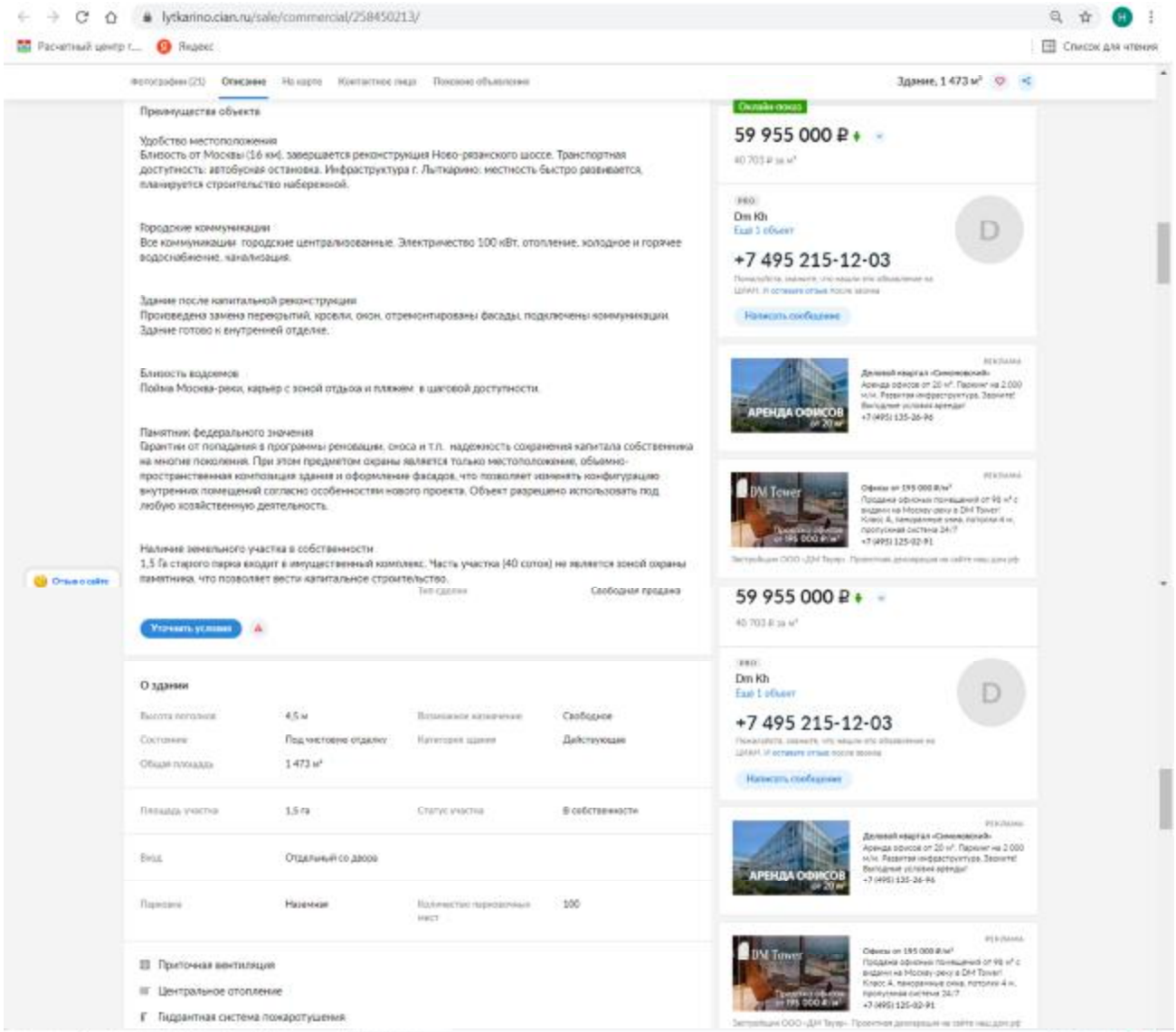
Аккредитация проведена НП «Партнерство РОО» на основании соглашения о сотрудничестве от «22» ноября 2012г.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

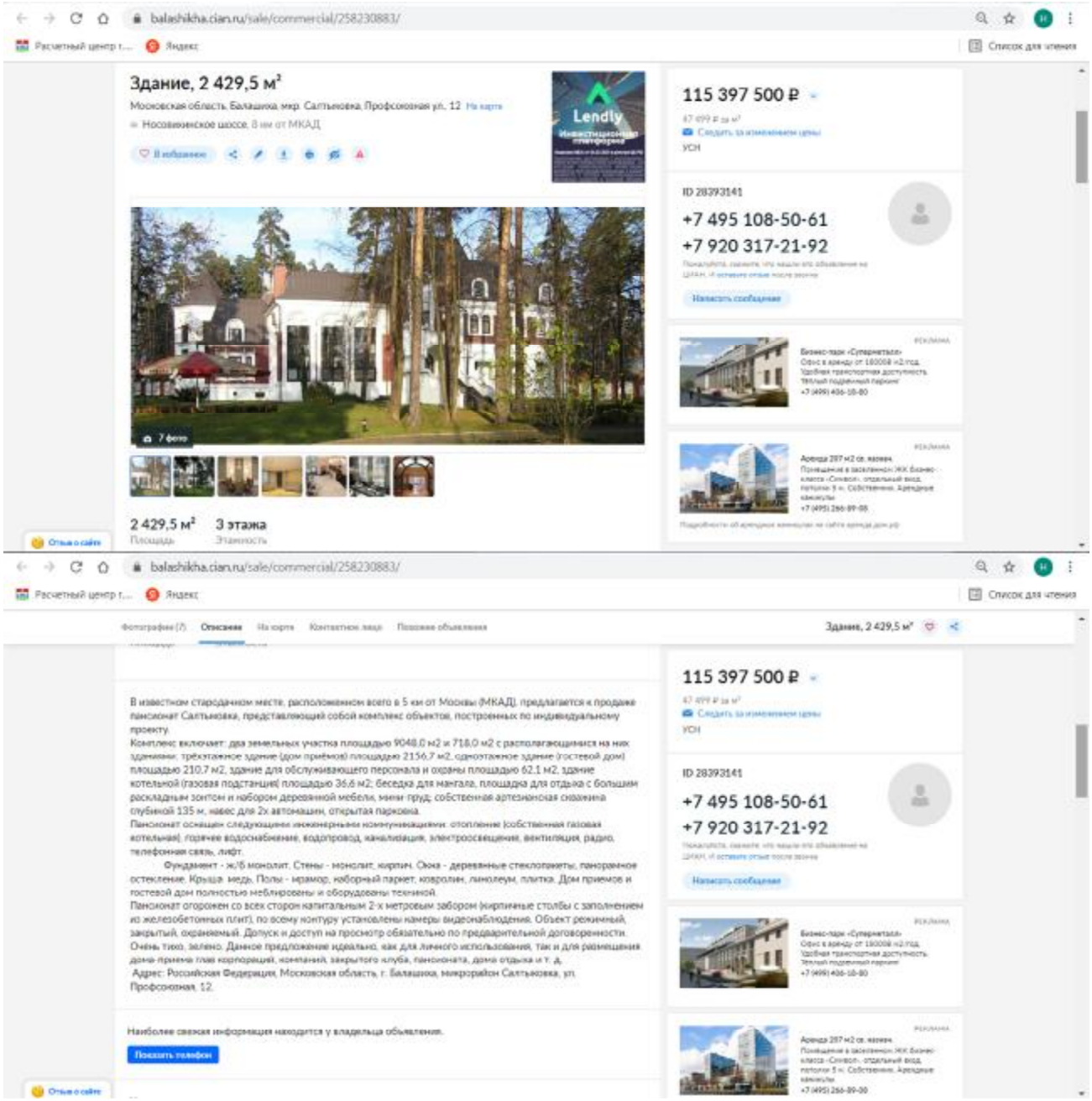
Копии информационно-аналитического материала

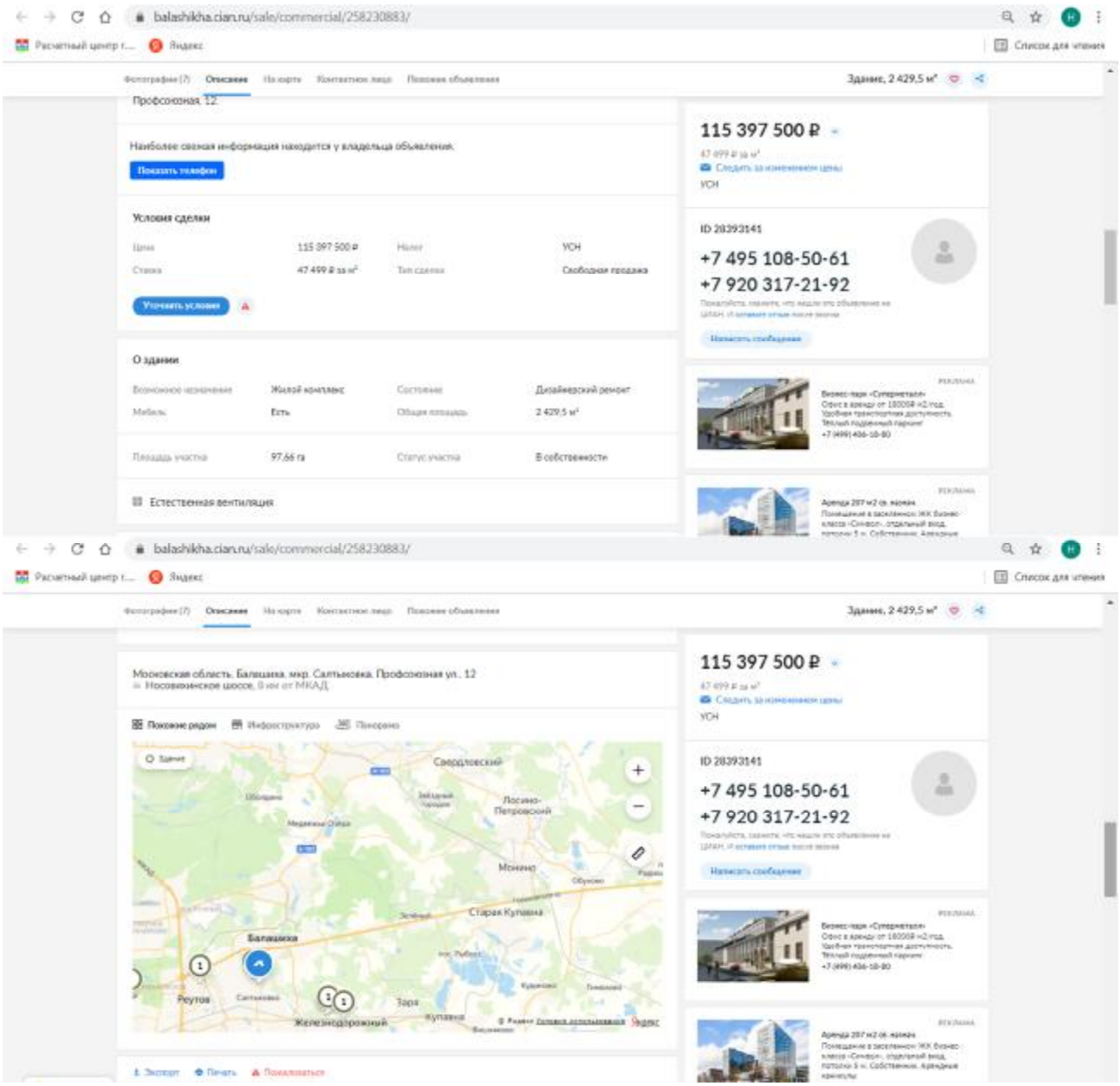
Объекты - аналоги недвижимости в рамках сравнительного подхода



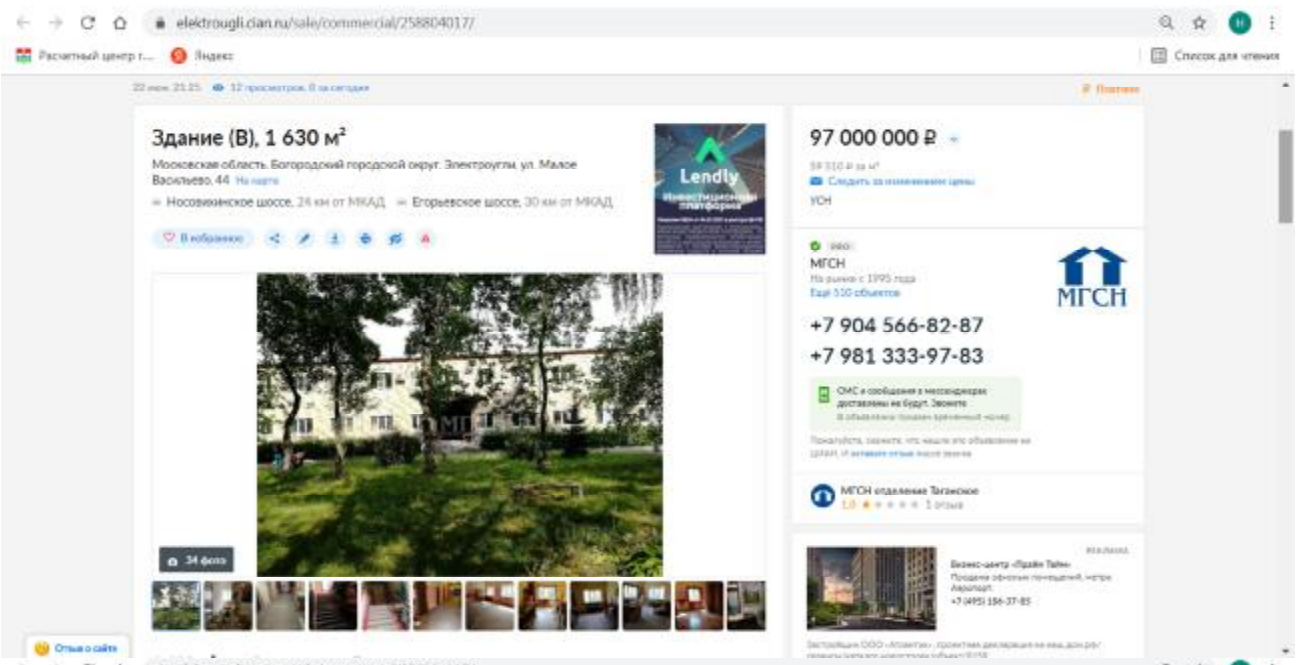


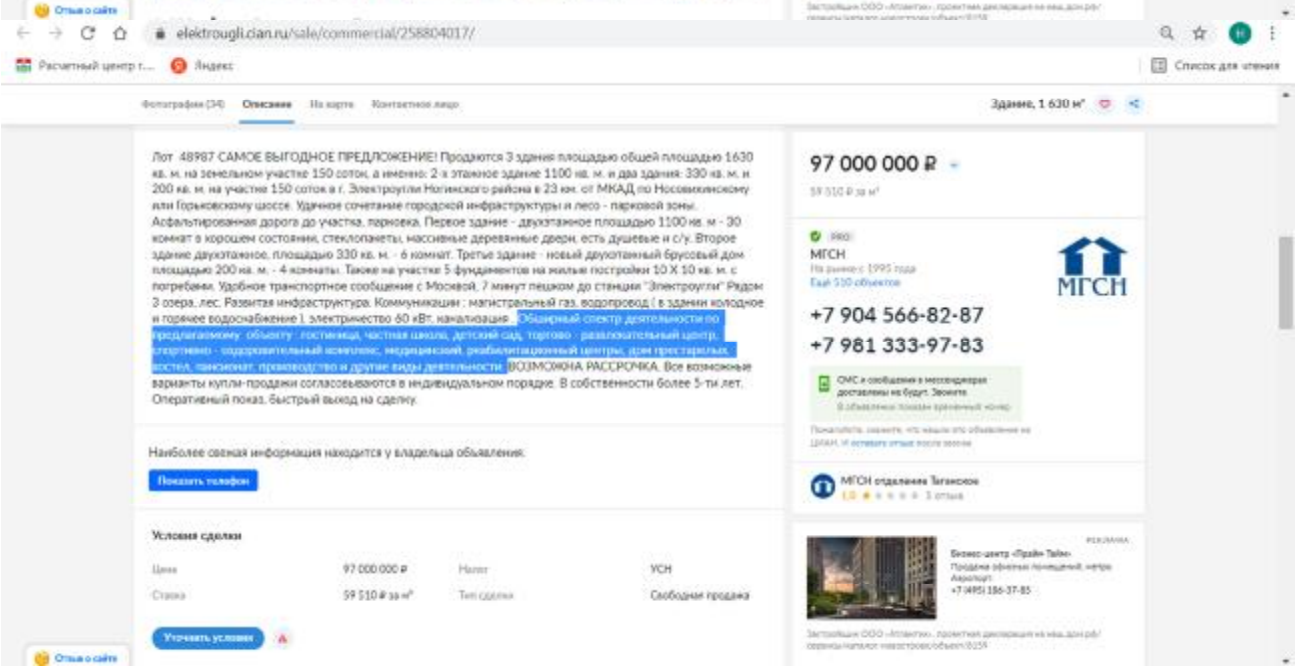
https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/258450213/

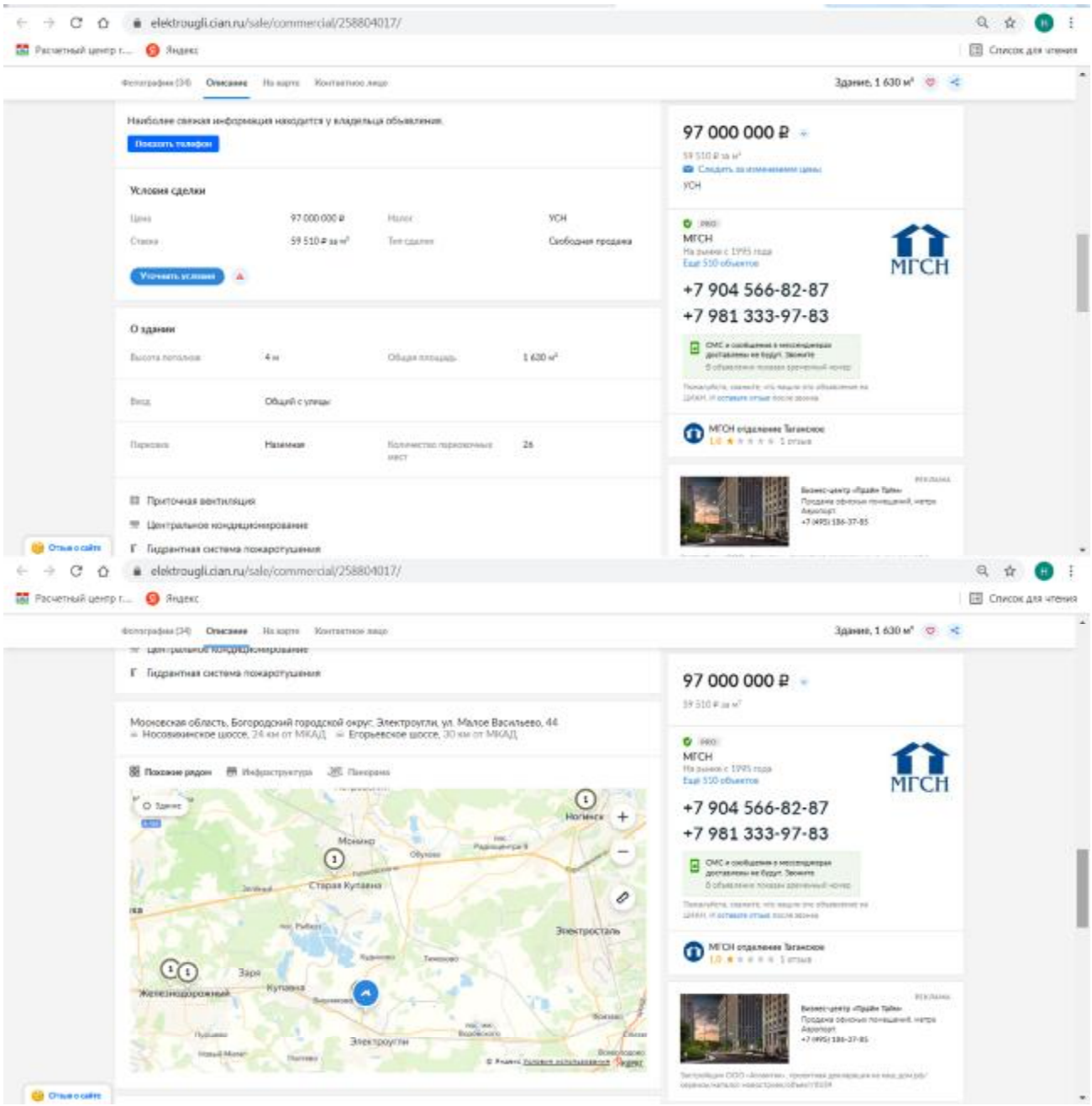

balashikha.cian.ru/sale/commercial/258230883/
Здание, 2 429,5 м²
Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Профсоюзная ул., 12
Носовихинское шоссе, 8 км от МКАД
115 397 500 ₽
ID 28393141
+7 495 108-50-61
+7 920 317-21-92
2 429,5 м²
Площадь
3 этажа
Этажность
Описание
В известном стародачном месте, расположенном всего в 5 км от Москвы (МКАД), предлагается к продаже пансионат Салтыковка, представляющий собой комплекс объектов, построенных по индивидуальному проекту.
Комплекс включает: два земельных участка площадью 9048,0 м2 и 7168,0 м2 с располагающимися на них зданиями: трёхэтажное здание (дом приёмов) площадью 2156,7 м2, одноэтажное здание (гостевой дом) площадью 210,7 м2, здание для обслуживающего персонала и охраны площадью 62,1 м2, здание котельной (газовая подстанция) площадью 36,6 м2; беседка для мангала, площадка для отдыха с большим раскладным зонтом и набором деревянной мебели, мини-пруд, собственная артезианская скважина глубиной 135 м, навес для 2х автомашин, открытая парковка.
Пансионат оснащен следующими инженерными коммуникациями: отопление (собственная газовая котельная), горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция, радио, телефонная связь, лифт.
Фундамент - ж/б монолит. Стены - монолит, кирпич. Окна - деревянные стеклопакеты, панорамное остекление. Крыша: медь. Полы - мрамор, наборный паркет, ковролин, линолеум, плитка. Дом приемов и гостевой дом полностью меблированы и оборудованы техникой.
Пансионат огорожен со всех сторон капитальным 2-х метровым забором (кирпичные столбы с заполнением из железобетонных плит), по всему контуру установлены камеры видеонаблюдения. Объект режимный, закрытый, охраняемый. Допуск и доступ на просмотр обязательно по предварительной договоренности. Очень тихо, зелено. Данное предложение идеально, как для личного использования, так и для размещения дома приема глав корпораций, компаний, закрытого клуба, пансионата, дома отдыха и т. д.
Адрес: Российская Федерация, Московская область, г. Балашиха, микрорайон Салтыковка, ул. Профсоюзная, 12.
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон



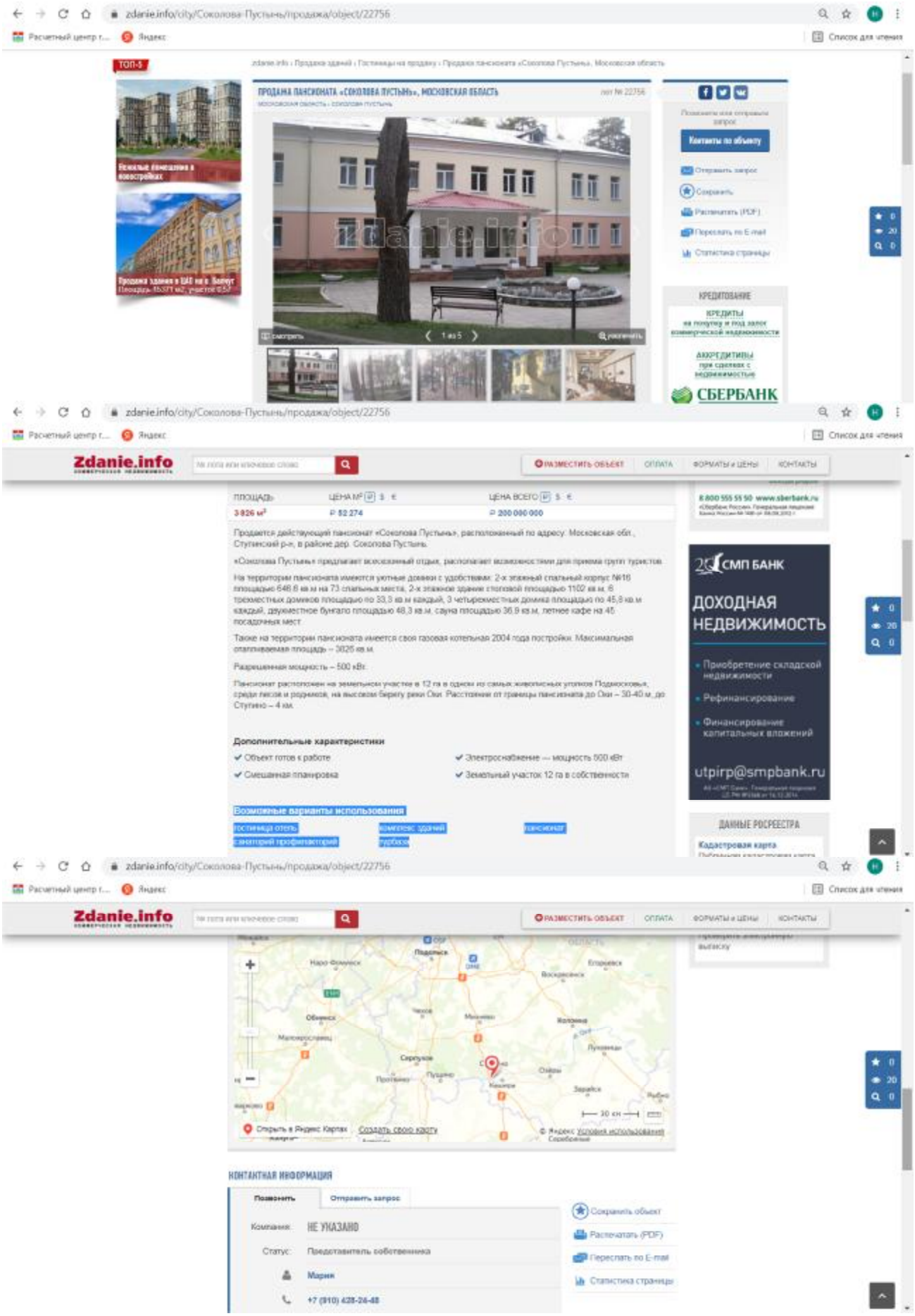
https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/258230883/


elektrougli.cian.ru/sale/commercial/258804017/
Здание (В), 1 630 м²
Московская область, Богородский городской округ, Электроугли, ул. Малое Васильево, 44
Носовихинское шоссе, 24 км от МКАД
Егорьевское шоссе, 30 км от МКАД
Lendly
97 000 000 ₽
УСН
МГСН
+7 904 566-82-87
+7 981 333-97-83
МГСН отделение Таганское
34 фото


elektrougli.cian.ru/sale/commercial/258804017/
Здание, 1 630 м²
Лот 48987 САМОЕ ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! Продаются 3 здания площадью общей площадью 1630 кв. м. на земельном участке 150 соток, а именно: 2-х этажное здание 1100 кв. м. и два здания: 330 кв. м. и 200 кв. м. на участке 150 соток в г. Электроугли Ногинского района в 23 км. от МКАД по Носовихинскому или Горьковскому шоссе. Удачное сочетание городской инфраструктуры и лесо - парковой зоны. Асфальтированная дорога до участка, парковка. Первое здание - двухэтажное площадью 1100 кв. м - 30 комнат в хорошем состоянии, стеклопакеты, массивные деревянные двери, есть душевые и с/у. Второе здание двухэтажное, площадью 330 кв. м. - 6 комнат. Третье здание - новый двухэтажный брусовый дом площадью 200 кв. м. - 4 комнаты. Также на участке 5 фундаментов на жилые постройки 10 Х 10 кв. м. с погребами. Удобное транспортное сообщение с Москвой, 7 минут пешком до станции "Электроугли" Рядом 3 озера, лес. Развитая инфраструктура. Коммуникации : магистральный газ, водопровод (в здании холодное и горячее водоснабжение), электричество 60 кВт, канализация. Обширный спектр деятельности по предлагаемому объекту: гостиница, частная школа, детский сад, торгово - развлекательный центр, спортивно - оздоровительный комплекс, медицинский, реабилитационный центры, дом престарелых, хостел, пансионат, производство и другие виды деятельности. ВОЗМОЖНА РАССРОЧКА. Все возможные варианты купли-продажи согласовываются в индивидуальном порядке. В собственности более 5-ти лет. Оперативный показ, быстрый выход на сделку.
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон
Условия сделки
Цена 97 000 000 ₽
Налог УСН
Ставка 59 510 ₽ за м²
Тип сделки Свободная продажа
Уточнить условия
97 000 000 ₽
МГСН
+7 904 566-82-87
+7 981 333-97-83
МГСН отделение Таганское

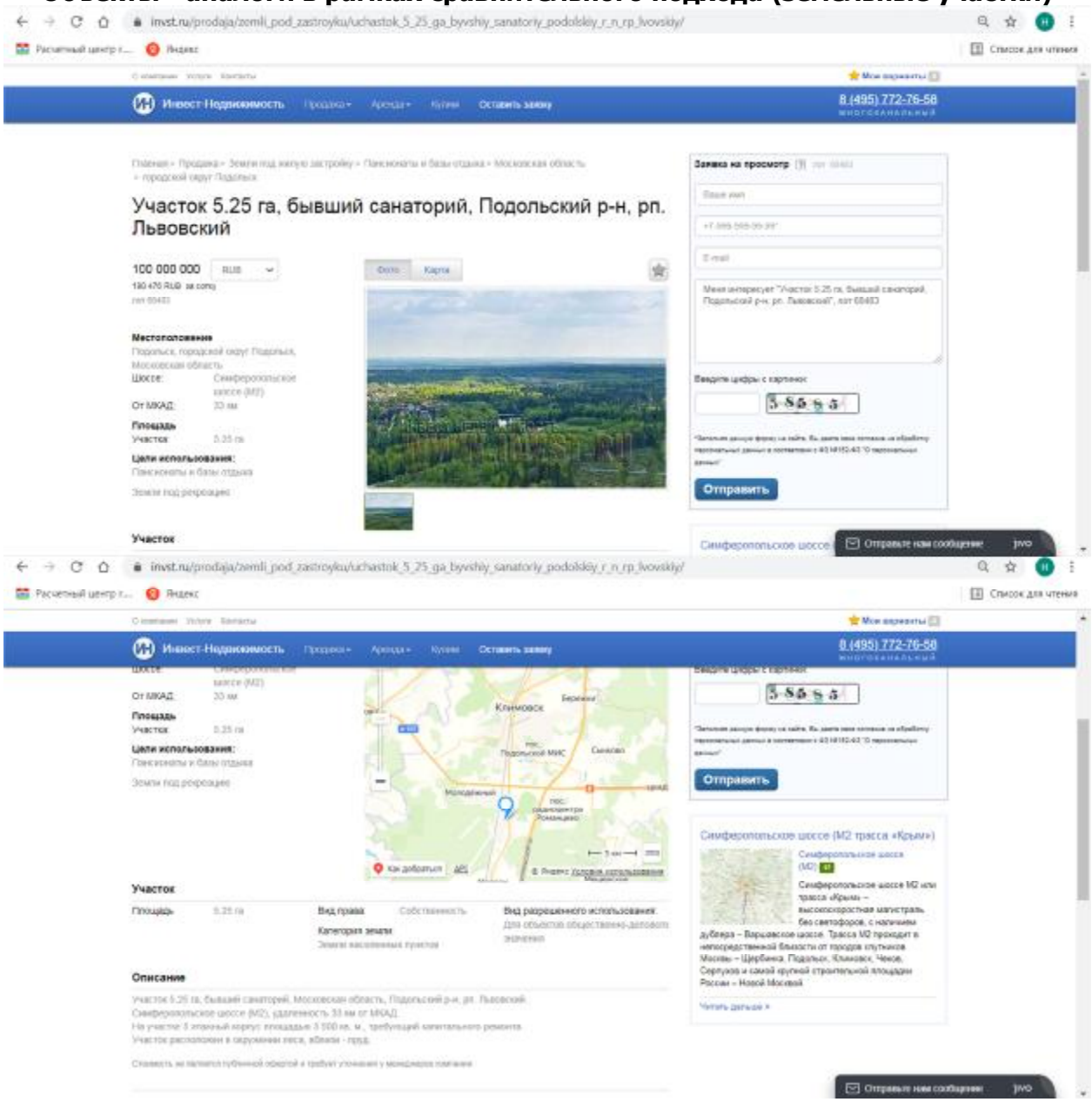


https://elektrougli.cian.ru/sale/commercial/258804017/

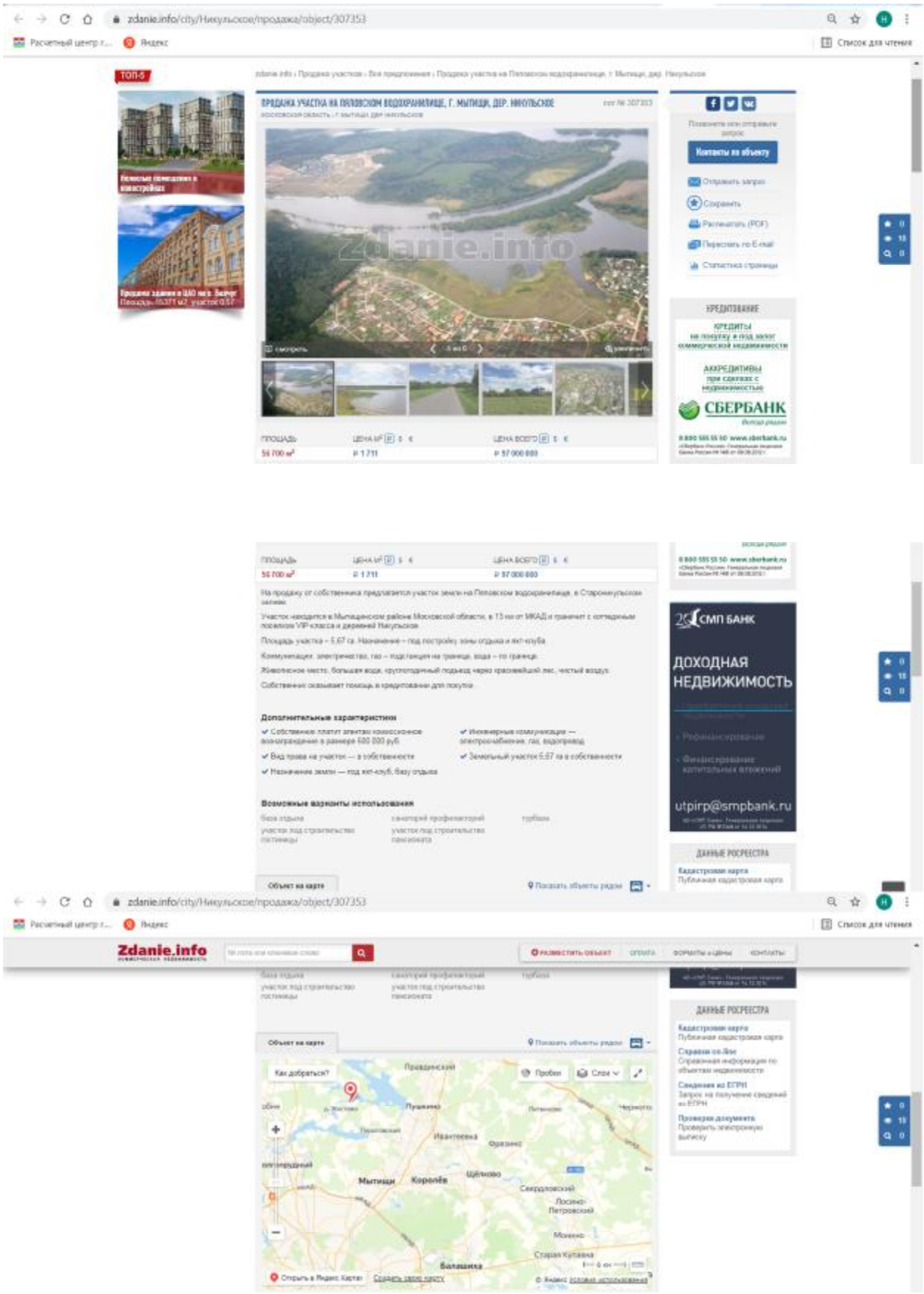


https://zdanie.info/city/object/22756

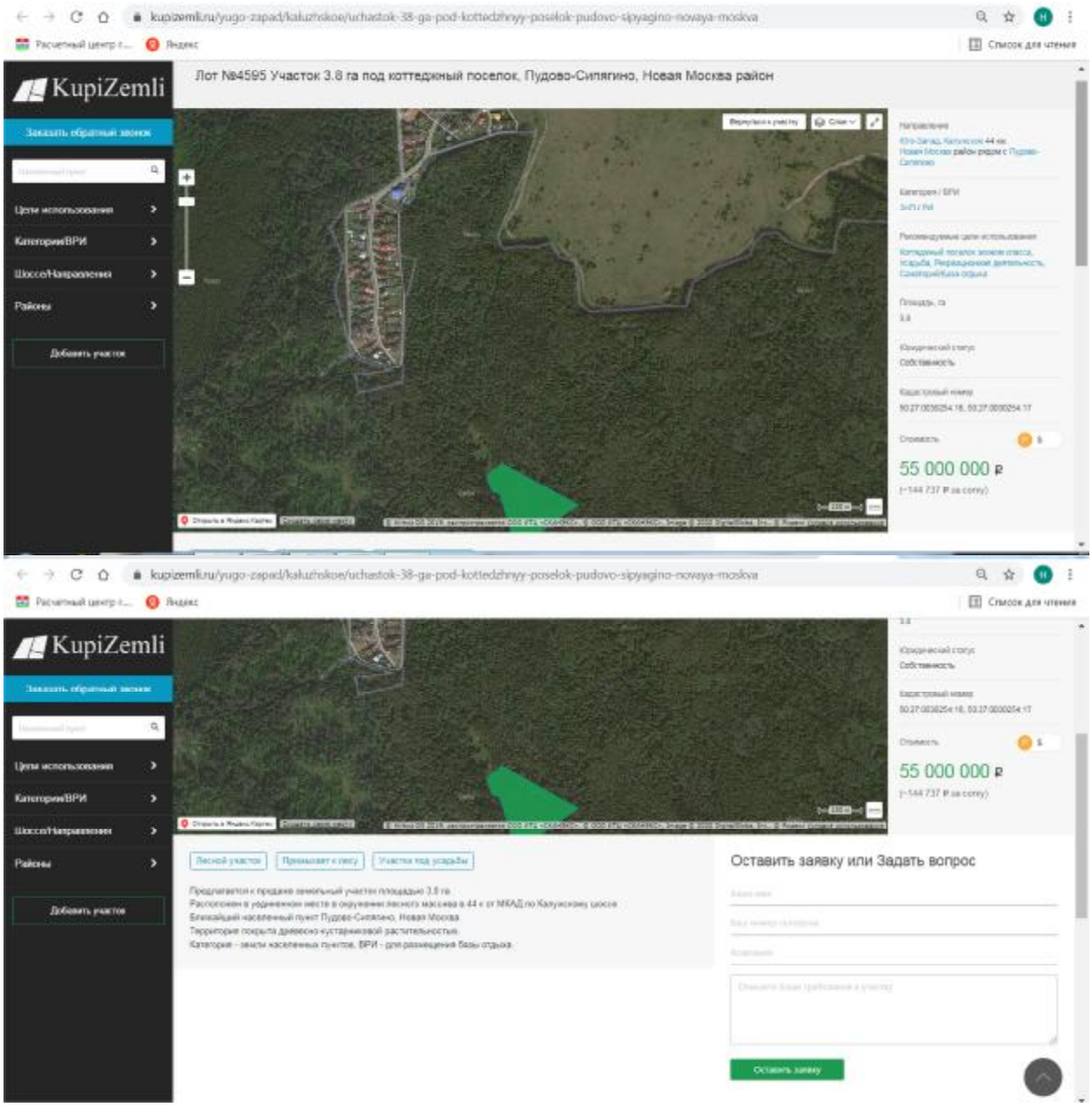
Объекты - аналоги в рамках сравнительного подхода (земельные участки)



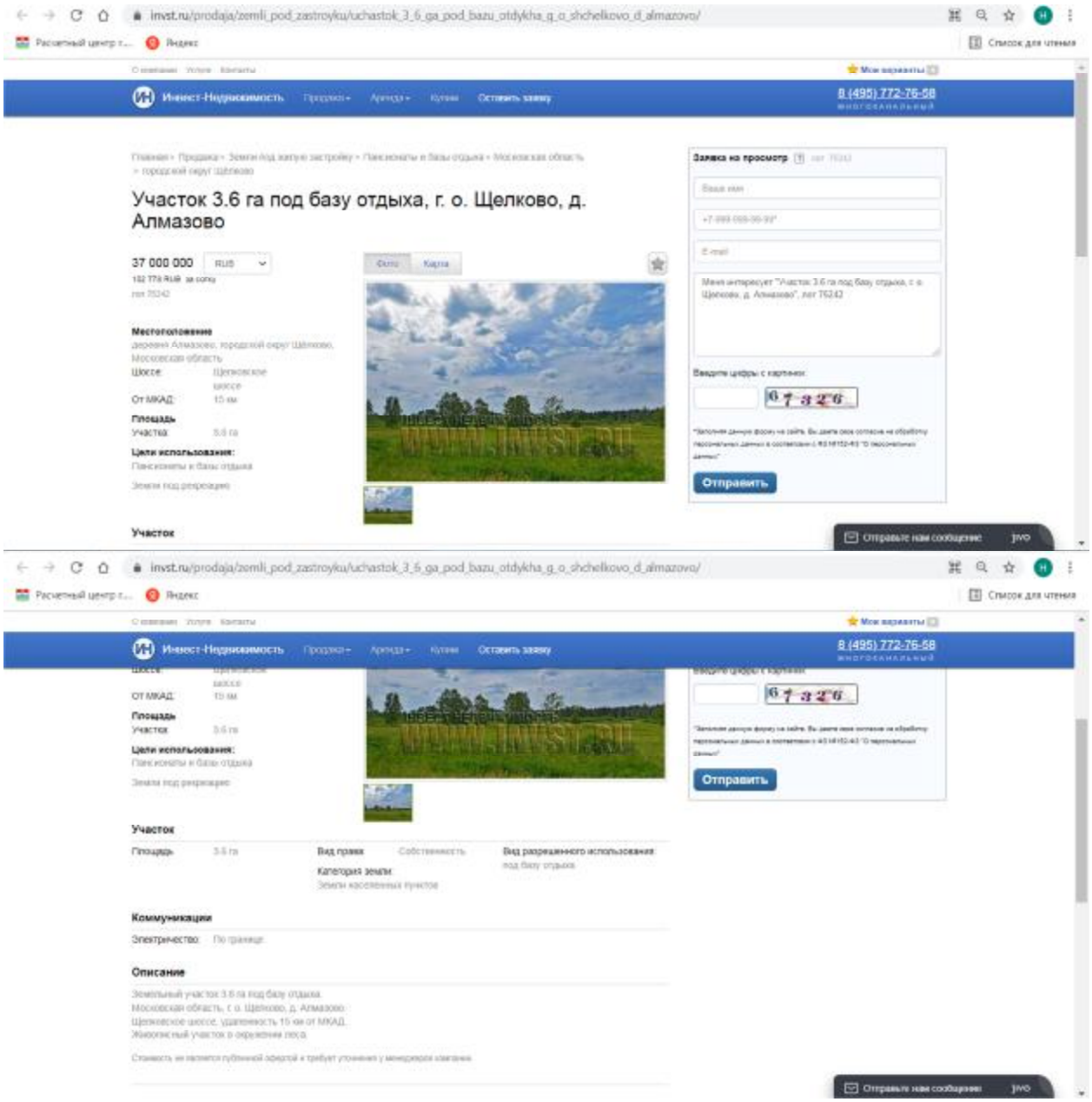
https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_5_25_ga_byvshiy_sanatoriy_podolskiy_r_n_rp_lvovskiy/



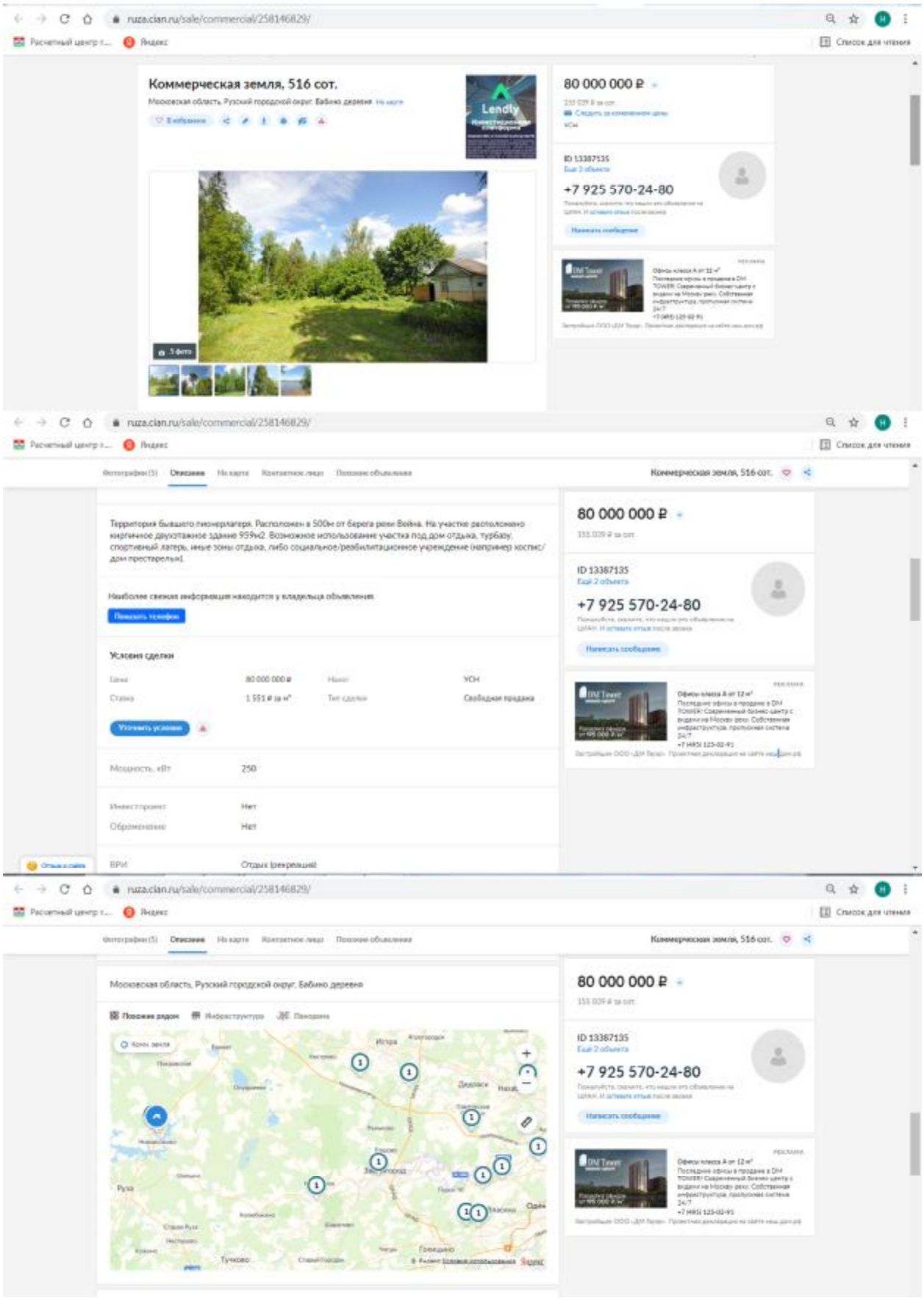
https://zdanie.info/city/%D0%9D%D0%B8%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0/object/307353



https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-38-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pudovo-sipyagino-novaya-moskva



https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_3_6_ga_pod_bazu_otdykha_g_o_shchelkovo_d_almazovo/



https://ruza.cian.ru/sale/commercial/258146829/

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительно-технического и юридического характера

Исх. № 5/Н.
От «29» июня 2021
На №
От «___» _____2021

ООО «ЦНЭС»

СПРАВКА

По состоянию на 29.06.2021 года балансовая (остаточная) стоимость имущества (без учета переоценки), находящегося по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, учитываемого в составе ЗПИФ недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», составляет (руб.):

№пп	Характеристика объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость
1	Земельный участок общ.пл 35 000 кв.м.,кадастровый №50:16:0103032:86 по адр.Московская обл, Ногинский р-н, пос. Горбуша	50:16:0103032:86	53 015 000,00	0	53 015 000,00
2	Нежилые помещения: водозаборная скважина, 1-этажный, общ. площадь 30 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:259	19 223 662,71	9550609,38	9 673 053,33
3	Нежилые помещения: здание 02-этажный (подзем.этажей-01), общ. площадь 331,8 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:263	26 438 106,78	13134855,59	13 303 251,19
4	Нежилые помещения: здание гаража, 1-этажный, общ. площадь 232 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:272	2 137 105,93	1061746,92	1 075 359,01
5	Нежилые помещения: здание КНС 1-этажный, общ. площадь 22,7 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:247	644 361,02	320128,38	324 232,64
6	Нежилые помещения: здание котельной 02-этажный, общ. площадь 174,7 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:260	24 526 292,37	12185036,83	12 341 255,54
7	Нежилые помещения: здание, 3-этажный (подземных этажей-1), общ. площадь 2699 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:274	157 032 922,03	78016356,1	79 016 565,93
8	Нежилые помещения: корпус №1, 4-этажный (подземных этажей-1), общ. площадь 2829,2 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:325	180 065 512,71	89459299,2	90 606 213,51

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030,факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ЗАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

9	Нежилые помещения: охранная будка 1-этажный, общ. площадь 11,8 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:273	515 000,00	255859,86	259 140,14
10	Нежилые помещения: электроподстанция 1-этажный, общ. площадь 34,1 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:276	1 015 000,00	504267,66	510 732,34
11	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный (подземных этажей -), общ. площадь 751.9 кв.м., кадастровый № 50:16:0103032:402, по адр: Московская обл, Ногинский р-н, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша,Московская обл, Ногинский р-н, с/пос. Аксено-Бутырское, пос. Горбуша	50:16:0103032:402	64 191 525,42	21215843,22	42 975 682,20
12	Земельный участок общ.пл.12 000 кв.м.,кадастровый №50:16:0103032:85,Московская обл, Ногинский р-н, с/п Аксено-Бутырское, пос. Горбуша	50:16:0103032:85	33 527 000,00	0	33 527 000,00
	ИТОГО:		562 331 488,97	225 704 003,14	336 627 485,83

Заместитель Генерального Директора - Финансовый директор **Володарский А.В.**

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Магомед Алаев +7 495 660 7010 (494)

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7010, факс: +7 495 660 7013
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 29.10.2014 №РВМ-СИ-15/11

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", 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

Объект права: Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2 829,2 кв.м, инв.№ 162:053-122Г, лит. Е, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос.Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103028:325

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/095/2014-108

Регистратор Калинина Е. О.

МП (подпись)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Корпус № 1

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская обл.*	
Район	*Ногинский р-н*	
Муниципальное образование	Тип	*сельское поселение*
	Наименование	*Аксено-Бутырское*
Населенный пункт	Тип	*поселок*
	Наименование	*Горбуша*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*Е,Е1,Е2,Е3,Е4,е,е1,е2*	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*162.053-122Г*

Технический паспорт составлен по состоянию на *26 февраля 2014 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
ООО "СтройГрупп"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор Кунич И.А.	М.П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ногинский филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы № 1 Скоржевский А.Л.	М. П.

3. Общие сведения о здании

Наименование *Корпус № 1*

Год завершения строительства *2014*

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен *кирпичные*

Количество надземных этажей *3* Количество подземных этажей *1*

Строительный объем *11873* куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру *2 829,2* кв.м

Площадь застройки *1245,8* кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	*53-122з/Е,Е1,Е2*
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

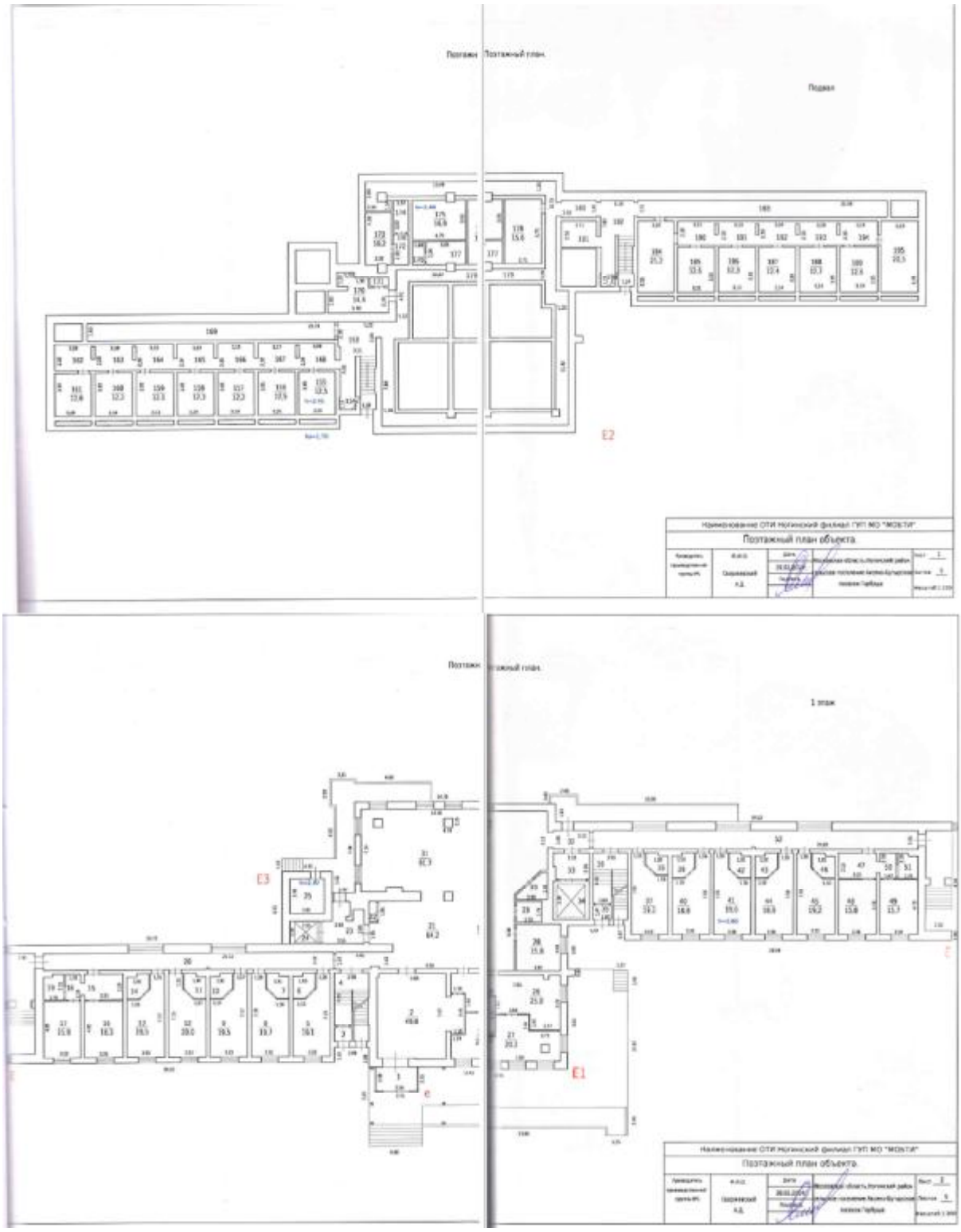
Сведений не имеется

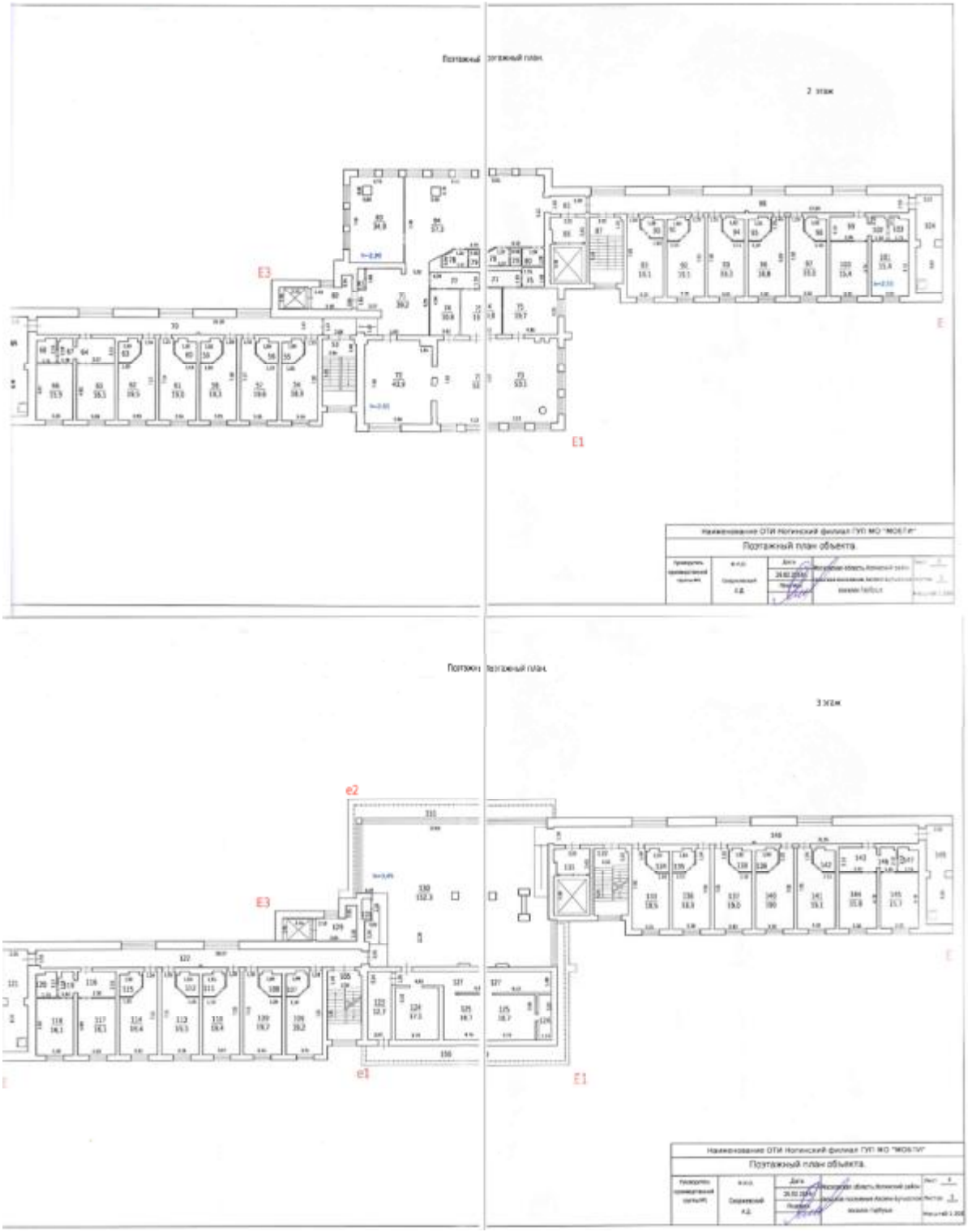
3.4. Примечание

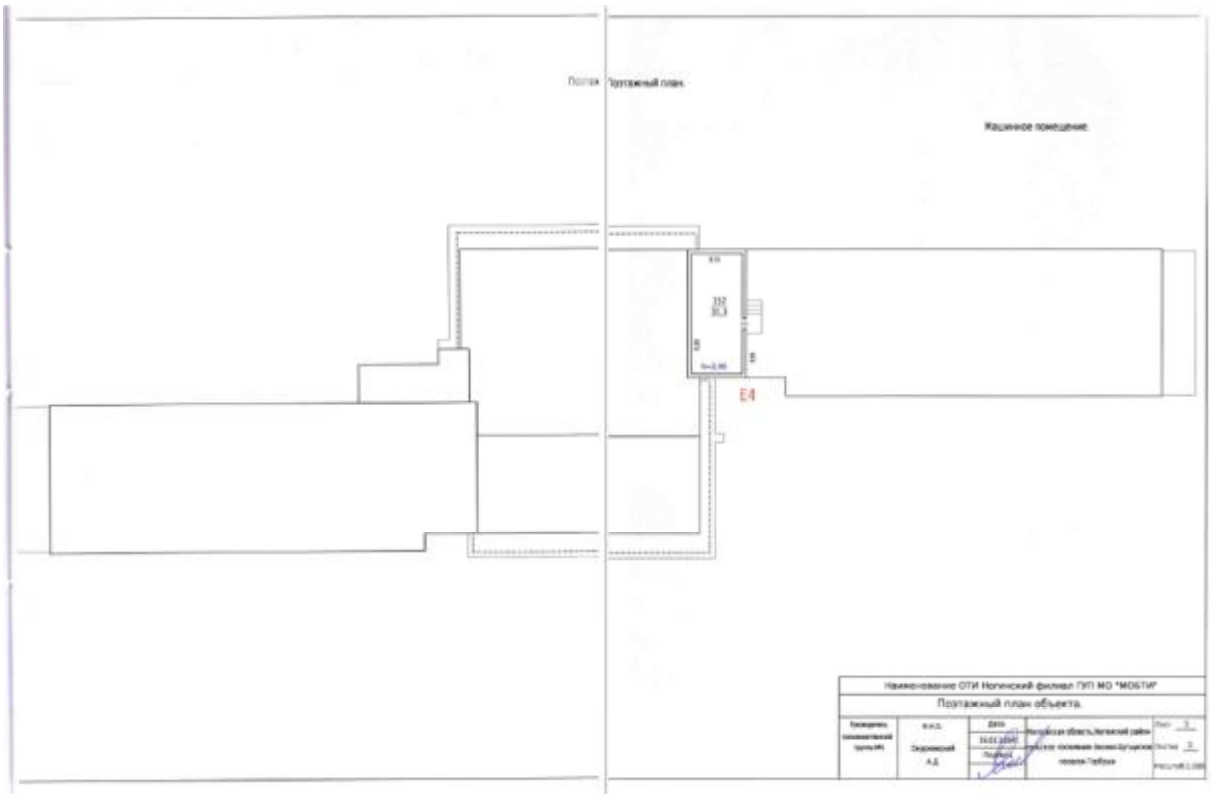
Изменение общей площади с 2250,9 кв.м. до 2829,2 кв.м. связано с реконструкцией здания. Разрешение на строительство № RU 50502302/26-2013 от 11.06.2013г.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 26 февраля 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Е	основное строение	2014		
Е1	основное строение	2014		
Е2	подвал	2014		
Е3	основная пристройка	2014		
Е4	основная пристройка	2014		
е	пристройка	2014		
е1	балкон	2014		
е2	балкон	2014		


Подвал
Поэтажный план объекта
1 этаж
Поэтажный план объекта


Поэтажный план
2 этаж
Поэтажный план объекта
3 этаж
Поэтажный план объекта


Подземный гараж
Машинное помещение
E4
Наименование ОТИ Ногинский филиал ГУП МО "МОБТИ"
Подземный гараж объекта.

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Е2	подвальный	1	153	лестничная клетка	22,9	2,45	
Е2			154	комната хранения инвентаря	3,4		
Е2			155	тепловой узел	12,5		
Е2			156	помещение узла ввода	12,5		
Е2			157	техпомещение	12,2		
Е2			158	техпомещение	12,3		
Е2			159	техпомещение	12,1		
Е2			160	техпомещение	12,2		
Е2			161	техпомещение	12,6		
Е2			162	коридор	7,6		
Е2			163	коридор	7,3		
Е2			164	коридор	7,1		
Е2			165	коридор	7,5		
Е2			166	коридор	7,3		
Е2			167	коридор	7,4		
Е2			168	коридор	7,5		
Е2			169	техпомещение	34,7		
Е2			170	техпомещение	14,4		
Е2			171	техпомещение	5,1		
Е2			172	коридор	3,5		
Е2			173	электрощитовая	10,2		
Е2			174	подсобное	4,1		
Е2			175	женская гардеробная	16,9		
Е2			176	коридор	2,1		
Е2			177	мужская гардеробная	6,2		
Е2			178	узел связи	15,6		
Е2			179	коридор	81,3		
Е2			180	коридор	4,4		
Е2			181	техпомещение	7,8		
Е2			182	лестничная клетка	19,8		
Е2			183	коридор	33,4		
Е2			184	техпомещение	21,2		
Е2			185	техпомещение	12,6		
Е2			186	помещение узла ввода	12,3		
Е2			187	техпомещение	12,4		
Е2			188	техпомещение	12,7		
Е2			189	техпомещение	12,6		
Е2			190	коридор	7,4		
Е2			191	коридор	7,2		
Е2			192	коридор	7,2		
Е2			193	коридор	7,5		
Е2			194	коридор	7,2		
Е2			195	помещение	20,5		
Е2			196	комната хранения уборочного инвентаря	3,6		
е	1	1	1	тамбур	7,4	2,60	
Е1			2	вестибюль	49,8		
Е			3	тамбур	1,9		
Е			4	лестничная клетка	4,4		
Е			5	жилая комната	19,1		
Е			6	санузел	3,5		
Е			7	санузел	3,5		
Е			8	жилая комната	19,7		
Е			9	жилая комната	19,5		
Е			10	санузел	3,4		
Е			11	санузел	3,3		
Е			12	жилая комната	20,0		
Е			13	жилая комната	19,5		
Е			14	санузел	3,5		
Е			15	холл	7,3		
Е			16	жилая комната	16,3		

1	2	3	4	5	6	7	8
Е	1	1	17	жилая комната	15,8	2,60	
Е			18	коридор	2,9		
Е			19	санузел	3,6		
Е			20	коридор	38,2		
Е			21	холл	64,6		
Е			22	электрощитовая	1,4		
Е3			23	лифтовой холл	9,6		
Е3			24	лифт	5,0		
Е3			25	машинное пом.лифта	9,1	2,47	
Е1			26	администрация	25,0	2,60	
Е1			27	администрация	20,2		
Е1			28	кабинет врача	15,8		
Е1			29	с/у МНГ	3,9		
Е1			30	комната уборочного инвентаря	4,2		
Е1			31	комната отдыха	91,7		
Е			32	коридор	5,2		
Е			33	лифтовой холл	6,9		
Е			34	лифт	10,7		
Е			35	тамбур	2,4		
Е			36	лестничная клетка	4,4		
Е			37	ванная комната	19,3		
Е			38	санузел	2,9		
Е			39	санузел	3,8		
Е			40	жилая комната	18,8		
Е			41	жилая комната	19,0		
Е			42	санузел	3,5		
Е			43	санузел	3,5		
Е			44	жилая комната	18,9		
Е			45	жилая комната	19,2		
Е			46	санузел	3,6		
Е			47	холл	7,0		
Е			48	жилая комната	15,8		
Е			49	жилая комната	15,7		
Е			50	коридор	3,1		
Е			51	санузел	3,6		
Е			52	коридор	43,1		
Е	2	1	53	лестничная площадка	4,3	2,55	
Е			54	жилая комната	18,9		
Е			55	санузел	3,4		
Е			56	санузел	3,3		
Е			57	жилая комната	19,6		
Е			58	жилая комната	19,3		
Е			59	санузел	3,3		
Е			60	санузел	3,5		
Е			61	жилая комната	19,0		
Е			62	жилая комната	19,3		
Е			63	санузел	3,5		
Е			64	холл	7,0		
Е			65	жилая комната	16,1		
Е			66	жилая комната	15,9		
Е			67	коридор	2,9		
Е			68	санузел	3,8		
Е			69	лоджия	19,9		
Е			70	коридор	39,5		
Е1			71	холл	39,2		
Е1			72	комната активного отдыха	43,9		
Е1			73	обеденный зал	53,1		
Е1			74	моечная	10,8		
Е1			75	раздаточная	19,7		
Е1			76	гардеробная персонала	3,3		
Е1			77	коридор	5,7		
Е1			78	комната уборочного инвентаря	3,5		
Е1			79	санузел	1,6		
Е1			80	гардеробная персонала	3,2		
Е1			81	электрощитовая	1,4		
Е3			82	лифтовой холл	8,5		
Е1			83	комната отдыха	34,9		
Е1			84	холл	57,3		
Е			85	коридор	4,8		
Е			86	лифтовой холл	7,6		
Е			87	лестничная площадка	4,5		
Е			88	коридор	43,1		
Е			89	ванная комната	19,1		

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	2	1	90	санузел	2,9	2,55	
Б			91	санузел	3,4		
Б			92	жилая комната	19,1		
Б			93	жилая комната	19,3		
Б			94	санузел	3,5		
Б			95	санузел	3,4		
Б			96	жилая комната	18,8		
Б			97	жилая комната	19,0		
Б			98	санузел	3,5		
Б			99	холл	7,0		
Б			100	жилая комната	15,4		
Б			101	жилая комната	15,4		
Б			102	коридор	3,0		
Б			103	санузел	3,6		
Б			104	лоджия	19,4		
Б	3	1	105	лестничная площадка	4,3	2,62	
Б			106	жилая комната	19,2		
Б			107	санузел	3,4		
Б			108	санузел	3,3		
Б			109	жилая комната	19,7		
Б			110	жилая комната	19,4		
Б			111	санузел	3,5		
Б			112	санузел	3,5		
Б			113	жилая комната	19,3		
Б			114	жилая комната	19,4		
Б			115	санузел	3,4		
Б			116	холл	7,1		
Б			117	жилая комната	16,1		
Б			118	жилая комната	16,1		
Б			119	коридор	3,0		
Б			120	санузел	3,6		
Б			121	лоджия	19,9		
Б			122	коридор	44,1		
Б1			123	коридор	12,7		
Б1			124	венткамера	17,1		
Б1			125	венткамера	18,7		
Б1			126	венткамера	4,4		
Б1			127	венткамера	17,6		
Б1			128	электрощитовая	1,4		
Б1			129	лифтовой холл	8,5		
Б1			130	холл	152,3		
Б			131	лифтовой холл	7,7		
Б			132	лестничная площадка	4,5		
Б			133	жилая комната	18,5		
Б			134	санузел	3,5		
Б			135	санузел	3,7		
Б			136	жилая комната	18,9		
Б			137	жилая комната	19,0		
Б			138	санузел	3,4		
Б			139	санузел	3,5		
Б			140	жилая комната	19,0		
Б			141	жилая комната	19,1		
Б			142	санузел	3,5		
Б			143	холл	6,8		
Б			144	жилая комната	15,8		
Б			145	жилая комната	15,7		
Б			146	коридор	2,9		
Б			147	санузел	3,6		
Б			148	коридор	50,4		
Б			149	лоджия	19,4		
с1			150	балкон	29,8		
с2			151	балкон	15,8		
Б4	тех. этаж	1	152	машинное отделение	31,3	2,46	
				Всего:	2829,2		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ОАО Национальный капитал	собственность	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.08.2010г. № 1/10 Свидетельство о гос. регистрации права от 13.09.2010г. рег№ 50-50-16/072/2010-258.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ярошкина И. Н., Антошкина С.И.		Скоржевский А.Д.	

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9567			
Кадастровый номер:		**50:16:0103028:274**	

Номер кадастрового квартала:	50:16:0103032
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 162.053-122Г

Адрес:	Московская область, Ногинский район, п. Горбуша
Площадь, м²:	2699.0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Корпус №2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2012
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6585560
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:16:0103032:86
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Алексеев Александр Валерьевич

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Смычагина Л. Ф.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

НАЧАЛЬНИК
ТЕР. ОТДЕЛА № 16
С. В. РЫЖКОВИЧ

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9567			
Кадастровый номер:		**50:16:0103028:274**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-16/095/2014-111 от 14.11.2014
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	4.1.1. дата государственной регистрации:		14.11.2014
	4.1.1. номер государственной регистрации:		50-50-16/095/2014-111
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 14.11.2014 по 01.12.2027
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" от 15.07.2014
	4.1.2. вид:		Аренда
	4.1.2. дата государственной регистрации:		13.01.2016
	4.1.2. номер государственной регистрации:		50-50/016-50/016/005/2015-9515/3
	4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 13.01.2016 на 10 календарных лет
	4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Благополучие", ИНН: 7707741398
	4.1.2. основание государственной регистрации:		Договор аренды между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" и ООО "Благополучие" от 19.11.2015, дата регистрации 13.01.2016, №50-50/016-50/016/005/2015-9515/1; Дополнительное соглашение к договору аренды от 19.11.2015 года от 31.03.2016 №1, дата регистрации 06.05.2016, №50-50/016-50/016/005/2016-3856/1; Дополнительное соглашение № 2 к Договору аренды от 19.11.2015г. №б/н от 14.02.2017
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА — Смычагина Л. Ф.

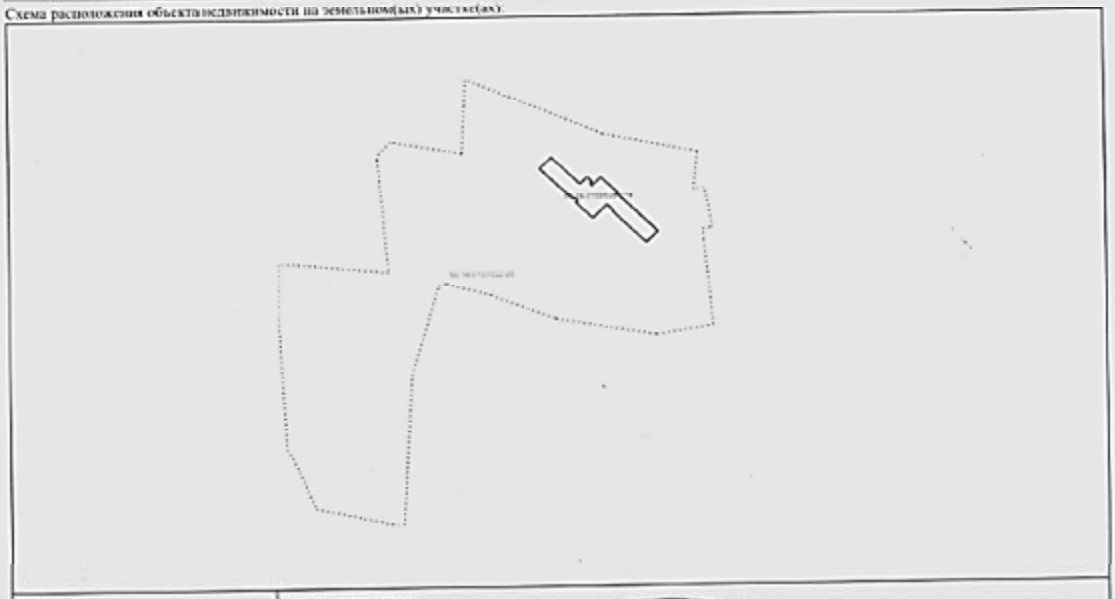
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

НАЧАЛЬНИК ТЕР. ОТДЕЛА № 16 С.Б. РЫЖКОВА

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9567			
Кадастровый номер:		**50:16:0103028:274**	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА — Смычагина Л. Ф.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

корпус № 2

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская обл.*	
Район	*Ногинский р-н*	
Муниципальное образование	Тип	*сельское поселение*
	Наименование	*Аксено-Бутырское*
Населенный пункт	Тип	*поселок*
	Наименование	*Горбуша*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*Ж,Ж1,ж,ж1*	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*162:053-122Г*

Технический паспорт составлен по состоянию на *05 сентября 2012 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
ООО"Стройгрупп"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор **Чайкин Р.Г.**	

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ногинский филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы № 1 **Скоржевский А.Д.**	

М. П.

3. Общие сведения о здании

Наименование *корпус № 2*

Год завершения строительства *1972*

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен *кирпичные*

Количество надземных этажей *3* Количество подземных этажей *1*

Строительный объем *11277* куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру *2 699,0* кв.м

Площадь застройки *1224,7* кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	*53-122Г*
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

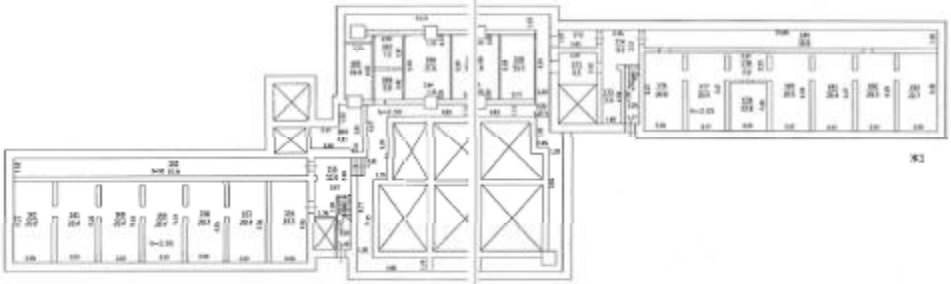
Изменение общей площади с 2243,8 кв.м до 2699,0 кв.м связано с реконструкцией здания. Разрешение на реконструкцию объекта №RU 50502302/40-2012 от 28.08.2012 г.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 05 сентября 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Ж	основное строение	1 972		
Ж1	подвал	-		
ж	терраса	-		
ж1	пристройка	-		

Поэтажный [illegible]ный план

ПОДВАЛ [illegible]ЗАЛ

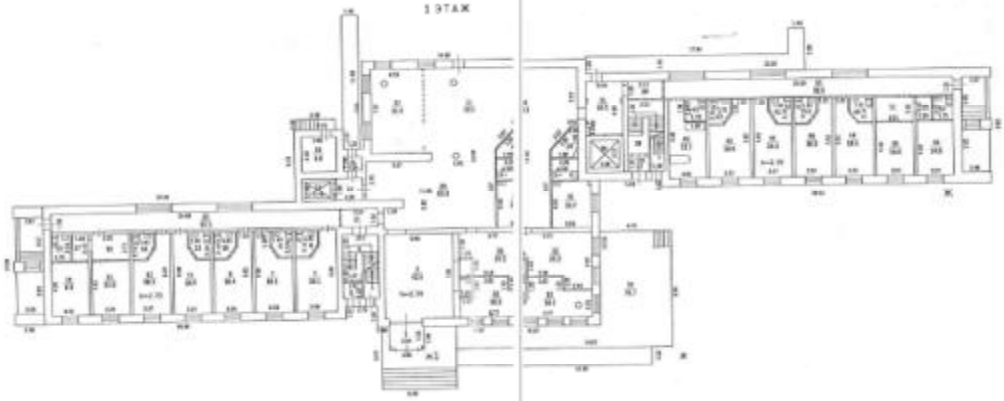


Ногинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Корпус №2

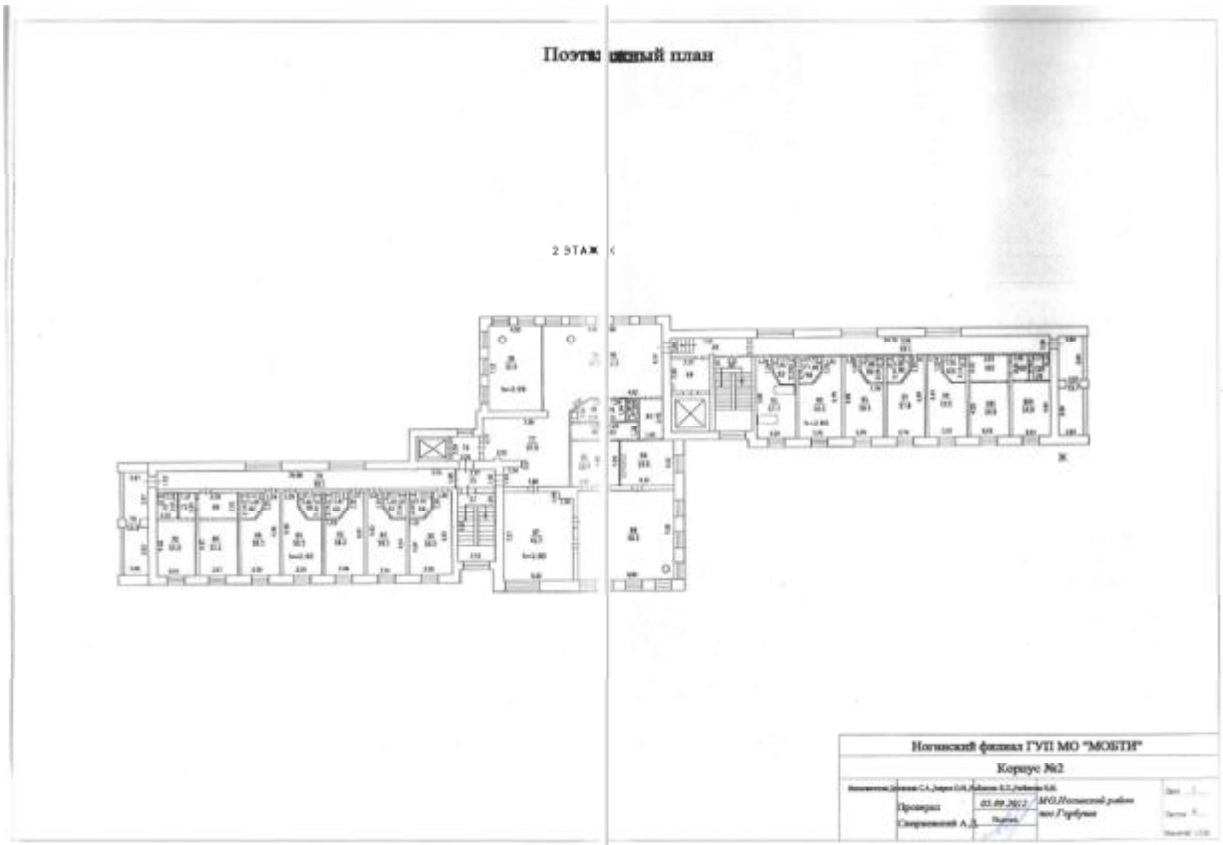
Поэтажны[illegible]ажный план

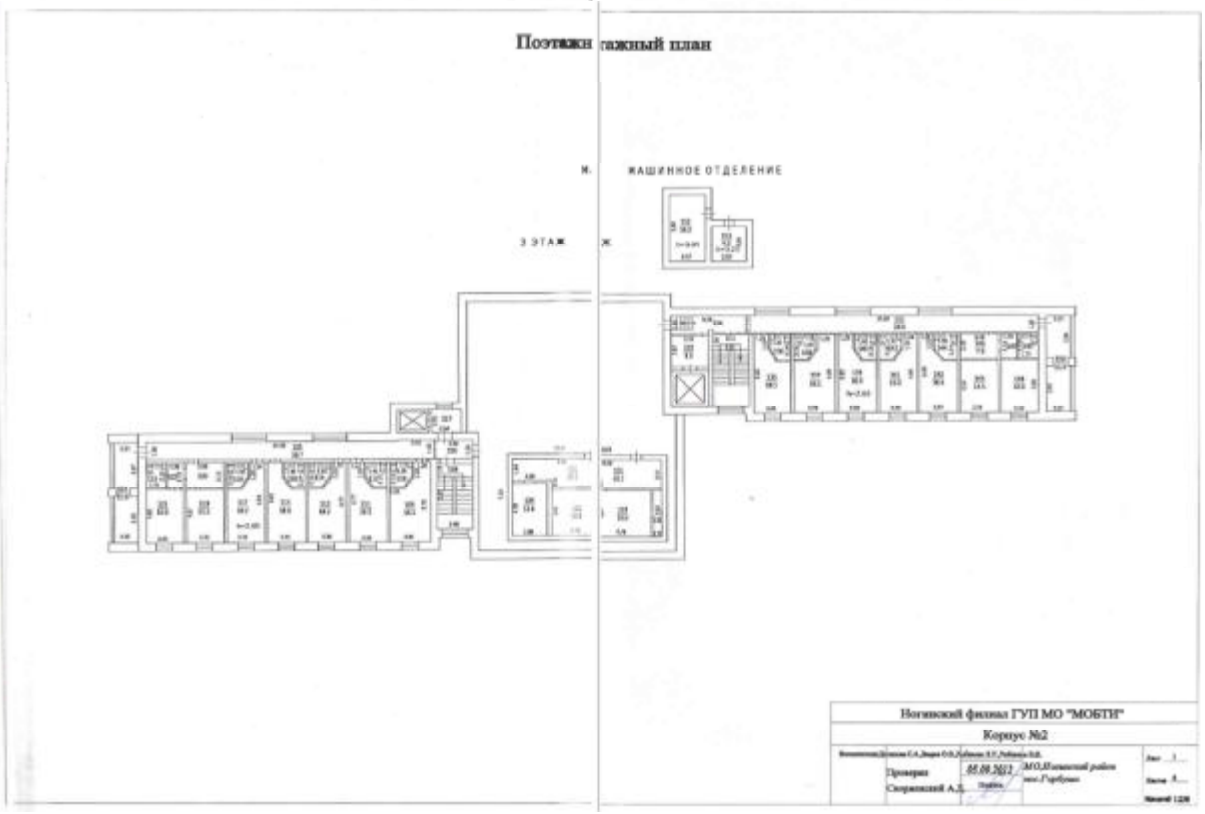
1 ЭТАЖ



Ногинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Корпус №2


Поэтажный план
2 ЭТАЖ
Ногинский филиал ГУП МО "МОБТИ"
Корпус №2


Поэтажный план
МАШИННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
3 ЭТАЖ
Ногинский филиал ГУП МО "МОБТИ"
Корпус №2

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Ж1	подвальный		154	лестничная клетка	5,2	2,50	
Ж1			155	холл	12,6		
Ж1			156	тепловой узел	19,3		
Ж1			157	подсобное	20,4		
Ж1			158	подсобное	20,3		
Ж1			159	подсобное	20,4		
Ж1			160	подсобное	20,4		
Ж1			161	подсобное	20,4		
Ж1			162	подсобное	20,8		
Ж1			163	коридор	37,9		
Ж1			164	слесарная мастерская	14,4		
Ж1			165	электрощитовая	10,8		
Ж1			166	подсобное	5,9		
Ж1			167	подсобное	7,2		
Ж1			168	женская гардеробная	21,6		
Ж1			169	узел связи	15,5		
Ж1			170	коридор	142,5		
Ж1			171	подсобное	8,1		
Ж1			172	коридор	5,2		
Ж1			173	подсобное	7,4		
Ж1			174	холл	9,3		
Ж1			175	лестничная клетка	5,8		
Ж1			176	подсобное	20,8		
Ж1			177	подсобное	20,4		
Ж1			178	очистительное сооружение	12,8		
Ж1			179	подсобное	7,3		
Ж1			180	подсобное	20,5		
Ж1			181	подсобное	20,4		
Ж1			182	подсобное	20,3		
Ж1			183	подсобное	20,7		
Ж1			184	коридор	39,0		
ж1	1		1	тамбур	6,2	2,70	
Ж			2	вестибюль	42,6		
Ж			3	тамбур	2,2		
Ж			4	лестничная клетка	13,1		
Ж			5	жилая комната	18,1		
Ж			6	санузел	3,7		
Ж			7	жилая комната	18,5		
Ж			8	санузел	3,7		
Ж			9	жилая комната	18,4		
Ж			10	санузел	3,7		
Ж			11	жилая комната	18,4		
Ж			12	санузел	3,7		
Ж			13	жилая комната	18,3		
Ж			14	санузел	3,7		
Ж			15	гостиная	15,0		
Ж			16	холл	6,9		
Ж			17	холл	2,9		
Ж			18	спальная	14,9		
Ж			19	санузел	3,8		
Ж			20	коридор	37,3		
Ж			21	коридор	4,9		
Ж			22	лифтовый холл	4,6		
Ж			23	лифт	5,3		
Ж			24	машинное помещение	9,0		
Ж			25	тамбур	1,9		
Ж			26	холл	63,8		
Ж			27	холл	32,2		
Ж			28	холл	58,6		
Ж			29	кладовая	3,9		
Ж			30	санузел	4,0		

1	2	3	4	5	6	7	8
Ж	1		31	выступ	13,7	2,70	
Ж			32	помещение администрации	25,2		
Ж			33	помещение администрации	18,2		
Ж			34	коридор	3,5		
Ж			35	лифтовый холл	14,5		
Ж			36	лифт	10,0		
Ж			37	тамбур	2,4		
Ж			38	лестничная клетка	13,1		
Ж			39	коридор	5,0		
Ж			40	ванная комната	18,1		
Ж			41	санузел	3,2		
Ж			42	жилая комната	18,0		
Ж			43	санузел	3,6		
Ж			44	жилая комната	18,3		
Ж			45	санузел	3,6		
Ж			46	жилая комната	18,0		
Ж			47	санузел	3,6		
Ж			48	жилая комната	18,5		
Ж			49	санузел	3,6		
Ж			50	гостиная	14,8		
Ж			51	холл	7,0		
Ж			52	холл	3,0		
Ж			53	санузел	3,8		
Ж			54	спальня	14,8		
Ж			55	коридор	38,8		
ж			56	терраса	76,7		
Ж	2		57	лестничная площадка	4,1	2,60	
Ж			58	жилая комната	18,5		
Ж			59	санузел	3,4		
Ж			60	жилая комната	18,3		
Ж			61	санузел	3,4		
Ж			62	жилая комната	18,3		
Ж			63	санузел	3,4		
Ж			64	жилая комната	18,3		
Ж			65	санузел	3,4		
Ж			66	жилая комната	18,3		
Ж			67	санузел	3,4		
Ж			68	жилая комната	15,1		
Ж			69	холл	7,1		
Ж			70	жилая комната	15,0		
Ж			71	холл	2,8		
Ж			72	санузел	3,3		
Ж			73	лоджия	15,9		
Ж			74	коридор	39,1		
Ж			75	коридор	4,7		
Ж			76	лифтовый холл	4,7		
Ж			77	холл	37,9	2,99	
Ж			78	зона активного отдыха	32,4		
Ж			79	холл	57,7		
Ж			80	санузел	4,1		
Ж			81	санузел	1,5		
Ж			82	коридор	5,9		
Ж			83	гардеробная персонала	6,8		
Ж			84	раздаточная	18,0		
Ж			85	моечная	10,4		
Ж			86	обеденный зал	50,1		
Ж			87	зона активного отдыха	41,7		
Ж			88	лифтовый холл	8,1	2,60	
Ж			89	коридор	11,1		
Ж			90	лестничная площадка	4,7		
Ж			91	ванная комната	17,7		
Ж			92	санузел	3,4		
Ж			93	жилая комната	18,1		
Ж			94	санузел	3,4		
Ж			95	жилая комната	18,5		
Ж			96	санузел	3,4		
Ж			97	жилая комната	17,8		
Ж			98	санузел	3,5		
Ж			99	жилая комната	18,5		
Ж			100	санузел	3,5		
Ж			101	жилая комната	14,8		
Ж			102	холл	6,9		
Ж			103	холл	3,1		

1	2	3	4	5	6	7	8
Ж	2		104	жилая комната	14,9	2,69	
Ж			105	санузел	3,4		
Ж			106	коридор	39,1		
Ж			107	лоджия	15,7		
Ж	3		108	лестничная площадка	3,4	2,60	
Ж			109	жилая комната	18,3		
Ж			110	санузел	3,5		
Ж			111	жилая комната	18,2		
Ж			112	санузел	3,5		
Ж			113	жилая комната	18,2		
Ж			114	санузел	3,5		
Ж			115	жилая комната	18,0		
Ж			116	санузел	3,5		
Ж			117	жилая комната	18,2		
Ж			118	санузел	3,5		
Ж			119	жилая комната	15,2		
Ж			120	холл	7,0		
Ж			121	жилая комната	15,0		
Ж			122	холл	2,9		
Ж			123	санузел	3,5		
Ж			124	лоджия	15,9		
Ж			125	коридор	38,7		
Ж			126	коридор	4,3		
Ж			127	лифтовый холл	5,9		
Ж			128	венткамера	13,6		
Ж			129	венткамера	18,8		
Ж			130	венткамера	3,0		
Ж			131	венткамера	20,1		
Ж			132	лестничная площадка	4,7		
Ж			133	лифтовый холл	8,5		
Ж			134	коридор	10,2		
Ж			135	жилая комната	18,1		
Ж			136	санузел	3,5		
Ж			137	жилая комната	18,1		
Ж			138	санузел	3,5		
Ж			139	жилая комната	18,0		
Ж			140	санузел	3,5		
Ж			141	жилая комната	18,0		
Ж			142	санузел	3,5		
Ж			143	жилая комната	18,6		
Ж			144	санузел	3,5		
Ж			145	жилая комната	14,5		
Ж			146	холл	7,0		
Ж			147	холл	3,0		
Ж			148	жилая комната	14,8		
Ж			149	санузел	3,5		
Ж			150	лоджия	15,9		
Ж			151	коридор	38,8		
Ж	тех. чердак		152	машинное помещение	18,2	3,04	
Ж1			153	машинное помещение	9,2	3,25	
				Всего:	2699,0		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ЛО Национальный капитал	собственность	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.08.2010 г №1/10 Свидетельство о гос регистрации от 13.09.2010 г №50-50-16/077/2010-262	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Денисова С.А., Зверев О.И., Рыбакова Л.П., Рыбакова Н.Н.		Скоркевский А.Д.	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 29.10.2014 №РВМ-СИ-15/11

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", 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

Объект права: Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 232 кв.м, инв.№ 162:053-122Г, лит. О, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос.Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103028:272

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/095/2014-113

Регистратор Калинина Е. О.

МП (подпись)

50-АНN 606614

форма №46003

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
Здание гаража
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ногинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Аксено-Бутырское
Населенный пункт	тип	поселок
	наименование	Горбуша
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома	б/н	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	О	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Архивный номер	46:239:002:000418670:0005
Кадастровый номер	50:16:0103028:272

Паспорт составлен по состоянию на « 17 » октября 20 14 года

Начальник Ногинского отделения _____ Старикова Ю. А.
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	О
4	Число этажей надземной части / подземной части	1/-
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	1975/-
6	Год реконструкции/капитального ремонта	-
7	Общая площадь/основная (кв.м.)	230.4/215.1
8	Процент износа (%)	30
9	Балансовая стоимость, руб.	
10	Примечание	

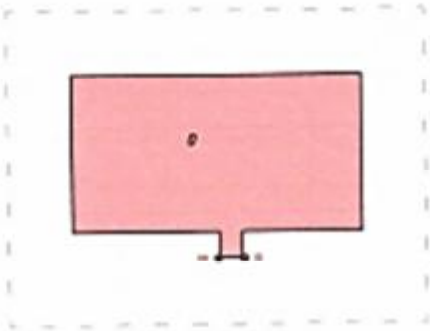
2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
О	Здание гаража	1975		м3	1229	283.8	19873

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизованное	от групповой квартальной котельной	от котельной	от АГВ			централизованное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
230.4	230.4			230.4						230.4			

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

6

Площадь участка								
по документам	фактическая	по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		283.8						

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

6.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
О	Основное строение	12.39*22.58+1.83*1.88+0.42*0.42+0.14*1.57+0.42*0.42	283.8	283.8	4.33	1229
		ВСЕГО		283.8	X	1229

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

тера О Год постройки 1975 Число этажей подземных -
наземных 1

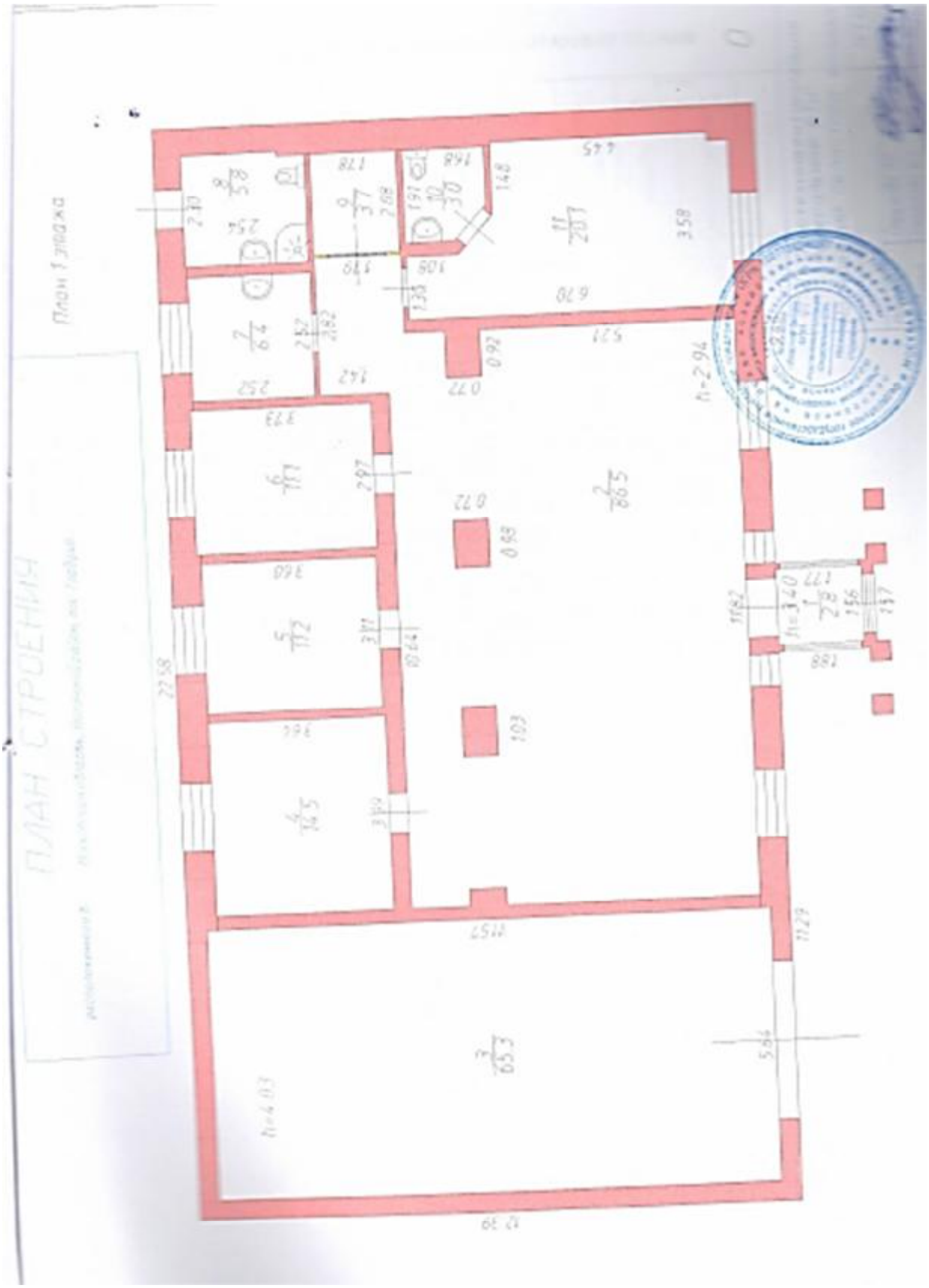
уппа капитальности I Вид внутренней отделки простая

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельн.вес констр.элем. после прим.цен.коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения: износ в % элемента	Текущие изменения: износ в % к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундамент	бетонный ленточный	удовлетворительное	4	1	4	30	1.2		
Стены и перегородки	кирпичные	удовлетворительное	35	1	35	30	10.5		
Перекрытия									
Перекрытия чердачные	ж/б плиты	удовлетворительное	24	1	24	30	7.2		
Крыша	металлочерепица	удовлетворительное	2	1	2	30	0.6		
Полы	линолеум, плитка	удовлетворительное	6	1	6	30	1.8		
Проемы									
Проемы оконные	2-е створные	удовлетворительное	7	1	7	30	2.1		
Проемы дверные	двери филенчатые, пластиковые								
Отделочные работы	внутренняя отделка: стены-оштукатурены,обои, керамическая плитка, подвесные потолки, наружная отделка-штукатурка, окраска	удовлетворительное	8	1	8	30	2.4		
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройства	водопровод центральный, горячее водоснабжение местное, канализация центральная, отопление - от котельной, пожарная сигнализация, электроосвещение скрытая проводка, электроснабжение	удовлетворительное	11	1	11	30	3.3		
Прочие									
прочие работы	отмостка	удовлетворительное	3	1	3	30	0.9		
		Итого:	100		100		30		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\%\text{износа(гр.9)x100}}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 30$

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1969 года, руб.

Часть здания, пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Поправки к стоимости (коэфф.)			Коэффиц. пересч. стоим.		Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем -куб.м; площ. -кв.м.	Восстан. стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	28	84а	м3	23.1	1						23.1	1229	28390	30	19873


План 1 этажа
ПЛАН СТРОЕНИЯ

8. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.): основная	вспомогательная	Высота (м.)	Возведено, реконструировано, перевооружено, перепланировано без разрешения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
О		1	1	Тамбур	1.56*1.77	2.8		2.8	3.40	
			2	Помещение	5.21*11.82+10.54*0.72+1.20*10.64+0.83*1.18+1.79*2.82-0.72*1.03-0.98*0.72	86.5	86.5		2.94	
			3	Гараж	5.64*11.57	65.3	65.3		4.03	
			4	Помещение	3.99*3.64	14.5	14.5		2.94	
			5	Помещение	3.11*3.60	11.2	11.2		2.94	
			6	Помещение	3.73*2.97	11.1	11.1		2.94	
			7	Помещение	2.52*2.52	6.4	6.4		2.94	
			8	Санузел	2.30*1.97+0.57*2.21	5.8		5.8	2.94	
			9	Помещение	1.76*2.08	3.7		3.7	2.94	
			10	Санузел	1.68*1.19+1.01*0.72+Герон(0.72,0.98,0.67)	3.0		3.0	2.94	
			11	Помещение	1.08*1.30+0.44*3.40+4.45*3.58+0.73*1.30+Герон(1.08,0.73,0.80)	20.1	20.1		2.94	
					Итого по 1 этажу	**230.4**	**215.1**	**15.3**		
					Итого по зданию	**230.4**	**215.1**	**15.3**		

9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Дата обследования	Дата составления	Выполнил		Проверил	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
17.10.2014	20.10.2014	Стручкова Л. О.		Старикова Ю.А.	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 29.10.2014 №РВМ-СИ-15/11

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", 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

Объект права: Здание котельной, назначение: нежилое, 02 - этажный, общая площадь 174,7 кв.м, инв.№ 162:053-122/г/К,К1,К2, лит. К-К1-К2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос.Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:381

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/095/2014-114

Регистратор Калинина Е. О.

МП

50-АНN 606611

МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9566			
Кадастровый номер:		**50:16:0103028:260**	

Номер кадастрового квартала:	50:16:0103028
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 162:053-1221

Адрес:	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша
Площадь, м²:	174.7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание котельной
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	02
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1337768.74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:16:0103032:86
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Алексеев Александр Валерьевич

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Смычагина Л. Ф.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

НАЧАЛЬНИК
ТЕР. ОТДЕЛА № 16
С. В. РИМКЕВИЧ

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9566			
Кадастровый номер:		**50:16:0103028:260**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-16/095/2014-114 от 14.11.2014
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		14.11.2014
	номер государственной регистрации:		50-50-16/095/2014-114
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 14.11.2014 по 01.12.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" от 15.07.2014
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Смычагина Л. Ф.
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

НАЧАЛЬНИК ТЕР. ОТДЕЛА № 16

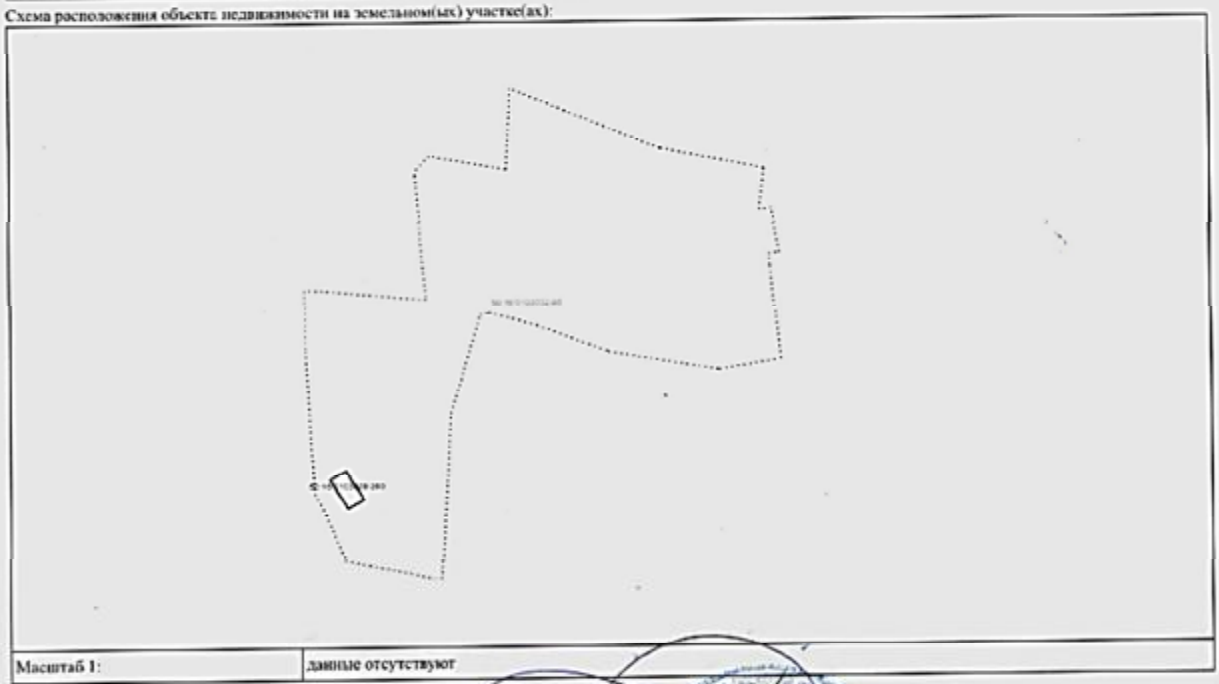
Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9566			
Кадастровый номер:		**50:16:0103028:260**	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Смычагина Л. Ф.
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

НАЧАЛЬНИК ТЕР. ОТДЕЛА № 16

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимости

Здание котельной

наименование объекта недвижимости

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская обл.*	
Район	*Ногинский р-н*	
Муниципальное образование	Тип	*сельское поселение*
	Наименование	*Аксено-Бутырское*
Населенный пункт	Тип	*поселок*
	Наименование	*Горбуша*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*К,К1,К2,К3*	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*162:053-122Г*

Технический паспорт составлен по состоянию на *11 Октябрь 2013 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
ООО "СтройГрупп"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор **И.А.Кушч**	М.П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ногинский филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы № 1 **Скоржевский А.Д.**	М.П.

3. Общие сведения о здании

Наименование *Здание котельной*

Год завершения строительства *2013*

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен *кирпичные*

Количество надземных этажей *2* Количество подземных этажей

Строительный объем *1266* куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру *174,7* кв.м

Площадь застройки *204,1* кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	*53-122Г*
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Изменение общей площади с 151,2 кв.м. до 174,7 кв.м. связано с реконструкцией здания. Разрешение на строительство № RU 50502302/99-2011 от 20.02.2012г.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 11 Октябрь 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
К	основное строение	-		
К1	основная пристройка	-		
К2	основная пристройка	-		
К3	основная пристройка	2013		

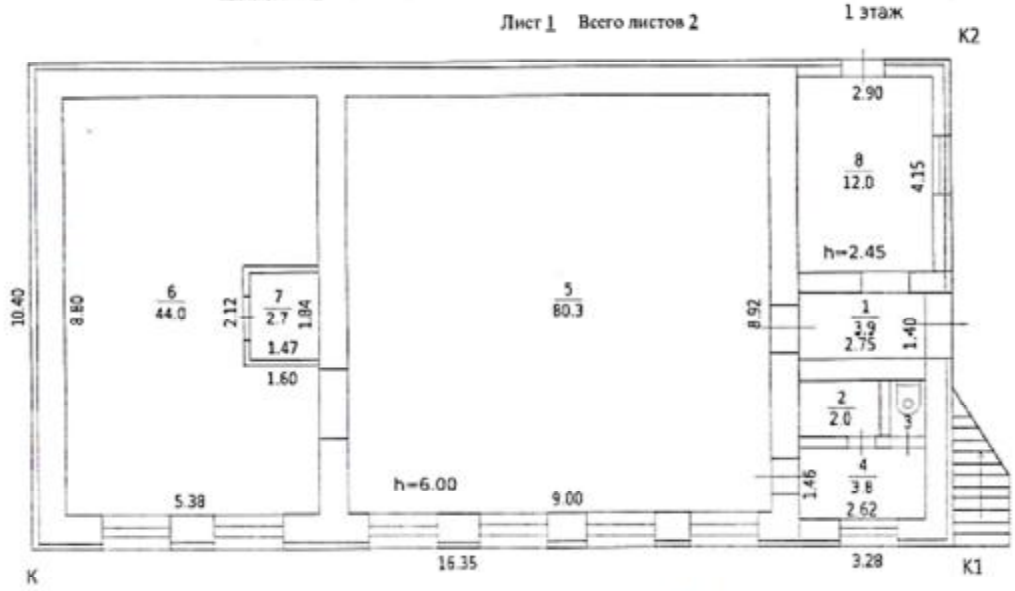
6. План объекта

Здание котельной

наименование здания

М 1:100 Лист 1 Всего листов 2

1 этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ямщикова И. Н.		Скоржевский А.Д.	

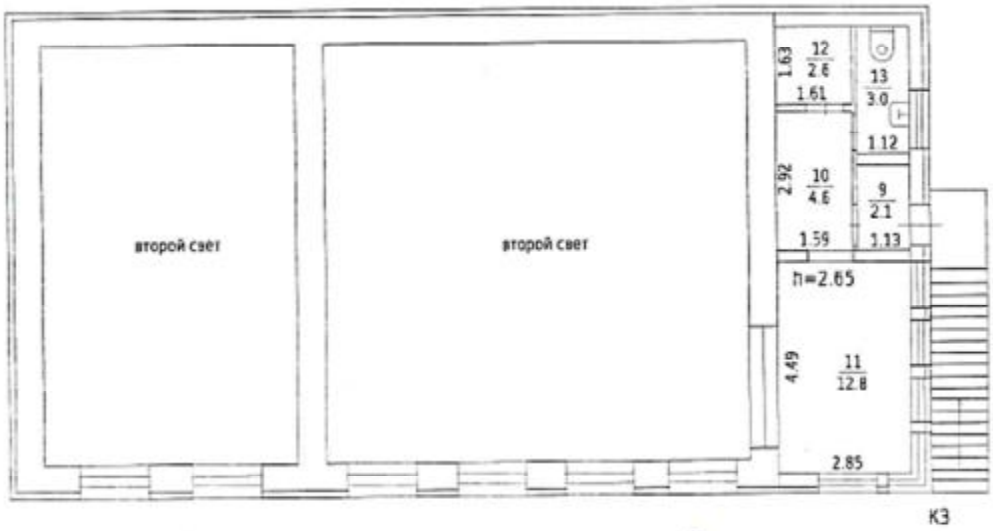
6. План объекта

Здание котельной

наименование здания

2 этаж

М 1:100 Лист 2 Всего листов 2



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ямщикова И. Н.		Скоржевский А.Д.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
К1	1	1	1	тамбур	3,9	2,45	
К1			2	душевая	2,0		
К1			3	туалет	0,9		
К1			4	санузел	3,8		
К			5	котельная	80,3	6.00	
К			6	насосная	44,0		
К			7	электрощитовая	2,7	2,45	
К2			8	помещение	12,0		
К3	2	1	9	тамбур	2,1	2,65	
К3			10	коридор	4,6		
К3			11	кабинет	12,8		
К3			12	подсобное	2,6		
К3			13	санузел	3,0		
				Всего:	174,7		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ЗАО Национальный капитал	собственность	*Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.08.2010г. № 1/10. Свидетельство о гос. регистрации права от 13.09.2010г. рN 50-50-16/072/2010-269.*	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ярмаркина И. Н.		*Скоржевский А.Д.*	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 29.10.2014 №РВМ-СИ-15/11

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", 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

Объект права: Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 11,8 кв.м, инв.№ 162:053-122Г, лит. П, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос.Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103028:273

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/095/2014-115

Регистратор Калинина Е. О.

м.п. (подпись)

50-АИИ 606616

форма №46003

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
Охранная будка
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ногинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Аксено-Бутырское
Населенный пункт	тип	поселок
	наименование	Горбуша
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома	б/н	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	П	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Архивный номер	46:239:002:000418670:0006
Кадастровый номер	50:16:0103028:273

Паспорт составлен по состоянию на « 17 » октября 20 14 года

Начальник Ногинского отделения _____ Старикова Ю. А.
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	П
4	Число этажей надземной части / подземной части	1/-
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	1995/-
6	Год реконструкции/капитального ремонта	-
7	Общая площадь/основная (кв.м.)	11.2/11.2
8	Процент износа (%)	10
9	Балансовая стоимость, руб.	
10	Примечание	

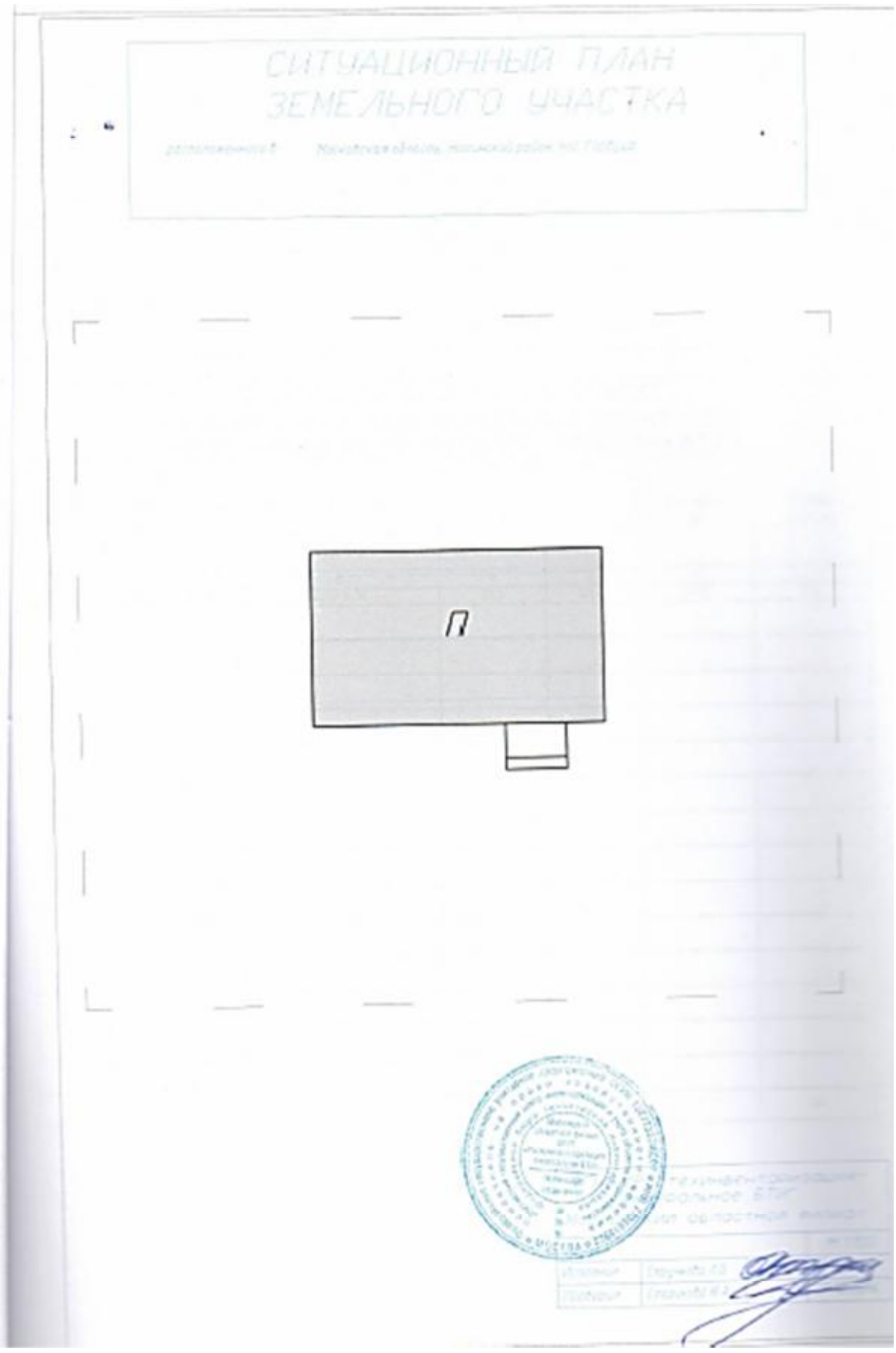
2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
П	Охранная будка	1995	бетонные блоки	м3	54	23.3	1162

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизованное	от котельной	от собственной котельной	от АГВ			централизованное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
			11.2							11.2			


СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

6

Площадь участка								
		по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
по документам	фактическая	здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		23.3						

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

6.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
П	Основное строение		23.3	23.3	2.32	54

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера П Год постройки 1995 Число этажей подземных -

наземных 1

Группа капитальности III Вид внутренней отделки

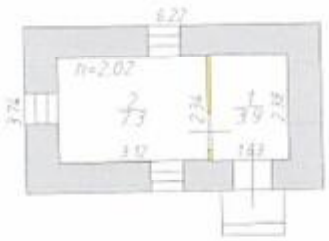
№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельн.вес констр.элем. после прим.цен.коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8/100	Текущие изменения	
									износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонные блоки	хорошее	4	1	4	10	0.4		
2	Стены и перегородки	бетонные блоки	хорошее	19	1	19	10	1.9		
3	Покрытия и перекрытия	деревянное утепленное	хорошее	12	1	12	10	1.2		
4	Крыша	металлочерепица	хорошее	15	1	15	10	1.5		
5	Полы	линолеум	хорошее	9	1	9	10	0.9		
6	Проемы									
	Проемы оконные	2-е створные	хорошее	12	1	12	10	1.2		
	Проемы дверные	двери филенчатые								
7	Отделочные работы	внутренняя отделка: стены-оштукатурены,обои, внутренняя отделка-окраска, наружная отделка-облицовка кирпичом, наружная отделка-штукатурка, окраска	Хорошее	6	1	6	10	0.6		
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройства	отопление - от котельной	Хорошее	19	1	19	10	1.9		
9	Прочие									
	прочие работы	крыльцо бетонное, крыльцо	хорошее	4	1	4	10	0.4		
			Итого:	100		100		10		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{\%износа(гр.9)x100}}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 10$

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1969 года, руб.

Литера по плану	Часть здания, пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Поправки к стоимости (коэфф.)			Коэффиц. пересч. стоим.		Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем -куб.м, площ. -кв.м.	Восстан. стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
П		18	58а	м3	23.9	1						23.9	54	1291	10	1162

План 1 этажа



8. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
П		1	1	Помещение	1.63*2.38	3.9	3.9		2.02	
			2	Помещение	3.12*2.34	7.3	7.3		2.02	
					Итого по этажу	**11.2**	**11.2**			
					Итого по зданию	**11.2**	**11.2**			

9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Дата обследования	Дата составления	Выполнил		Проверил	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
17.10.2014	20.10.2014	Стручкова Л. О.		Старикова Ю.А.	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 29.10.2014 №РВМ-СИ-15/11

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", 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

Объект права: Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 22,7 кв.м, инв.№ 162:053-122Г, лит. Н, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос.Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:247

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/095/2014-116

Регистратор Калинина Е. О.

М.П.

50-АНN 606615

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9565			
Кадастровый номер:		**50:16:0103028:247**	

Номер кадастрового квартала:	50:16:0103028
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 162:053-122Г

Адрес:	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша
Площадь, м²:	22.7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание : КНС
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1972
Кадастровая стоимость, руб.:	208420.73
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:16:0103032:86
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Алексеев Александр Валерьевич

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Смыслягина Л. Ф.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

НАЧАЛЬНИК ТЕР. ОТДЕЛА № 16 С.В. РИНКЕВИЧ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9565			
Кадастровый номер:		**50:16:0103028:247**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-16/095/2014-116 от 14.11.2014
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	4.1.1. дата государственной регистрации:		14.11.2014
	4.1.1. номер государственной регистрации:		50-50-16/095/2014-116
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 14.11.2014 по 01.12.2027
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" от 15.07.2014
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Смычагина Л. Ф.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

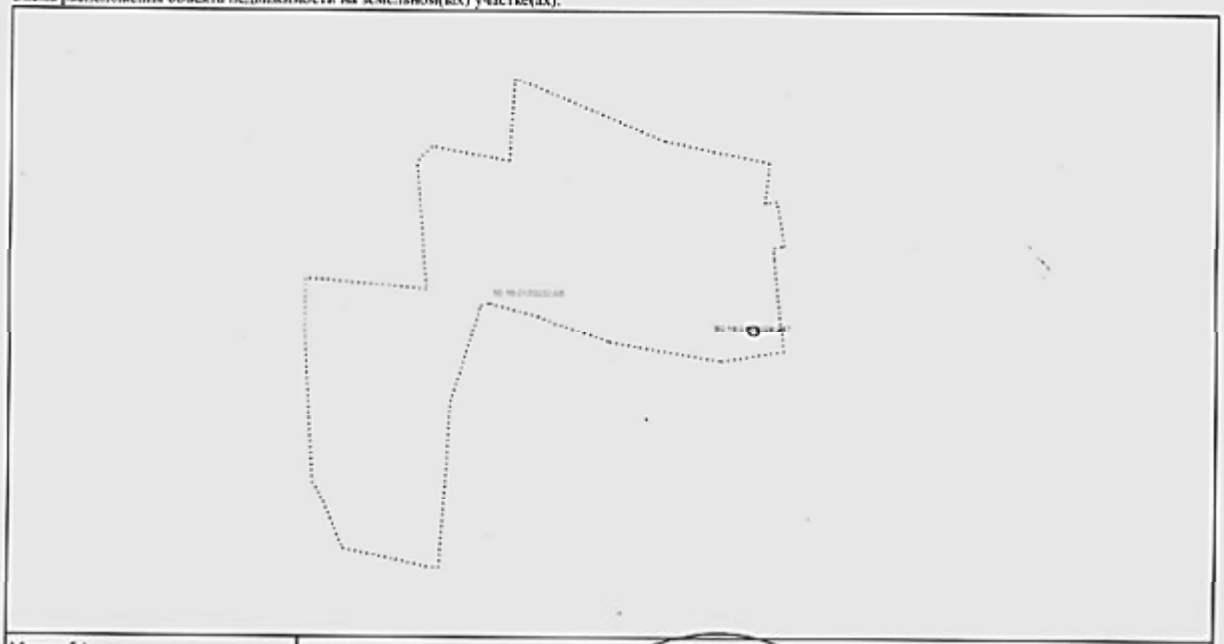
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9565			
Кадастровый номер:		**50:16:0103028:247**	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Смычагина Л. Ф.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

НАЧАЛЬНИК ТЕР. ОТДЕЛА № 16 С.В. РИЖКЕВИЧ

форма №46003

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
Здание КНС
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ногинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Аксено-Бутырское
Населенный пункт	тип	поселок
	наименование	Горбуша
Улица (проспект, переулок и т.д.	тип	
	наименование	
Номер дома	б/н	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Н	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Архивный номер	46:239:002:000418670:0004
Кадастровый номер	50:16:0103028:247

Паспорт составлен по состоянию на « 17 » октября 20 14 года

Начальник Ногинского отделения _____ Старикова Ю. А.
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Н
4	Число этажей надземной части / подземной части	-/1
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	1968/-
6	Год реконструкции/капитального ремонта	-
7	Общая площадь/основная (кв.м.)	24.0/24.0
8	Процент износа (%)	40
9	Балансовая стоимость, руб.	
10	Примечание	

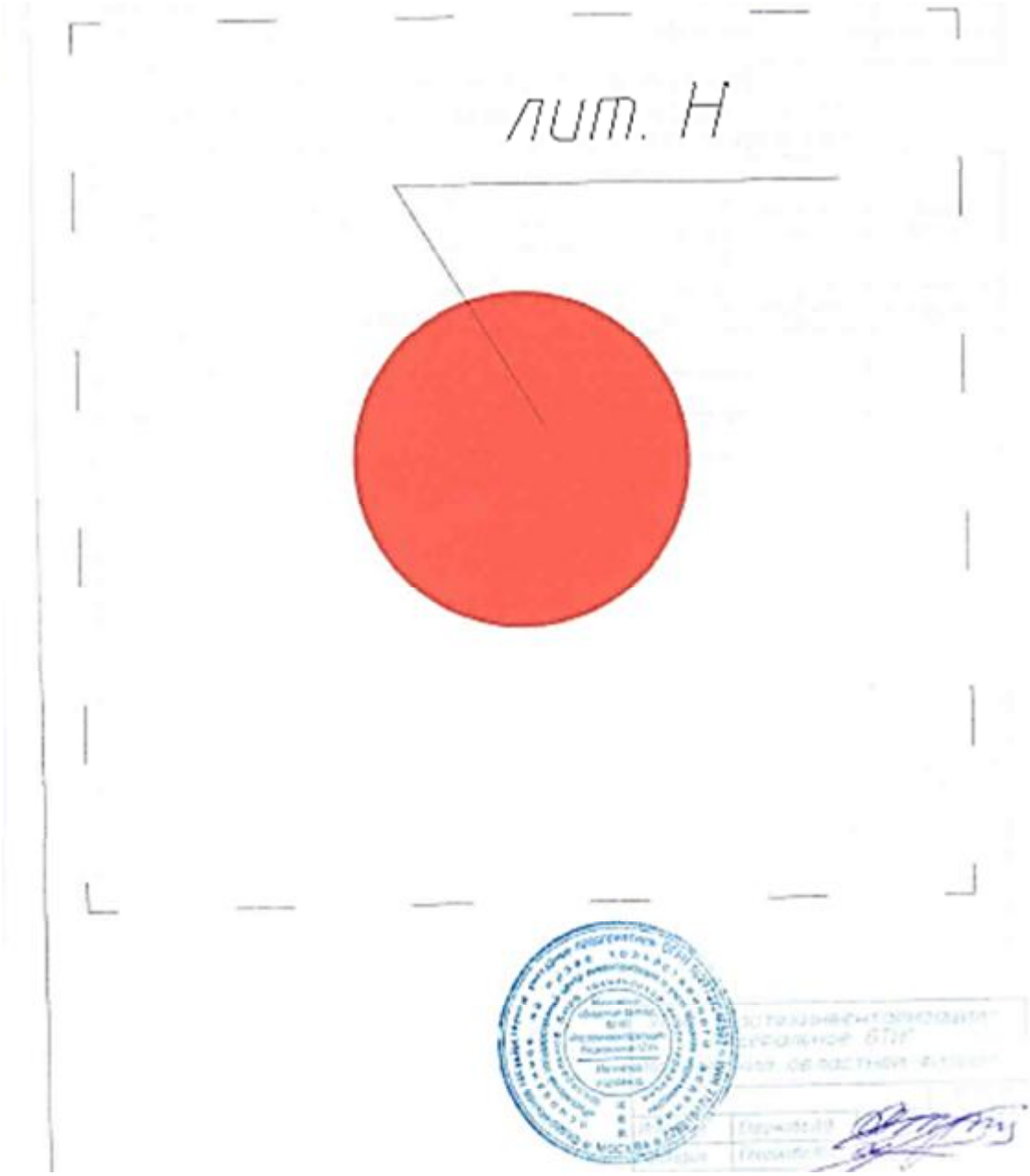
2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
Н	Здание КНС	1968	кирпичные	м3	225	29.4	4050

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизованное	от групповой квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ			централизованное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
										24.0			



5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

6

Площадь участка								
по документам	фактическая	по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		29.4						

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

6.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Н	Основное строение	3,14*3,06*3,06	29.4	29.4	7.64	225

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Н Год постройки 1968 Число этажей подземных 1 наземных -

Группа капитальности Вид внутренней отделки

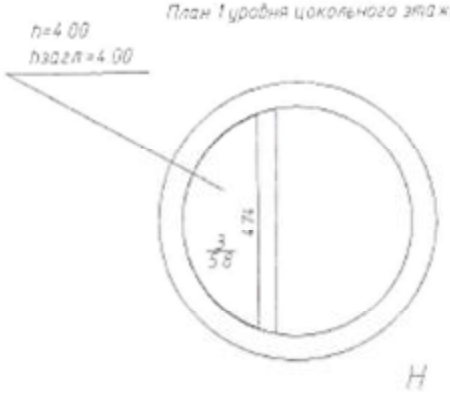
№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельн.вес констр.элем. после прим.цен.коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения	
									износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
	Земляные работы	бетонный монолит	удовлетворительное	11	1	11	40	4.4		
	Бетонные и железобетонные конструкции	перекрытия ж/б плиты	удовлетворительное	50	1	50	40	20		
2	Стены и перегородки	кирпичные		8	1	8	40	3.2		
3	Кровля	мягкая кровля по ж/б плитам	удовлетворительное	3	1	3	40	1.2		
4	Проемы									
	Проемы оконные	2-е створные	удовлетворительное	2	1	2	40	0.8		
	Проемы дверные	двери металлические								
5	Отделочные работы	внутренняя отделка- штукатурка, окраска, побелка	удовлетворительное	7	1	7	40	2.8		
6	Санитарно-технические работы и электроосвещение	электроосвещение	удовлетворительное	9	1	9	40	3.6		
7	Металлоконструкции	лестница	удовлетворительное	3	1	3	40	1.2		
8	Основания и полы									
	Основание и полы	металлические	удовлетворительное	4	1	4	40	1.6		
9	Разные работы	Отмостка	удовлетворительное	3	1	3	40	1.2		
			Итого:	100		100		40		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\%\text{износа(гр.9)x100}}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 40$

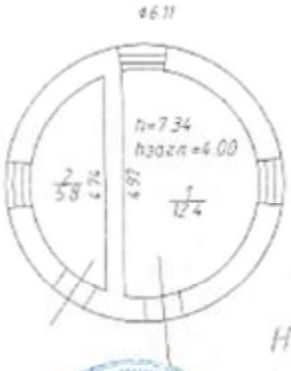
6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1969 года, руб.

Литера по плану	Часть здания, пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Поправки к стоимости (коэфф.)			Коэффиц. пересч. стоим.		Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем -куб.м; площ. -кв.м.	Восстан. стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Н		27	1416	м3	30	1						30	225	6750	40	4050

План 1 уровня цокольного этажа



План 2 уровня цокольного этажа



8. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Н		Цокольный	1	КНС	СегментАН(4.97,2.99)	12.4	12.4		3.34	
			2	КНС	СегментАН(4.74,1.67)	5.8	5.8		3.40	
			3	КНС	СегментАН(4.74,1.67)	5.8	5.8		3.34	
					Итого по цокольному этажу	**24.0**	**24.0**			
					Итого по зданию	**24.0**	**24.0**			

9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Дата обследования	Дата составления	Выполнил		Проверил	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
17.10.2014	20.10.2014	Стручкова Л. О.		Старикова Ю.А.	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 29.10.2014 №РВМ-СИ-15/11

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", 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

Объект права: Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 34,1 кв.м, инв.№ 162:053-122Г, лит. М, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос.Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103028:276

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/095/2014-120

Регистратор Калинина Е. О.

МП (подпись)

50-АИН 606607

форма №46003

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
Здание: электроподстанция
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ногинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Аксено-Бутырское
Населенный пункт	тип	поселок
	наименование	Горбуша
Улица (проспект, переулок и т.д.	тип	
	наименование	
Номер дома	б/н	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	М	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Архивный номер	46:239:002:000418670:0003
Кадастровый номер	50:16:0103028:276

Паспорт составлен по состоянию на «17» октября 20 14 года

Начальник Ногинского отделения _____ Старикова Ю. А.
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	М
4	Число этажей надземной части / подземной части	1/-
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	1969/-
6	Год реконструкции/капитального ремонта	-
7	Общая площадь/основная (кв.м.)	35.2/35.2
8	Процент износа (%)	35
9	Балансовая стоимость, руб.	
10	Примечание	

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования, (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
М	электроподстанция	1969	кирпичные	м3	188	45.7	4180

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизованное	от групповой квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ			централизованное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
										35.2			

5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

6

Площадь участка								
по документам	фактическая	по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		45.7						

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

6.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
М	Основное строение	7.74*5.90	45.7	45.7	4.11	188

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера М Год постройки 1969 Число этажей подземных -
наземных 1

Группа капитальности II Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельн.вес констр.элем. после прим.цен.коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износ в % элемента	Текущие изменения износ в % к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонный ленточный	удовлетворительное	20	1	20	35	7		
2	Стены	кирпичные	удовлетворительное	25	1	25	35	8.75		
3	Перекрытия									
	Перекрытия чердачные	ж/б плиты	удовлетворительное	11	1	11	35	3.85		
4	Крыша	мягкая кровля по бетонным перекрытиям	удовлетворительное	6	1	6	35	2.1		
5	Полы	бетонная стяжка	удовлетворительное	5	1	5	35	1.75		
6	Проемы									
	Проемы дверные	ворота-деревянные, деревянные	удовлетворительное	22	1	22	35	7.7		
7	Отделка									
	Внутренняя отделка	оштукатурено, окраска, потолок побелен	удовлетворительное	2	1	2	35	0.7		
	Наружная отделка	расшивка швов								
8	Сан.и электротех.устройства	электроосвещение скрытая проводка	удовлетворительное	2	1	2	35	0.7		
9	Прочие									
	прочие работы	отмостка	удовлетворительное	7	1	7	35	2.45		
			Итого:	100		100		35		

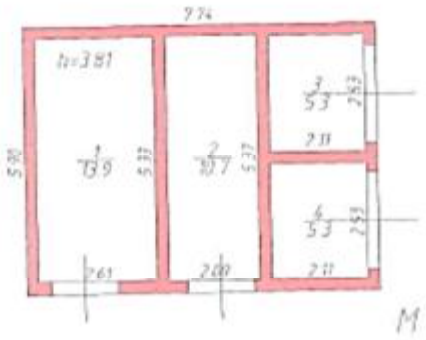
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\%износа(гр.9)x100}{удельный\ вес(гр.7)}$ = 35

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1969 года, руб.

Литера по плану	Часть здания, пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Поправки к стоимости (коэфф.)			Коэффиц. пересч. стоим.		Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем -куб.м; площ. -кв.м.	Восстан. стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
М		18	176	м3	34.2	1						34.2	188	6430	35	4180

ПЛАН СТРОЕНИЯ

План 1 этажа



8. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, перооборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
M		1	1	Электроподстанция	5.33*2.61	13.9	13.9		3.81	
			2	Электроподстанция	5.37*2.00	10.7	10.7		3.81	
			3	Электроподстанция	2.53*2.11	5.3	5.3		3.81	
			4	Электроподстанция	2.53*2.11	5.3	5.3		3.81	
					Итого по 1 этажу	**35.2**	**35.2**			
					Итого по зданию	**35.2**	**35.2**			

9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Дата обследования	Дата составления	Выполнил		Проверил	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
17.10.2014	20.10.2014	Стручкова Л. О.		Старикова Ю.А.	

МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9564			
Кадастровый номер:		**50:16:0103028:263**	

Номер кадастрового квартала:	50:16:0103028
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 162:053-122Г

Адрес:	Московская область, Ногинский район, п. Горбуша
Площадь, м²:	331.8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание пищеблок-постирочная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	02, в том числе подземных 01
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2012
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2102517.06
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:16:0103032:86
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Алексеев Александр Валерьевич

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Ключагина Л. Ф.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

НАЧАЛЬНИК
ТЕР. ОТДЕЛА № 16

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9564			
Кадастровый номер:		**50:16:0103028:263**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-16/095/2014-124 от 14.11.2014
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	4.1.1. дата государственной регистрации:		14.11.2014
	4.1.1. номер государственной регистрации:		50-50-16/095/2014-124
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 14.11.2014 по 01.12.2027
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" от 15.07.2014
	4.1.2. вид:		Аренда
	4.1.2. дата государственной регистрации:		13.01.2016
	4.1.2. номер государственной регистрации:		50-50/016-50/016/005/2015-9515/4
	4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 13.01.2016 на 10 календарных лет
	4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Благополучие", ИНН: 7707741398
	4.1.2. основание государственной регистрации:		Договор аренды между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" и ООО "Благополучие" от 19.11.2015, дата регистрации 13.01.2016, №50-50/016-50/016/005/2015-9515/1; Дополнительное соглашение к договору аренды от 19.11.2015 года от 31.03.2016 №1, дата регистрации 06.05.2016, №50-50/016-50/016/005/2016-3856/1; Дополнительное соглашение № 2 к Договору аренды от 19.11.2015г. №б/н от 14.02.2017
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Смычагина Л. Ф.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(расшифровка подписи)

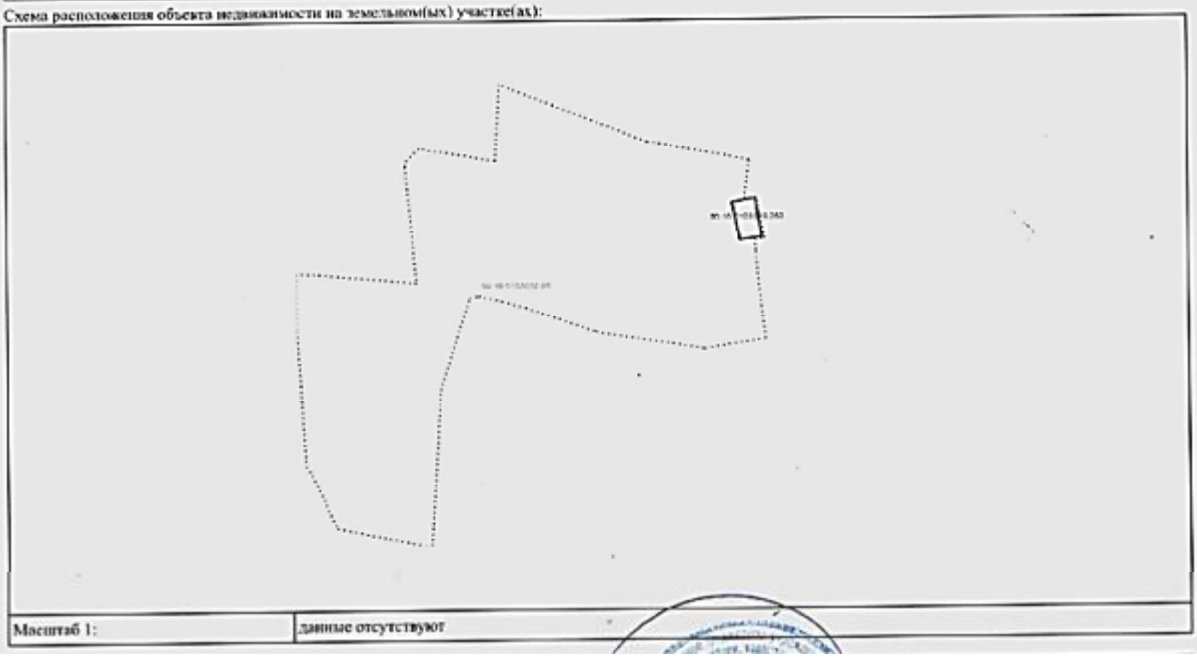
НАЧАЛЬНИК

М.П.

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9564			
Кадастровый номер:		**50:16:0103028:263**	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

здание пищеблок-постирочная

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская обл.*	
Район	*Ногинский р-н*	
Муниципальное образование	Тип	*сельское поселение*
	Наименование	*Аксено-Бутырское*
Населенный пункт	Тип	*поселок*
	Наименование	*Горбуша*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*Л,Л1,л*	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*162:053-122Г*

Технический паспорт составлен по состоянию на *05 сентября 2012 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
ООО "СтройГрупп"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор **Р.Г.Чайкин**	

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ногинский филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы № 1 **Скоржевский А.Д.**	

М. П.

3. Общие сведения о здании

Наименование *здание пищеблок-поспирочная*

Год завершения строительства ---

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен *кирпичные*

Количество надземных этажей *1* Количество подземных этажей *1*

Строительный объем *1502* куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру *331,8* кв.м

Площадь застройки *344,5* кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	*53-122г/Л,Л1*
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

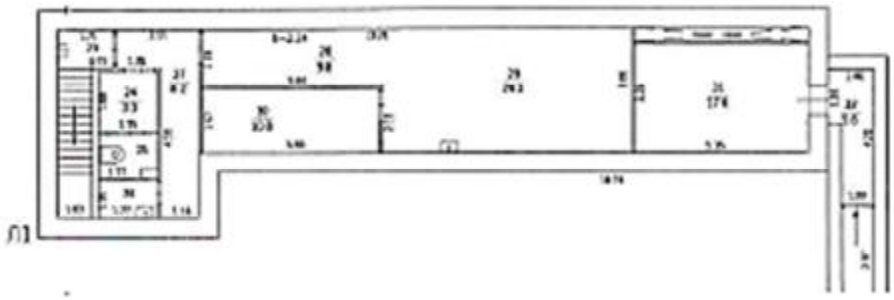
Постановление об изменении функционального назначения помещения от 09.07.2012 № 114-ПА
Общая площадь изменилась с 358,6 кв.м. до 331,8 кв.м. в результате реконструкции.
Разрешение на реконструкцию № RU 50502302/36-2012

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 05 сентября 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Л	основное строение	-		
Л1	подвал	-		
л	пристройка	-		

7. План этажа здания

М 1:200 Лист 1 Всего листов 2



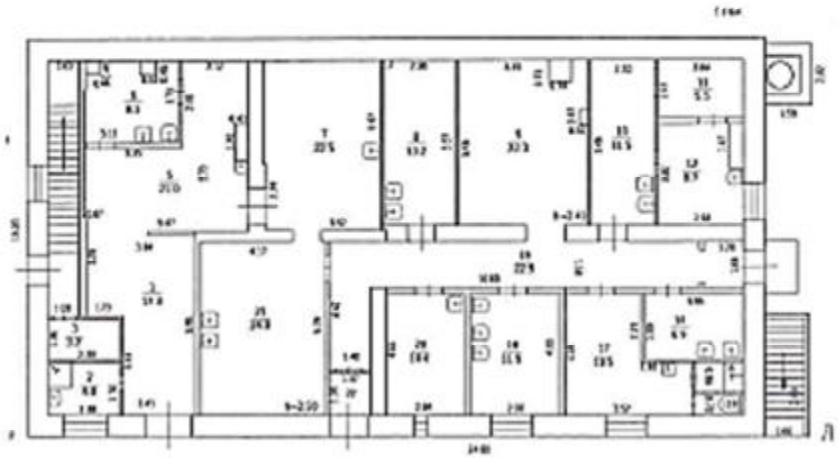
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Денисова С. А.		Скоржевский А.Д.	

7. План этажа здания

М 1:200 Лист 2 Всего листов 2

15 этаж

4 этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Денисова С. А.		Скоржевский А.Д.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Л1	подвальный	1	23	коридор	9,6	2,24	
Л1			24	гардеробная	3,3		
Л1			25	санузел	2,3		
Л1			26	душевая с санузлом	2,0		
Л1			27	коридор	8,2		
Л1			28	участок хранения и выдачи белья	9,8		
Л1			29	сушильно-гладильный участок	29,2		
Л1			30	цех приема и сортировки белья	10,8		
Л1			31	венткамера	17,6		
Л			32	вход в подвал	5,6		
Л	1	1	1	участок хранения и выдачи белья	17,3	2,50	
Л			2	кладовая уборочного инвентаря	4,0		
Л			3	электрощитовая	3,2		
Л			4	вход в постирочную	1,5		
Л			5	раздаточная	21,0		
Л			6	моечная грязных термосов	8,1		
Л			7	горячий цех	22,5		
Л			8	цех замеса цеха	13,2		
Л			9	блок холодильных камер, хранения сыпучих продуктов	23,3		
Л			10	овощной цех	11,5		
Л			11	кладовая овощей и солений	5,5		
Л			12	помещение первичной обработки	8,7		
Л			13	тамбур	2,2		
Л			14	кладовая и моечная тары	6,9		
Л			15	душевая	1,6		
Л			16	туалет	1,1		
Л			17	гардеробная	10,5		
Л			18	мясорыбный цех	11,9		
Л			19	коридор	22,9		
Л			20	холодный цех	10,6		
Л			21	горячий цех	24,0		
Л			22	тамбур	1,9		
				Всего:	331,8		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Закрытое акционерное общество Национальный капитал	собственность	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.08.2010 № 1/10 Свидетельство о государственной регистрации права 50 - АБN 011680 (запись в реестре № 50-50-16/072/2010-268)	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Денисова С. А.		Скоржевский А.Д.	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 29.10.2014 №РВМ-СИ-15/11

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", 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

Объект права: Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 30 кв.м, инв.№ 162:053-122Г, лит. Р, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос.Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103028:259

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/095/2014-125

Регистратор Калинина Е. О.

М.П.

50-АИИ 606613

Кому **Открытое акционерное общество «Национальный капитал»**
(наименование застройщика
ИНН 7708607451 ОГРН1067746970884
(фамилия, имя, отчество – для граждан,
г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 13/2, стр.3.
полное наименование организации – для юридических лиц),
его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50502302/25-2014

Администрация муниципального образования «Сельское поселение Аксено-
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской
Бутырское Московской области»
Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)
руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, *разрешает ввод в эксплуатацию реконструированной водозаборной скважины,* расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, сельское поселение Аксено-Бутырское, п. Горбуша.
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

I. Сведения об объекте капитального строительства:

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Общая площадь застройки	кв.м.	40,6	40,6
Общая площадь здания	кв.м.	28,90	30,00
Количество этажей	штук	1	1
Строительный объем	куб.м	202,00	202,00
Материал фундамента		Монолитный ж/бетон	Монолитный ж/бетон
Материал стен		Силикатный кирпич	Силикатный кирпич

II. Общая стоимость строительства объекта			
Стоимость строительства объекта – всего	Тыс.рублей		6 291, 258-47

И.о.Главы сельского поселения (подпись) **А.В.Кудряшов**
(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) (расшифровка подписи)

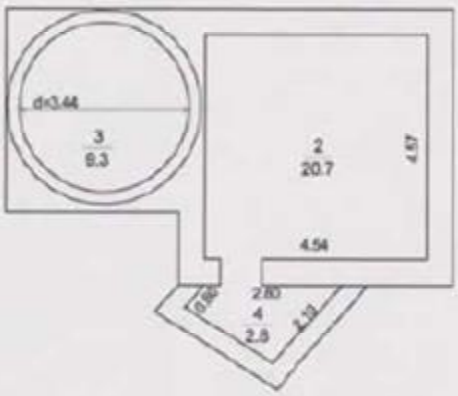
"10" сентября 2014 г.

М.П.

Поэтажный план нежилого здания

расположенного по адресу: *Московская обл., Ногинский р-он, пос. Горбуша*

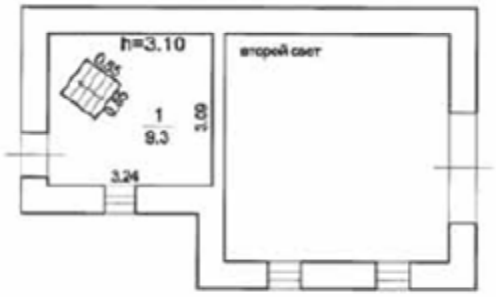
ПОДВАЛ



Поэтажный план нежилого здания

расположенного по адресу: *Московская обл., Ногинский р-он, пос. Горбуша*

1 ЭТАЖ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "16" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 03.12.2014 №РВМ-СИ-16/11

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", 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

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный (подземных этажей - -), общая площадь 751,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос.Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:402

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/106/2014-445

Регистратор Калинина Е. О.

М.П. (подпись)

50-АК 255565

РФ

форма №46003

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
корпус №7
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ногинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Аксено-Бутырское
Населенный пункт	тип	поселок
	наименование	Горбуша
Улица (проспект, переулок и т.д.	тип	
	наименование	
Номер дома	б/н	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Архивный номер	46:239:002:000423590:0001
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на « 17 » ноября 20 14 года

Начальник Ногинского отделения _____ Старикова Ю. А.
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	А
4	Число этажей надземной части / подземной части	2/-
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	А 2014/2014
6	Год реконструкции/капитального ремонта	-
7	Общая площадь/основная (кв.м.)	743.6/453.4
8	Процент износа (%)	0
9	Балансовая стоимость, руб.	-
10	Примечание	

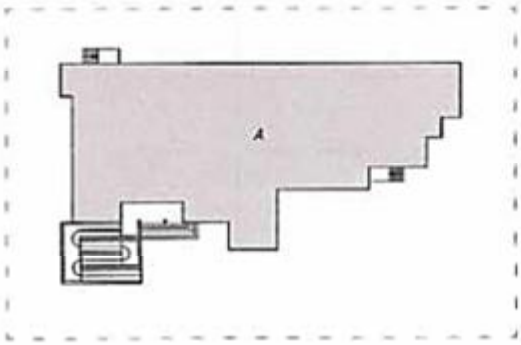
2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
А	корпус № 7	2014	Цементно-стружечные плиты	м3	2984	451.0	56099

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизованное	от групповой квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ			централизованное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
743.6	743.6					743.6				743.6			



5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

Площадь участка								
по документам	фактическая	по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		517.5						

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

6.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
	Крыльцо	5.60*5.50+1.76*7.40+1.61*3.96+1.36*5.31	58.2	58.2		
	Крыльцо	3.31*1.32	4.4	4.4		
	Крыльцо	3.13*1.26	3.9	3.9		
А	Основное строение(1 этаж)	3.09*1.07+4.50*14.71+5.72*12.91+4.21*14.72+4.49*17.13+8.42*11.73+5.29*9.72+1.37*6.93+1.78*5.12	451.0	451.0	3.46	1561
А	Основное строение(2 этаж)	1.07*3.09+14.72*14.71+12.62*11.73+5.29*9.72+1.37*6.93+1.78*5.12	437.9		3.25	1423

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера А Год постройки 2014 Число этажей *подземных* - *наземных* 2

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельн.вес констр.элем. после прим.цен.коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения: износ в % элемента	Текущие изменения: износ в % к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонный ленточный	новое	9	1	9				
2	Стены и перегородки	цементно-стружечные плиты	новое	24	1	24				
3	Перекрытия									
	Перекрытия чердачные	цементно-стружечные плиты	новое	8	1	8				
	Перекрытия междуэтажные	цементно-стружечные плиты								
4	Крыша	мягкая кровля	новое	4	1	4				
5	Полы	ламинат, бетонная стяжка	новое	8	1	8				
6	Проемы									
	Проемы оконные	2-й стеклопакет	новое	10	1	10				
	Проемы дверные	пластиковые								
7	Отделка									
	Внутренняя отделка	обои	новое	14	1	14				
	Наружная отделка	оштукатуренно, окраска								
8	Сан.и электротех.устройства	водопровод центральный, канализация центральная, отопление, электроосвещение скрытая проводка	новое	14	1	14				
9	Прочие									
	прочие работы	бетонная отмостка, бетонные крыльца	новое	9	1	9				
			Итого:	100		100		0		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\%\text{износа(гр.9)}\times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}}$ = 0

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1969 года, руб.

Литера по плану	Часть здания, пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Поправки к стоимости (коэфф.)			Коэффиц. пересч. стоим.		Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем -куб.м; площ. -кв.м.	Восстан. стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
А		28	99в	м3	18.8	1						18.8	2984	56099	0	56099

Экспликация к поэтажному плану квартиты

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	назначение частей помещений	общая площадь						Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	1		1	тамбур	6.2							
			2	холл	16.5							
			3	коридор	20.4							
			4	бойлерная	11.2							
			5	душ	8.2							
			6	санузел	7.7							
			7	подсобная	2.5							
			8	помещение	2.9							
			9	душ	1.8							
			10	санузел	1.4							
			11	раздевалка	6.2							
			12	лестничная клетка	13.4							
			13	жилая комната	12.2							
			14	жилая комната	12.2							
			15	жилая комната	12							
			16	жилая комната	18.4							
			17	жилая комната	18.4							
			18	жилая комната	18.4							
			19	жилая комната	18.7							
			20	жилая комната	18.7							
			21	коридор	45							
			22	лестничная клетка	13.3							
			23	жилая комната	12.1							
			24	жилая комната	12.2							
			25	жилая комната	12.1							
			26	жилая комната	12.2							
			27	коридор	5.7							
			28	помещение	21.1							
			29	помещение	18.8							
			30	санузел	4.8							
			31	помещение	2.3							
			32	санузел	1.6							
			33	душ	2							

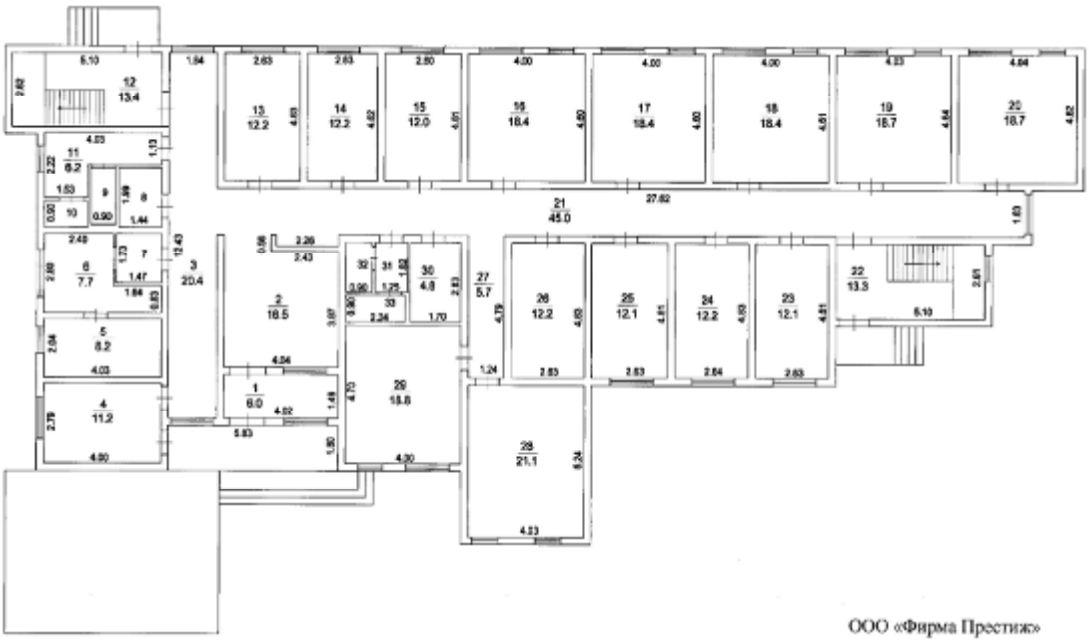
Экспликация к поэтажному плану квартиты

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	назначение частей помещений	общая площадь						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	2		34	помещение	29.8							
			35	коридор	23.1							
			36	помещение	11.3							
			37	душ	8.5							
			38	санузел	8.2							
			39	подсобная	2.5							
			40	комната отдыха	12.8							
			41	лестничная клетка	3.4							
			42	жилая комната	12.1							
			43	жилая комната	12							
			44	жилая комната	12							
			45	жилая комната	18.7							
			46	жилая комната	18.5							
			47	жилая комната	18.6							
			48	жилая комната	18.7							
			49	жилая комната	18.7							
			50	коридор	45							
			51	лестничная клетка	3.4							
			52	жилая комната	12.2							
			53	жилая комната	12.1							
			54	жилая комната	12.2							
			55	жилая комната	12.1							
			56	коридор	5.9							
			57	помещение	21							
			58	подсобная	2.5							
			59	подсобная	2							
			60	санузел	1.6							
			61	душ	2.6							
				ИТОГО ПО ДОМУ :	751.9							

Поэтажный план здания

расположенного по адресу: *Московская обл., Ногинский р-он, пос. Горбуша, пансионат « Монино»*

1 ЭТАЖ

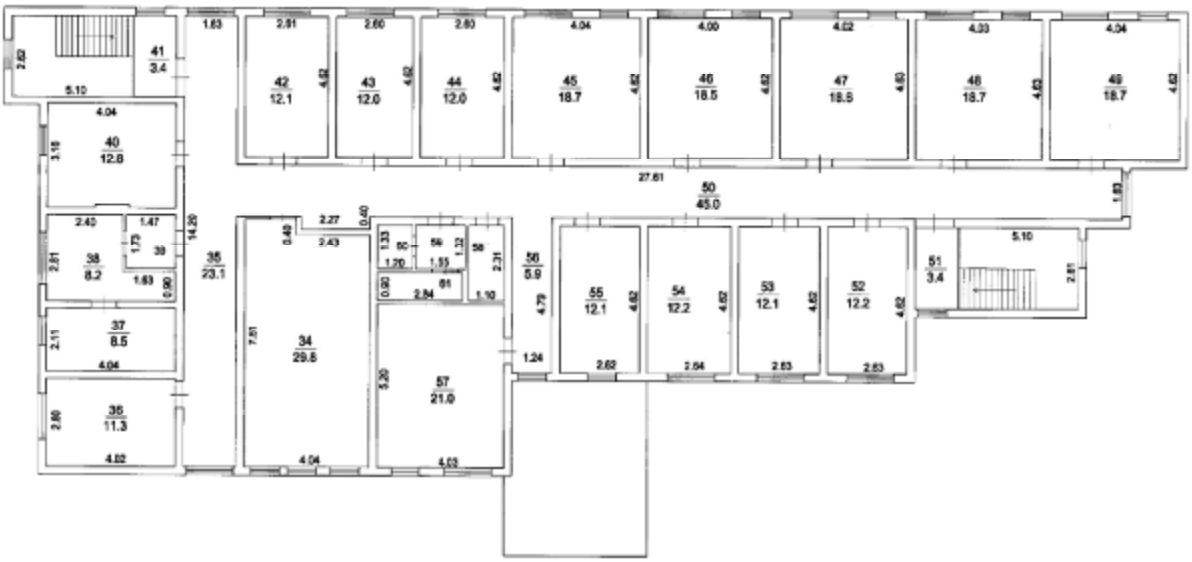


ООО «Фирма Престиж»

Поэтажный план здания

расположенного по адресу: *Московская обл., Ногинский р-он, пос. Горбуша, пансионат « Монино»*

2 ЭТАЖ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "16" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 03.12.2014 №РВМ-СИ-16/11

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", 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

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, общая площадь 12000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос.Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:85

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/106/2014-446

Регистратор Калинина Е. О.

М.П.

50-АК 255566

РФ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9568			
Кадастровый номер:		**50:16:0103032:86**	

Номер кадастрового квартала:	50:16:0103032
Дата присвоения кадастрового номера:	17.03.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Аксено-Бутырское, п. *Горбуша*
Площадь:	35000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	76115200
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:16:0103028:263, 50:16:0103028:272, 50:16:0103028:247, 50:16:0103028:274, 50:16:0103028:273, 50:16:0103028:259, 50:16:0103028:276, 50:16:0103028:325, 50:16:0103028:260
Категория земель:	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Виды разрешенного использования:	земли рекреационного назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Алексеев Александр Валерьевич

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Смычагина Л. Ф.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

НАЧАЛЬНИК ТЕР. ОТДЕЛА № 16 С.В. РИМКЕВИЧ

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9568			
Кадастровый номер:		**50:16:0103032:86**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	*Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.*
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-16/097/2014-203 от 14.11.2014
3.	Документы-основания:	3.1.	**сведения не предоставляются**
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	4.1.1. дата государственной регистрации:		14.11.2014
	4.1.1. номер государственной регистрации:		50-50-16/097/2014-203
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 14.11.2014 по 01.12.2027
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" от 15.07.2014
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Смычагина Л. Ф.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

НАЧАЛЬНИК ТЕР. ОТДЕЛА № 16 С В РИМКЕВИЧ

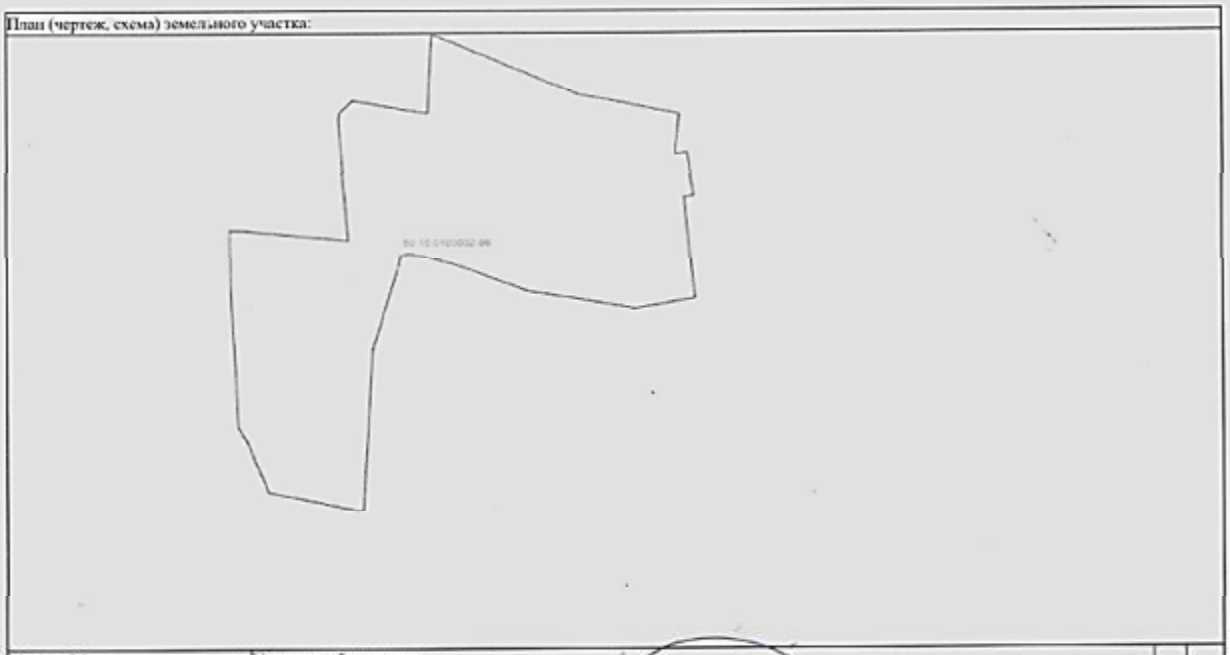
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9568			
Кадастровый номер:		**50:16:0103032:86**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Смычагина Л. Ф.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

НАЧАЛЬНИК

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности сторон

№ *444-ТП (Э)* от " *26* " *декабря* *2014* г.

ЗАО «Богородская Электросеть», именуемое в дальнейшем
(полное наименование сетевой организации)
сетевой организацией, в лице *Главного инженера Замана Юрия Викторовича*,
(Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)
действующего на основании *Устава*,
(устава, доверенности, иных документов)
с одной стороны, и *ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФН «РВМ Социальные инвестиции»*,
(полное наименование заявителя – юридического лица,
Ф.И.О. заявителя – физического лица)
именуемый в дальнейшем заявителем, в лице *Управляющего директора*
ЗАО УК «РВМ Капитал» Климова Феликса Львовича,
(Ф.И.О. лица – представителя заявителя)
действующего на основании *Доверенности № 77 АБ 3596136 от 27.06.2014г.*,
(устава, доверенности, иных документов)
с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы эксплуатационной ответственности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы эксплуатационной ответственности, находятся по адресу:
М.О., Наганский р-он, пос. Горбуша.

Акт о технологическом присоединении от *23 июня 2014 г.* № *153*.

Характеристики присоединения:
максимальная мощность *540* кВт;
совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов *630* кВА.

Перечень точек присоединения:

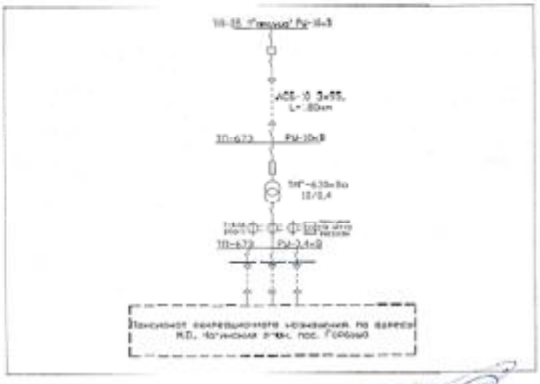
Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения
РУ-0,4кВ ТП-673	*Фид. 504, ПС-26 «Монцито»*	*РУ-0,4 кВ ТП-673*	*0,38*	*540*	*630*	*3*

У сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации заявителя
РУ-0,4кВ ТП-673	*Н/в кабели с РУ-0,4кВ ТП-673*
	Распределительные сети пансионата рекреационного назначения

Границы эксплуатационной ответственности сторон установлены:
Кабельные наконечники н/в кабелей в РУ-0,4кВ ТП-673 в сторону пансионата рекреационного назначения
(описание границ эксплуатационной ответственности)

Схематично границы эксплуатационной ответственности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.



Прочее:
Потери электрической энергии – 0 %

Подписи сторон:

Главный инженер ЗАО «БЭС»	*Управляющий директор ЗАО УК «РВМ Капитал»*
(должность)	(должность)
Замана Ю.В.	*Климов Ф.Л.*
Подпись (Ф.И.О.)	Подпись (Ф.И.О.)

АКТ
разграничения границ балансовой принадлежности сторон

№ *444-ТП (Б)* от " *26* " *декабря* *2014* г.

Закрытое акционерное общество «Богородская Электросеть», именуемое в дальнейшем
(полное наименование сетевой организации)
сетевой организацией, в лице *Главного инженера Замана Юрия Викторовича*,
(Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)
действующего на основании *Устава*,
(устава, доверенности, иных документов)
с одной стороны, и *ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФН «РВМ Социальные инвестиции»*,
(полное наименование заявителя – юридического лица,
Ф.И.О. заявителя – физического лица)
именуемый в дальнейшем заявителем, в лице *Управляющего директора*
ЗАО УК «РВМ Капитал» Климова Феликса Львовича,
(Ф.И.О. лица – представителя заявителя)
действующего на основании *Доверенности № 77 АБ 3596136 от 27.06.2014г.*,
(устава, доверенности, иных документов)
с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы балансовой принадлежности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы балансовой принадлежности, находятся по адресу:
М.О., Наганский р-он, пос. Горбуша.

Акт о технологическом присоединении от *23 июня 2014 г.* № *153*.

Характеристики присоединения:
максимальная мощность *540* кВт;
совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов *630* кВА.

Перечень точек присоединения:

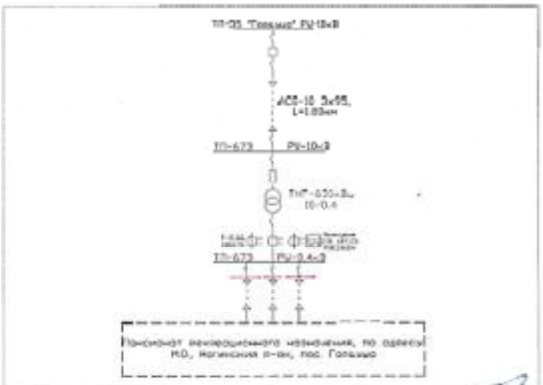
Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения
РУ-0,4кВ ТП-673	*Фид. 504, ПС-26 «Монцито»*	*РУ-0,4 кВ ТП-673*	*0,38*	*540*	*630*	*3*

У сторон на границе балансовой принадлежности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования) заявителя
РУ-0,4кВ ТП-673	*Н/в кабели с РУ-0,4кВ ТП-673*
	Распределительные сети пансионата рекреационного назначения

Граница балансовой принадлежности сторон установлена:
Кабельные наконечники н/в кабелей в РУ-0,4кВ ТП-673 в сторону пансионата рекреационного назначения
(описание границ балансовой принадлежности)

Схематично границы балансовой принадлежности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.



Прочее:
Потери электрической энергии – 0 %

Подписи сторон:

Главный инженер ЗАО «БЭС»	*Управляющий директор ЗАО УК «РВМ Капитал»*
(должность)	(должность)
Замана Ю.В.	*Климов Ф.Л.*
Подпись (Ф.И.О.)	Подпись (Ф.И.О.)

Наименование потребителя:
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФН «РВМ Социальные инвестиции»
Адрес: *М.О., Носинский р-он, пос. Горбуша*
Руководитель/владелец: *Блинов Филипп Львович*
Телефон ответственного лица:
(8926)718-90-44 гл. энергетик Дашковский Е.Н.

АКТ №-551/2014Н

допуска прибора учета в эксплуатацию

от «31» декабря 2014 г. *Время 09ч 42мин.*

Составлен уполномоченным представителем *ЗАО «Богородское электросеть»*
(Наименование сетевой или сбытовой организации)
Электромонтером ЗАО «БЭС» Никоновым С.Н.
(Должность, Ф.И.О.)
в присутствии:
уполномоченного представителя _____
(Наименование сетевой или сбытовой организации)
_____
(Должность, Ф.И.О.)
уполномоченного представителя собственника энергопринимающих устройств
(Должность, Ф.И.О.)
уполномоченного представителя собственника прибора учёта *менеджера ЗАО УК «РВМ Капитал» Муравьева Алексея Владимировича*
(Должность, Ф.И.О.)
уполномоченного представителя исполнителя коммунальных услуг_____
_____
(Должность, Ф.И.О.)
в том, что произведен осмотр прибора учета электроэнергии, установленного в *РУ-0,4кВ. ТП-673*
(наименование объекта)
расположенного по адресу: *М.О., Носинский р-он, пос. Горбуша, на территории ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФН «РВМ Социальные инвестиции»*

Электроснабжение *пансионата рекреационного значения*
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФН «РВМ Социальные инвестиции»
осуществляется от *ПС - 26*, электросетей *ЗАО «БЭС», ТП - 673, фидер № - 504, РУ - 10,0кВ (через ТП – 35, РУ – 10,0 кВ)* ввод № ___, на напряжении *0,4 кВ.*
(наименование сетей)

К осмотру предъявлен прибор учета электрической энергии:

Прибор учета	Тип	*Меркурий 230 ART-03 PQCSIGDN*	*3x230/400*	*5/7,5 А*	
	Заводской номер	*18423995*			
	Класс точности	*0,5S*			

2

	Запрограммирован в тарифном режиме (1, 2, 3)		*1*			
	Показания (день)					
	Показания (ночь)					
	Показания сумма		*000668,83*			
	№ пломбы		*111*			
	Дата следующей поверки		*2024г.*			
Трансформаторы тока	Номер	фаза А	*3854580*			
		фаза В	*3854588*			
		фаза С	*3853904*			
	Тип		*ТШП-0,66УЗ*			
	Ном. ток первичных обмоток, А		*1000/5*			
			1000/5			
			1000/5			
	Класс точности		*0,5*			
	№ пломбы		*111*			
	Дата следующей поверки		*2017*			
Трансформаторы напряжения*	Номер	фаза А				
		фаза В				
		фаза С				
	Тип					
	Ном. напряжение первичных обмоток, U					
	Класс точности					
	№ пломбы					
	Дата следующей поверки					
Испытательная коробка (ф/нет)	Тип		*Мосэнерго*			
	№ пломбы		*111*			
Расчетный коэффициент комплекса учета			*200*			

* - при наличии 3-х обмоточных ТН, номер ТН указывается в графе фаза А, графы фаза В и фаза С в этом случае не заполняются.
Телефон/ (№ телефона) *№ Sim-карты: (8916)913-58-92*

Представлена документация:
1. **Проект электроснабжения *(однолинейная расчетная схема)*, согласованный *(или)* на соответствие проектных решений в части организации расчетного учета, *согласно ТУ ЗАО «БЭС» № - от « » 20 г;*
2. *Паспорт на прибор учета электрической энергии;*

3

3. Паспорт на измерительные трансформаторы тока, напряжения;
4. **Акт УТЭН Ростехнадзора о допуске электроустановки с присоединенной мощностью более 670 кВт и электроустановок с присоединенной мощностью от 100 кВт до 670 кВт включительно, подключенным к электрическим сетям классом напряжения более 10 кВ в эксплуатацию № _____ от «___» _____20____.
** - не требуется предоставление данных документов при допуске приборов учета, установленных взамен демонтированных.

Вторичная коммутация выполнена в соответствии с требованиями ПУЭ: *ВВГ 10х2,5 мм²*.
Марка, сечение, длина, кол-во проводников

Установку контрольных пломб и (или) знаков визуального контроля осуществил *(необходимо указать на каждой вышеуказанной пломбе наименование организации, ФИО исполнителя работ, выполнившего установку пломб, в случае если это не представитель МЭС, обозначенный в данном акте)*
Электромонтер ОБсПЭ ЗАО «БЭС» Никонова С.Н.
_____
_____

Фиксация пломб на приборах и оборудовании, входящих в состав измерительного комплекса

Номера пломб (МЭС, сетевая организация)	Места установки пломбы
111 ЗАО «БЭС»	*На клеммной крышке электросчетчика*
111 ЗАО «БЭС»	*На трансформаторах тока*
111 ЗАО «БЭС»	*На испытательной коробке*

_____
Потребитель несет ответственность за сохранность пломб. Нарушение целостности пломбы на приборе учета лишает законной силы учет электроэнергии, осуществляемый данным прибором учета.

Замечания:***

Не выявлено.
_____
_____

*** при несоблюдении требований установленных законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений и (или) о техническом регулировании к прибору учета и (или) к правилам его установки, и (или) требованиям Основных положений ФРР электрической энергии – указываются причины отказа в допуске в эксплуатацию. Отражаются необходимые мероприятия (перечень работ), выполнение которых является обязательным условием для допуска прибора учета в эксплуатацию.

Заключение:

Места установки и схемы подключения прибора учета, состояние прибора учета и измерительных трансформаторов соответствуют требованиям, установленных законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений и о техническом регулировании к прибору учета.

4

На основании результатов проверки и осмотра *прибор учета электрической энергии допускается в эксплуатацию*/ в допуске в эксплуатацию прибора (ов) учета отказывается

Напряжение 380В на ВРУ – 0,4кВ пансионата ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФН «РВМ Социальные инвестиции» - подана

Уполномоченный представитель сетевой организации *ЗАО «БЭС» начальник ОБсПЭ Пивнюк Г.И.*
Уполномоченный представитель сбытовой организации _____

Уполномоченный представитель собственника энергопринимающих устройств
Муравьев А.В.

Уполномоченный представитель собственника прибора учета

Интервалы тарифных зон суток на 2014 г. для абонентов - юридических лиц г. Москвы и Московской области, рассчитывающихся по тарифам, дифференцированным по зонам суток

Зоны суток	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Ночная (Т-2)	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7
Пиковая (Т-1)	9-12	9-13	9-12	9-13	9-15	9-15	10-15	10-15	9-12	9-12	9-12	9-12
	18-21	19-21	19-22	20-22	-	-	-	21-22	17-19	18-21	17-20	17-20

Полупиковая зона (ТЗ) – остальное время.