

Утверждаю
Директор
ООО «Ассоциация независимых
оценщиков»



И.В. Медкова
м.п.

ОТЧЕТ №596/06-2018

Об оценке рыночной стоимости земельного участка общей площадью 75 000 кв.м. с объектами недвижимости общей площадью 1744,4 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Рузский район, деревня Нестерово, оздоровительный лагерь «Росинка»

Заказчик: Конкурсный управляющий Болтачева Евгения Николаевна

Исполнитель: ООО «Ассоциация независимых оценщиков»

Дата оценки: 08 июня 2018 года

Дата составления отчета: 08 июня 2018 года

Москва 2018 г.

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №596/06-2018 от 08 июня 2018 года, оценщик ООО «Ассоциация независимых оценщиков» произвел определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 75 000 кв.м. с объектами недвижимости общей площадью 1744,4 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Рузский район, деревня Нестерово, оздоровительный лагерь «Росинка».

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 08 июня 2018 года.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611.

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения. Кроме того, отчет содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельного участка общей площадью 75 000 кв.м. с объектами недвижимости общей площадью 1744,4 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Рузский район, деревня Нестерово, оздоровительный лагерь «Росинка» на дату оценки, с учетом округления составляет:

24 401 300 (Двадцать четыре миллиона четыреста одна тысяча триста) рублей с учетом НДС

С уважением,

Директор

ООО «Ассоциация независимых оценщиков»



И.В. Медкова

Содержание

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	4
1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	5
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	6
2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
5.2 ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	14
5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
5.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	19
ГЛАВА 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
6.1 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	21
6.2 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	22
6.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	25
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	27
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	27
7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	27
7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ.....	28
7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	30
ГЛАВА 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	32
8.1 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	34
8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК	35
8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	37
ГЛАВА 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	39
9.1 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	41
9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК	42
9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	46
ГЛАВА 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	51
10.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ.....	51
10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА	54
10.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА И СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	56
ГЛАВА 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	58
ГЛАВА 12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	61
ПРИЛОЖЕНИЯ	63

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор об оказании услуг по оценке №596/06-2018 от 08 июня 2018 года, заключенный между Заказчиком Конкурсным управляющим Болтачевой Евгений Николаевной и Исполнителем - ООО «Ассоциация независимых оценщиков»

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		Таблица 1.1
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 75 000 кв.м. с объектами недвижимости общей площадью 1744,4 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Рузский район, деревня Нестерово, оздоровительный лагерь «Росинка»	
Состав объекта оценки	1. Здание оздоровительного лагеря (строение 1) общей площадью 1067,0 кв.м (инв. № 74-15777-1, лит. Б, б, Б1, условный номер 50-50-19/009/2007-150); 2. Столовая (строение 7) общей площадью 378,20 кв.м (инв. № 74-15777-7, лит. К, К1, условный номер 50-50-19/020/2007-337); 3. Трансформаторная подстанция (строение 3) общей площадью 55,0 кв.м (инв. № 74-15777-3, лит. Д, условный номер 50-50-19/020/2007-330); 4. Административный корпус (строение 4) общей площадью 130,4 кв.м (инв. № 74-15777-4, лит. Е, е, Е1, Е2, условный номер 50-50-19/020/2007-333); 5. Спальный корпус №3 (строение 9) общей площадью 113,8 кв.м (инв. № 74-15777-9, лит. Л, условный номер 50-50-19/020/2007-332); 6. Земельный участок (категория: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешённое использование под оздоровительный лагерь) общей площадью 75 000 кв.м. расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, деревня Нестерово, оздоровительный лагерь «Росинка» (кадастровый номер: 50:19:0040401:15	
Имущественные права	Право собственности ¹	
Субъект права	ООО «Росинка»	
Существующие обременения	Ипотека, Арест	
Дата оценки	08 июня 2018 года	
Дата осмотра	08 июня 2018 года	
Дата составления отчета	08 июня 2018 года	
Период проведения оценки	08 июня 2018 года – 08 июня 2018 года	

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				Таблица 1.2
Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Здание оздоровительного лагеря (строение 1)	20 078 400	5 267 800	Не применялся (Обоснованный отказ приведен в разделе 7.4. настоящего отчета)	
Столовая (строение 7)	5 556 400	2 098 700	Не применялся (Обоснованный отказ приведен в разделе 7.4. настоящего отчета)	
Трансформаторная подстанция (строение 3)	347 000	Не применялся (Обоснованный отказ приведен в разделе 7.4. настоящего отчета)	Не применялся (Обоснованный отказ приведен в разделе 7.4. настоящего отчета)	

¹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Административный корпус (строение 4)	3 476 300	819 700	Не применялся (Обоснованный отказ приведен в разделе 7.4. настоящего отчета)
Спальный корпус №3 (строение 9)	2 114 700	715 400	Не применялся (Обоснованный отказ приведен в разделе 7.4. настоящего отчета)
Земельный участок	Не применялся (Обоснованный отказ приведен в разделе 7.4. настоящего отчета)	10 018 200	Не применялся (Обоснованный отказ приведен в разделе 7.4. настоящего отчета)
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки:			
24 401 300 (Двадцать четыре миллиона четыреста одна тысяча триста) рублей с учетом НДС			

1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Объект оценки	Земельный участок общей площадью 75 000 кв.м. с объектами недвижимости общей площадью 1744,4 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Рузский район, деревня Нестерово, оздоровительный лагерь «Росинка»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ol style="list-style-type: none"> 1. Здание оздоровительного лагеря (строение 1) общей площадью 1067,0 кв.м (инв. № 74-15777-1, лит. Б, б, Б1, условный номер 50-50-19/009/2007-150); 2. Столовая (строение 7) общей площадью 378,20 кв.м (инв. № 74-15777-7, лит. К, К1, условный номер 50-50-19/020/2007-337); 3. Трансформаторная подстанция (строение 3) общей площадью 55,0 кв.м (инв. № 74-15777-3, лит. Д, условный номер 50-50-19/020/2007-330); 4. Административный корпус (строение 4) общей площадью 130,4 кв.м (инв. № 74-15777-4, лит. Е, е, Е1, Е2, условный номер 50-50-19/020/2007-333); 5. Спальный корпус №3 (строение 9) общей площадью 113,8 кв.м (инв. № 74-15777-9, лит. Л, условный номер 50-50-19/020/2007-332); 6. Земельный участок (категория: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешённое использование под оздоровительный лагерь) общей площадью 75 000 кв.м. расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, деревня Нестерово, оздоровительный лагерь «Росинка» (кадастровый номер: 50:19:0040401:15
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений. Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Применяемые стандарты оценки	<p>Оценка должна быть произведена в соответствии с требованием законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности в Российской Федерации, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции); - ФСО №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; - ФСО №2, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; - ФСО №3, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; - ФСО № 7 «Оценка недвижимости».
Дата оценки	08 июня 2018 года
Дата составления Отчета	08 июня 2018 года
Срок проведения оценки	08 июня 2018 года – 08 июня 2018 года
Форма Отчета	Письменная
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)	61,7675 рублей за 1 долл. США
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.

ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ**

Таблица 3.1

Заказчик	
ФИО	Конкурсный управляющий Болтачева Евгения Николаевна
Паспортные данные	Паспортные данные: серия 17 14 № 383570 Выдан: МРО УФМС России по Владимирской области в г. Владимире 27.11.2014 г., код подразделения 330-040 Адрес регистрации: РФ г. Владимир, мкр. Юрьевец ул. Гвардейская, дом 11, кв. 123

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.2

Оценщик	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимых оценщиков» (ООО «Ассоциация независимых оценщиков»)
Реквизиты Исполнителя	Адрес юридический: 141205, Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул. Надсоновская, дом 15, комната 2. Адрес фактический: 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 44, стр.1. ОГРН 1165000050104 от от 21.01.2016 г., ИНН 5038118843, КПП 503801001. "Возрождение" (ПАО) Р/с 40703810404100143145 К/с 30101810900000000181 БИК 044525181
Оценщик	Бедак Роман Иванович Место нахождения оценщика: 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 44, стр.1. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Регистрационный номер согласно реестру СПО: 2259 от 23.12.2016 г.
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховой полис № 1700SB4001336, страховщик – САО «ВСК», лимит ответственности – 300 000 (Триста тысяч) рублей. Период страхования: с 01.06.2017 г. – по 31.05.2020 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний	Диплом № 772401241734, Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 050490 от 03.06.2016 года.
Стаж оценочной деятельности	10 лет
Местонахождение оценщика	105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 44, стр.1
Привлечение сторонних специалистов и организаций	К проведению оценке и подготовки отчета об оценке сторонние специалисты и организации не привлекались
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимых оценщиков» (ООО «Ассоциация независимых оценщиков») соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимых оценщиков» (ООО «Ассоциация независимых оценщиков») подтверждает, что, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимых оценщиков» (ООО «Ассоциация независимых оценщиков») подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения, на которых должна основываться оценка, не указанные в Задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.
2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.
3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.
4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
8. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.
9. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.
10. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
11. Описанные выше допущения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.
12. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.
13. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.
14. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
15. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.
16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.
17. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
18. Осмотр объекта оценки не производился в связи с непредставлением доступа.
Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СРО «СВОД»):
 - Стандарт 1 (Общие положения).
 - Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).
 - Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости)
 - Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке).
 - Стандарт 7 (Оценка недвижимости)

4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки в данном отчете является Земельный участок общей площадью 75 000 кв.м. с объектами недвижимости общей площадью 1744,4 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Рузский район, деревня Нестерово, оздоровительный лагерь «Росинка».

Состав объекта оценки:

1. Здание оздоровительного лагеря (строение 1) общей площадью 1067,0 кв.м (инв. № 74-15777-1, лит. Б, б, Б1, условный номер 50-50-19/009/2007-150);
2. Столовая (строение 7) общей площадью 378,20 кв.м (инв. № 74-15777-7, лит. К, К1, условный номер 50-50-19/020/2007-337);
3. Трансформаторная подстанция (строение 3) общей площадью 55,0 кв.м (инв. № 74-15777-3, лит. Д, условный номер 50-50-19/020/2007-330);
4. Административный корпус (строение 4) общей площадью 130,4 кв.м (инв. № 74-15777-4, лит. Е, е, Е1, Е2, условный номер 50-50-19/020/2007-333);
5. Спальный корпус №3 (строение 9) общей площадью 113,8 кв.м (инв. № 74-15777-9, лит. Л, условный номер 50-50-19/020/2007-332);
6. Земельный участок (категория: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование под оздоровительный лагерь) общей площадью 75 000 кв.м. расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, деревня Нестерово, оздоровительный лагерь «Росинка» (кадастровый номер: 50:19:0040401:15).

5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен по адресу: Московская область, Рузский район, деревня Нестерово, оздоровительный лагерь «Росинка»



Рисунок 5.1 Местоположение объекта на карте Московской области²

² <http://maps.yandex.ru>



Рисунок 5.2 Местоположение объекта на карте Московской области³

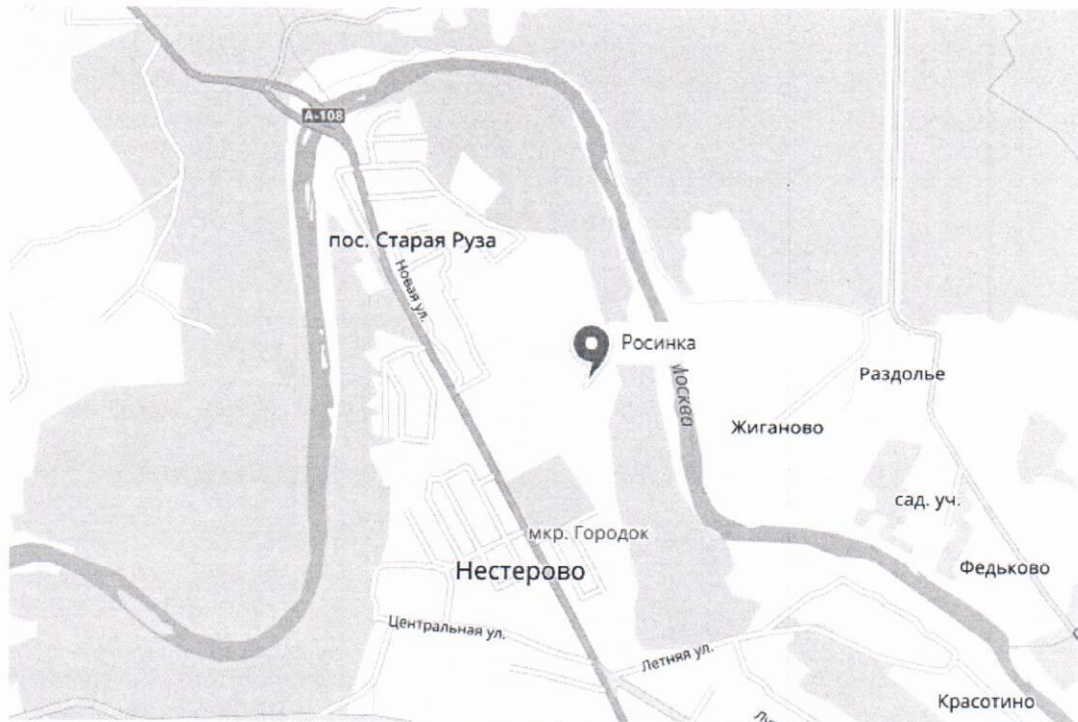


Рисунок 5.3 Местоположение объекта на карте Московской области³

³ <http://maps.yandex.ru>

5.1.1. ОПИСАНИЕ РУЗСКОГО РАЙОНА⁴

Рузский район - административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до начала 2017 года на западе Московской области России.

9 января 2017 года законом № 184/2016-ОЗ муниципальное образование Рузский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование Рузский городской округ с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

23 апреля 2017 года административно-территориальная единица Рузский район была преобразована в город областного подчинения Руза с административной территорией.

Административный центр - город Руза, расположен на берегу реки Рузы на юго-востоке Смоленско-Московской возвышенности в 24 км к северо-западу от железнодорожной станции Дорохово. При этом крупнейшим населённым пунктом городского округа является посёлок городского типа Тучково, а не город Руза.

В феврале 2005 года в ходе муниципальной реформы в России Рузский район был наделён статусом муниципального района. Одновременно в его составе были образованы 7 муниципальных образований 2-го уровня — 2 городских и 5 сельских поселений:

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
1	Городское поселение Руза	город Руза	1	≈13 403	17,38
2	Городское поселение Тучково	рабочий посёлок Тучково	1	≈18 412	25,02
3	Сельское поселение Волковское	деревня Нововолково	54	≈5308	437,23
4	Сельское поселение Дороховское	посёлок Дорохово	48	≈8394	355,35
5	Сельское поселение Ивановское	посёлок Беляная Гора	42	≈2620	224,81
6	Сельское поселение Колюбакинское	посёлок Колюбакино	38	≈5699	268,21
7	Сельское поселение Старорузское	деревня Нестерово	46	≈9009	239,56

При этом с точки зрения административного деления территория Рузского муниципального района соответствовала административной единице «Рузский район». Административным центром Рузского муниципального района являлся город Руза.

Численность населения на 01.01.2018 года составила 62 211 чел.

Экономика:

Ведущими отраслями промышленности являются: АПК, строительство и добыча полезных ископаемых, перерабатывающая. К наиболее крупным промышленным объектам относятся:

- предприятия по выпуску строительных материалов:
 - ТМПСО «Рузский дом»,
 - «Дружба Монолит»,
 - ОАО «Бикор»,
- завод по производству кофе «Московской Кофейни на Паяхъ»,
- ОАО «Русское молоко», которое объединяет колхозные хозяйства района и молочный завод ОАО «Рузское молоко»,
- ЗАО «Союз-Виктан» (производство водки),
- ЗАО «Колюбакинский игольный завод»,
- производственный комплекс компании LG Electronics вблизи посёлка Дорохово, на Минском шоссе.

⁴ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%83%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

По сообщению газеты «Московский Комсомолец», основной частью земель на территории района владеет холдинг «Русское молоко».

Транспорт:

Через Рузский городской округ проходит железная дорога «Москва—Минск» (станции Тучково, Дорохово; платформы Санаторная, Театральная, Садовая, Партизанская), до самой Рузы железная дорога не доходит.

5.2 ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА⁵

Нестерово — деревня в Рузском городском округе Московской области России. Административный центр сельского поселения Старорузское. В деревне числится 21 улица.

Население — 2595 жителей (2010).

Расположена на Москве-реке. Находится в 12 км к юго-востоку от окружного центра центра — города Руза, чуть южнее посёлка Старая Руза, и в 82 км к западу от Москвы, на трассе Дорохово — Руза, являющейся частью Большого Московского кольца. Высота центра селения над уровнем моря — 200 м.

Объекты оценки находятся на территории бывшего детского оздоровительного лагеря «Росинка» и расположены в экологически чистом районе Подмосковья, в хвойном и смешанном лесу. В 100 м находится река Москва.

Характер окружающей застройки

Рядом находится пансионат «Березка», воинская часть, военный городок.

Транспортная доступность

Объекты оценки расположены в ~9 км от п. Тучково. Транспортная доступность объектов оценки автотранспортом характеризуется как хорошая, без ограничений. Подъезд к объектам оценки на транспорте осуществляется с Минского и Можайского шоссе далее по трассе Тучково – Руза, Московского Большого кольца. Загруженность транспортными потоками Минского и Можайского шоссе в утренние и вечерние часы высокая.

Состояние подъездных путей - хорошее. Подъездная дорога к огороженной территории, на которой расположены объекты оценки, - из бетонных плит.

Инженерная и социальная инфраструктуры

Инженерная и социальная инфраструктуры ближайшего окружения развиты достаточно хорошо, и находятся в непосредственной близости от д. Нестерово.

Экологические характеристики территории

Оценщику не было предоставлено официальных документов, характеризующих экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Оценщик предполагает, что состояние окружающей среды «благоприятное». Такое предположение связано с тем, что на некотором удалении расположена река Москва, лесные хвойные массивы.

Вывод: объекты оценки расположены на территории детского оздоровительного лагеря «Росинка», в лесной зоне, хорошей инфраструктурой, в относительной близости от транспортных магистралей, транспортных узлов.

5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁶

Таблица 5.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ⁷	
Здание оздоровительного лагеря (строение 1)	
Общая площадь, кв. м.	1 067,0
Высота потолков, м	2,75 - 3,10
Строительный объем, куб. м	4 093,0
Этажность	2
Год постройки	2003
Инвентарный номер	Инв.№ 74-15777-01
Основные конструктивные элементы	Фундамент - бетонные блоки; Наружные и внутренние стены – глиняный щелевой кирпич; Перегородки - кирпичные; Перекрытия - ж/б плиты; Крыша - мягкая рулонная; Полы – плитка, ламинат; Проемы – окна ПВХ 1-камерные под дерево, двери - филёнчатые окрашены; Отделка – стены и потолок оштукатурены и окрашены ВЭК внутренние стены оклеены обоями; наружные стены - расшивка швов; Отопление - комбинированная котельная (газ/дизтопливо); Инженерия - скрытая электропроводка, центральные водопровод и канализация, ГВС от котла, вентиляция.
Информация об износе/устареваниях объекта оценки	Здание находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Имущественные права	Собственность (Свидетельство о государственной регистрации прав 50 - НБН 021505 от «13» февраля 2007 г. и выписка из ЕГРП №33-00-4001/5001/2018-1429 от 13.03.2018) ⁸
Субъект права	ООО «Росинка»
Существующие обременения	Ипотека, Арест
Окружающая застройка ⁹	Объекты социальной инфраструктуры, жилая застройка
Близость к транспортным магистралям ¹⁰	Трасса А-108 - приблизительно 300 м
Информация о текущем использовании объекта оценки ¹¹	
На дату оценки объект не используется	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не обнаружено	
Столовая (строение 7)	
Общая площадь, кв. м.	378,2
Высота потолков, м	3,10 - 4,10
Строительный объем, куб. м	1 694,0
Этажность	1
Год постройки	1970
Инвентарный номер	Инв.№ 74-15777-7
Основные конструктивные элементы	Фундамент - бетонные блоки; Наружные и внутренние стены – шлакоблоки и глиняный кирпич; Перекрытия - ж/б плиты; Крыша - шифер по стропилам из досок; Полы – цементные по бетонному основанию, дощатые; Проемы – окна - однокамерные ПВХ, двери - металлические, дер. простые; Отделка – стены оштукатурены и побелены, потолки - побелены; Инженерия - открытая электропроводка; Вентиляция - естественная.
Информация об износе/устареваниях объекта оценки	Здание находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Имущественные права	Собственность (Свидетельство о государственной регистрации прав 50 - НБН 468053 от «18» июня 2007 г. и выписка из ЕГРП №33-00-4001/5001/2018-1429 от 13.03.2018) ¹²
Субъект права	ООО «Росинка»
Существующие обременения	Ипотека, Арест

⁶ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком

⁷ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>) (см. Приложение №1)

⁸ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком (см. Приложение №1)

⁹ По данным <http://maps.yandex.ru>

¹⁰ По данным <http://maps.yandex.ru>

¹¹ Согласно документов, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра

¹² Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком (см. Приложение №1)

Окружающая застройка ¹³	Объекты социальной инфраструктуры, жилая застройка
Близость к транспортным магистралям ¹⁴	Трасса А-108 - приблизительно 300 м
Информация о текущем использовании объекта оценки¹⁵	
На дату оценки объект не используется	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не обнаружено	
Трансформаторная подстанция (строение 3)	
Общая площадь, кв. м.	55,0
Высота потолков, м	2,9
Строительный объем, куб. м	194,0
Этажность	1
Год постройки	1970
Инвентарный номер	Инв.№ 74-15777-3
Основные конструктивные элементы	Фундамент - бетонные блоки; Наружные и внутренние стены – глиняный кирпич и Ж/Б панели; Перегородки - кирпичные, панельные; Перекрытия - ж/б плиты; Полы – цементные по бетонному основанию; Проемы – двери - металлические; Отделка – стены оштукатурены и окрашены; Инженерия - открытая электропроводка.
Информация об износе/устареваниях объекта оценки	Здание находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Имущественные права	Собственность (Свидетельство о государственной регистрации прав 50 - НБН 468345 от «22» июня 2007 г. и выписка из ЕГРП №33-00-4001/5001/2018-1429 от 13.03.2018) ¹⁶
Субъект права	ООО «Росинка»
Существующие обременения	Ипотека, Арест
Окружающая застройка ¹⁷	Объекты социальной инфраструктуры, жилая застройка
Близость к транспортным магистралям ¹⁸	Трасса А-108 - приблизительно 300 м
Информация о текущем использовании объекта оценки¹⁹	
На дату оценки объект не используется	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не обнаружено	
Административный корпус (строение 4)	
Общая площадь, кв. м.	130,4
Высота потолков, м	2,70 - 2,90
Строительный объем, куб. м	925,0
Этажность	2
Год постройки	1970
Инвентарный номер	Инв.№ 74-15777-4
Основные конструктивные элементы	Фундамент - бетонные блоки; Наружные и внутренние стены – глиняный кирпич, керамзитобетонные панели; Перегородки - кирпичные; Перекрытия - ж/б плиты; Крыша - шифер по стропилам из досок; Полы – дощатые покрытые линолиумом; Проемы – окна двухстворные окрашены, двери - щитовые окрашены; Отделка – внутр. стены оштукатурены, обои, окрашены потолок - затирка швов, окраска; Отопление - котельная (газ); Инженерия - скрытая электропроводка, центральные водопровод и канализация, ГВС от котла, вентиляция
Информация об износе/устареваниях объекта оценки	Здание находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Имущественные права	Собственность (Свидетельство о государственной регистрации прав 50 - НБН 468346 от «22» июня 2007 г. и выписка из ЕГРП №33-00-4001/5001/2018-1429 от 13.03.2018) ²⁰

¹³ По данным <http://maps.yandex.ru>¹⁴ По данным <http://maps.yandex.ru>¹⁵ Согласно документов, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра¹⁶ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком (см. Приложение №1)¹⁷ По данным <http://maps.yandex.ru>¹⁸ По данным <http://maps.yandex.ru>¹⁹ Согласно документов, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра

Субъект права	ООО «Росинка»
Существующие обременения	Ипотека, Арест
Окружающая застройка ²¹	Объекты социальной инфраструктуры, жилая застройка
Близость к транспортным магистралям ²²	Трасса А-108 - приблизительно 300 м
Информация о текущем использовании объекта оценки²³	
На дату оценки объект не используется	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не обнаружено	
Спальный корпус №3 (строение 9)	
Общая площадь, кв. м.	113,8
Высота потолков, м	3,4
Строительный объем, куб. м	487,0
Этажность	1
Год постройки	1980
Инвентарный номер	Инв.№ 74-15777-9
Основные конструктивные элементы	Фундамент - блоки ФБС; Наружные и внутренние стены – панельные кирпичные; Перекрытия - ж/б ребристые плиты утеплены; Крыша - мягкая рулонная; Полы – дощатые, метлахская плитка; Проемы – окна - 2 створные окрашены, двери - филёнчатые окрашены; Отделка – стены штукатурка, окраска, плитка, потолки - побелены; наружные стены - затирка швов окраска; Инженерия - скрытая электропроводка; Вентиляция - естественная.
Информация об износе/устареваниях объекта оценки	Здание находится в неудовлетворительном состоянии, необходим капитальный ремонт
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Имущественные права	Собственность (Свидетельство о государственной регистрации прав 50 - НБН 468051 от «18» июня 2007 г. и выписка из ЕГРП №33-00-4001/5001/2018-1429 от 13.03.2018) ²⁴
Субъект права	ООО «Росинка»
Существующие обременения	Ипотека, Арест
Окружающая застройка ²⁵	Объекты социальной инфраструктуры, жилая застройка
Близость к транспортным магистралям ²⁶	Трасса А-108 - приблизительно 300 м
Информация о текущем использовании объекта оценки²⁷	
На дату оценки объект не используется	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не обнаружено	
Земельный участок	
Площадь, кв. м.	75 000
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Разрешенное использование	Под оздоровительный лагерь
Кадастровый (или условный) номер	50:19:0040401:15
Кадастровая стоимость, руб.	126 582 750,00 ²⁸
Балансовая стоимость, руб.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены Заказчиком. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.
Местоположение	обл. Московская, р-н Рузский, с/пос. Старорузское, д. Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка"
Информация об износе/устареваниях объекта оценки	Не подвержен износу и устареваниям

²⁰ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком (см. Приложение №1)

²¹ По данным <http://maps.yandex.ru>

²² По данным <http://maps.yandex.ru>

²³ Согласно документов, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра

²⁴ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком (см. Приложение №1)

²⁵ По данным <http://maps.yandex.ru>

²⁶ По данным <http://maps.yandex.ru>

²⁷ Согласно документов, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра

²⁸ Согласно <http://pkk5.rosreestr.ru>

План-схема земельного участка																											
<p>УБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА</p> <p>Старая Руза 0040408 164 163 161 160</p> <p>Участки 50:19:0040401:15 <input type="button" value="Найти"/></p> <p>Земельные участки ¹</p> <p>1. 50:19:0040401:15 обл. Московская, р-н Рузский, с/пос. Старорусское, д. Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка" План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. номер: 50:19:0040401:15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал: 50:19:0040401</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Ранее учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: обл. Московская, р-н Рузский, с/пос. Старорусское, д. Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли особо охраняемых территорий и объектов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Частная собственность</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 126 582 750,00 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь: 75 000 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование: Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения</td> <td></td> </tr> <tr> <td>по документу: Под оздоровительный лагерь</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый инженер:</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Информация	Услуги	Тип: Земельный участок		Кад. номер: 50:19:0040401:15		Кад. квартал: 50:19:0040401		Статус: Ранее учтенный		Адрес: обл. Московская, р-н Рузский, с/пос. Старорусское, д. Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка"		Категория земель: Земли особо охраняемых территорий и объектов		Форма собственности: Частная собственность		Кадастровая стоимость: 126 582 750,00 руб.		Уточненная площадь: 75 000 кв. м		Разрешенное использование: Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения		по документу: Под оздоровительный лагерь		Кадастровый инженер:	
Информация	Услуги																										
Тип: Земельный участок																											
Кад. номер: 50:19:0040401:15																											
Кад. квартал: 50:19:0040401																											
Статус: Ранее учтенный																											
Адрес: обл. Московская, р-н Рузский, с/пос. Старорусское, д. Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка"																											
Категория земель: Земли особо охраняемых территорий и объектов																											
Форма собственности: Частная собственность																											
Кадастровая стоимость: 126 582 750,00 руб.																											
Уточненная площадь: 75 000 кв. м																											
Разрешенное использование: Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения																											
по документу: Под оздоровительный лагерь																											
Кадастровый инженер:																											
<p>Березки До 21179 14 1001 15 187 0040401 187 10</p> <p>50</p> <p>Нестерово</p>																											
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки																											
Благоустройство территории	Благоустроена																										
Качество подъезда	Круглогодичный, асфальтированный																										
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водопровод, канализация																										
Имущественные права	Собственность (Свидетельство о государственной регистрации права 50-НДН 287544 от «28» октября 2009 г. и выписка из ЕГРП №33-00-4001/5001/2018-1429 от 13.03.2018) ²⁹																										
Субъект права	ООО «Росинка»																										
Существующие обременения	Ипотека, Арест																										
Окружающая застройка ³⁰	Объекты социальной инфраструктуры, жилая застройка																										
Близость к транспортным магистралям ³¹	Трасса А-108 - приблизительно 300 м																										
Информация о текущем использовании объекта оценки ³²																											
На дату оценки участок не застроен.																											
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость																											
Не обнаружено																											

Фотографии оцениваемого имущества приведены в приложении.

²⁹ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком (см. Приложение №1)

³⁰ По данным <http://maps.yandex.ru>

³¹ По данным <http://maps.yandex.ru>

³² Согласно документам, предоставленным Заказчиком

5.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

5.4.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ИСТОЧНИК: ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ЗАКАЗЧИКОМ):

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Свидетельство о государственной регистрации прав 50 - НБН 021505 от «13» февраля 2007 г.
2. Свидетельство о государственной регистрации прав 50 - НБН 468053 от «18» июня 2007 г.
3. Свидетельство о государственной регистрации прав 50 - НБН 468345 от «22» июня 2007 г.
4. Свидетельство о государственной регистрации прав 50 - НБН 468346 от «22» июня 2007 г.
5. Свидетельство о государственной регистрации прав 50 - НБН 468051 от «18» июня 2007 г.
6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НДН 287544 от «28» октября 2009 г.
7. Выписка из ЕГРП №33-00-4001/5001/2018-1429 от 13.03.2018 выписка из ЕГРП №33-00-4001/5001/2018-1429 от 13.03.2018

5.4.2 ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года
2. Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611

5.4.3 ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
4. «Справочник рыночных корректировок» СРД под ред. Яскевича Е.Е.

5.4.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <https://web.archive.org/>
3. <https://web.archive.org/web/20130502171509/http://www.zdanie.info/>;
<http://rway-online.ru/statistics/analog.aspx>
4. <http://www.realty.dmir.ru/>;
5. <http://www.streetrealty.ru/>
6. <http://pressa.ru/ru/>;
7. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности и достоверности информации.

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

ГЛАВА 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

6.1 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

6.1.1 АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В МАРТЕ 2018 ГОДА³³

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г. В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа (в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья), а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло, что может говорить о сохранении восстановительных тенденций в обрабатывающей промышленности. Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8 % г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности). Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту. В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г — это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении). Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику. Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок. Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в январе по сравнению с 1,8 % г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19 % м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января — 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет

33

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb/econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb)

находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %.

Таблица 1. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

6.2 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.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок с расположенными на нем зданиями и сооружениями. Объекты, которые сопоставимы с оцениваемыми и могут быть аналогами приведены ниже:

Таблица 6.1

№ п. п.	Район	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1	Рузский городской округ	Московская область, Рузский городской округ, Ракидино деревня	16 000 000	160000	100	https://www.cian.ru/sale/suburban/170247322/
2	Рузский городской округ	Московская область, Рузский городской округ, Вараксино деревня, 1	22 000 000	155000	142	https://www.cian.ru/sale/suburban/187031761/
3	Рузский городской округ	Московская область, Рузский городской округ, Колобакино поселок	27 500 000	190000	145	https://www.cian.ru/sale/suburban/187035485/
4	Рузский городской округ	Московская область, Рузский городской округ, Федчино деревня	4 900 000	25644	191	https://www.cian.ru/sale/suburban/166061941/
5	Рузский городской округ	Московская область, Рузский городской округ, Лихачево деревня	21 264 000	708 880	30	https://www.cian.ru/sale/suburban/147852066/
6	Рузский городской округ	Московская область, Рузский городской округ, Вишенки деревня	48 000 000	100000	480	https://www.cian.ru/sale/suburban/170022076/
7	Рузский городской округ	Московская область, Рузский городской округ, Лихачево деревня	15 891 000	529671	30	https://www.cian.ru/sale/suburban/147851906/
8	Рузский городской округ	Московская область, Рузский городской округ, Старотеряево поселок	127 800 000	106521	1 200	
		Минимальное значение стоимости			30	
		Скорректированное минимальное значение			30	
		Максимальное значение стоимости			1 200	
		Скорректированное максимальное значение			480	
		Среднее значение стоимости с учетом откорректированных			181	
		Медиана			143	

Как видно из таблицы, стоимость земельных участков, подобных оцениваемому, в Рузском городском округе в среднем составляет 181 руб./кв. м.

Таблица 6.2

№ п. п.	Район	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1	Рузский городской округ	Московская область, Рузский городской округ, деревня Новокурово	1 900 000	300	6 333	https://www.avito.ru/ruza/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_300_m_1535189764
2	Рузский городской округ	Московская область, Рузский район, пос. Старая Руза, ул. Садовая	6 010 000	779	7 715	https://www.avito.ru/ruza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_779_m_1018107528
3	Рузский городской округ	Московская область, Истра городской округ, Устиново деревня	18 000 000	3 384	5 319	https://www.cian.ru/sale/commercial/181255430/
4	Рузский городской округ	Московская область, Шаховская городская округ, Бабники деревня	3 200 000	859	3 725	https://www.cian.ru/sale/commercial/168575931/
5	Рузский городской округ	Московская область, Можайский район, Борисово село, Амбулаторная ул.	6 200 000	699	8 865	https://mozhaysk.cian.ru/sale/commercial/159543603/
		Минимальное значение стоимости			3 725	
		Скорректированное минимальное значение			5 319	
		Максимальное значение стоимости			8 865	
		Скорректированное максимальное значение			7 715	

Отчет №596/06-2018 от 08.06.2018 ООО «Ассоциация независимых оценщиков»

	Среднее значение стоимости с учетом откорректированных				6 456
	Медiana				6 333

Как видно из таблицы, стоимость нежилых зданий, подобных оцениваемому, в Рузском городском округе в среднем составляет 6456 руб./кв. м.

6.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

На анализе данных рынка купли-продажи земельных участков и объектов коммерческой недвижимости, полученных из источников:

Сеть Интернет: <http://www.irr.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru>.

а также база данных оценщика, за последние шесть месяцев, установлено, что основными ценообразующими факторам для коммерческой недвижимости при сделках купли-продажи являются:

Таблица 6.3

№ п/п	Группа факторов	Элементы сравнения для сделок	Описание
1	Передаваемые имущественные права	Вид оцениваемого права на объект	Учитывается изменение цены в зависимости от вида права на объекты (собственность, аренда).
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Условия финансирования	Учитывается изменение цены в зависимости от типа оплаты сделки купли-продажи (единовременные, рассрочка платежа, кредит и т.п.). Сделки купли-продажи могут меняться в зависимости от процента по типу оплаты.
3	Условия продажи	Условия продажи (предложения)	Как правило, предложения носят характер публичных оферт.
4	Условия рынка	Дата продажи (предложения)	Учитывает изменение цены во времени (сезонность), в зависимости от экономических показателей рынка (дефляция, инфляция и др.). Анализ приводимых в отчете данных, а также другой доступной информации по продаже объектов недвижимости выявил следующее: в рублевом эквиваленте стоимость 1 сот. земли изменилась незначительно.
		Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)	Учитывается изменение цены в зависимости от функционирования целевого рынка (рыночные и нерыночные условия аренды). Также учитывается, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящих с течением времени, отличие цены предложения от цены сделки. Цена предложения корректируется внесением поправки на уторговывание, определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости. При этом во внимание принимается время, в течение которого объект находится в экспозиции. Реальные сделки с объектами недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг»
5	Местоположение	Местоположение	Учитывает преимущество (недостаток) в зависимости от географического положения, зональности: адекватность района и окружения, близость к центрам деловой и социальной активности и трудовым ресурсам, наличие доступности объекта (транспортная и пешеходная), удобные подъездные пути (состояние), качество среды (экология), состояние окружающей застройки
6	Характеристики объекта	Категория и разрешенное использование	Учитывает категорию и вид разрешенного использования
		Площадь, кв. м.	Учитывается увеличение или уменьшение стоимости удельного показателя стоимости объекта при уменьшении или увеличении площади
		Техническое состояние объекта	Учитывает конструктивные особенности объекта (материал основных конструктивных элементов, этажность, планировку и пр.) и его физическое состояние

№ п/п	Группа факторов	Элементы сравнения для сделок	Описание
		Наличие и состав внутренних систем инженерного оборудования (коммуникаций)	Учитывается наличие либо отсутствие отдельных систем коммуникации (отопление, канализация, горячее/холодное водоснабжение, электроснабжение) у объекта оценки и влияет на стоимость земельного участка

ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально, и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
 - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
 - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.
3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом.

Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

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

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

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

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

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

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

Вывод. Наиболее эффективное использование – текущее.

7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

7.4.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы,

которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CU_{B/3} - I_{\text{нак.}} + C_{\text{зу}}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

СУВ/З. – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

Сзу стоимость земельного участка;

ИНАК – накопленный (суммарный) износ улучшений;

Затратный подход к оценке 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 не будет использован для оценки земельного участка в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п. 19 ФСО-1, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

Затратный подход для оценке зданий и сооружений применяется.

7.4.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

1. методом сравнения продаж;
2. методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

В связи с тем, что задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости, условием возможности применения сравнительного подхода является наличие развитого рынка недвижимости. Сравнительный подход в рамках данного отчета использовался для всех видов недвижимости кроме сооружений (трансформаторной подстанции), т.к. данные виды объектов самостоятельно не реализуются, а только в составе общего имущественного комплекса.

7.4.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта оценки через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов, способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут с большой вероятностью быть признаны недостоверными. Оценщик считает необходимым отказаться от применения доходного подхода в рамках настоящего отчета об оценке.

7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных

подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

ГЛАВА 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода оценщиком применяется метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям. Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times Ппр = (V_{ед} \times Ппр) \times K_{ед}$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

V_{ед} – цена единицы сравнения;

K_{ед} – количество единиц сравнения;

(V_{ед} × K_{ед}) – цена аналога до учета поправки;

Ппр – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + (Под \times K_{ед}) = (V_{ед} + Под) \times K_{ед}$$

где:

Под – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + Пад$$

где:

Пад – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на площадь.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по балльной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

8.1 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогам.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади участка. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: помещение площадью 50 м² не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 100 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² помещения площадью 50 м² может быть как дороже, так и дешевле цены 1 м² помещения площадью 100 м².

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки – назначение, местоположение, масштаб и др. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 8.1

Наименование характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес местоположения	Московская область, р-н Рузский, с/пос. Старорузское, д. Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка"	Московская область, Рузский городской округ, Ракитино деревня	Московская область, Рузский городской округ, Вараксино деревня, 1	Московская область, Рузский городской округ, Колубакин о поселок	Московская область, Рузский городской округ, Федчино деревня
Район	Рузский	Рузский	Рузский	Рузский	Рузский
Дата предложения (дата оферты)	08.06.2018	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.
Площадь земельного участка, кв.м.	75 000,000	160 000,00	155 000,00	190 000,00	25 644,00

Категория и разрешенное использование земельного участка	Земли особо охраняемых территорий и объектов под оздоровительный лагерь	Земли с/х назначение, под дачное строительство	Земли с/х назначение, под дачное строительство	Земли с/х назначение, под строительство КП	Земли с/х назначение, под строительство КП
Условия финансирования	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет	Единовременный расчет
Условия продажи/предложения	Публичная оферта на открытом рынке	Публичная оферта на открытом рынке	Публичная оферта на открытом рынке	Публичная оферта на открытом рынке	Публичная оферта на открытом рынке
Состав и качество передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие отсутствие охранных зон (престижность/сервитут)	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Наличие/отсутствие коммуникаций (возможность подключения)	О, ВС, К, ЭС	Рядом	Рядом	Рядом	Рядом
Стоимость продажи земельного участка, руб.	-	16 000 000	22 000 000	27 500 000	4 900 000
Стоимость земельного участка, руб./кв. м	-	100	142	145	191
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/suburban/170247322/	https://www.cian.ru/sale/suburban/187031761/	https://www.cian.ru/sale/suburban/187035485/	https://www.cian.ru/sale/suburban/166061941/
Контакты	-	8-916-729-67-16	8-906-700-49-83	8-903-678-30-30	8-925-510-74-90

*данная информация уточнялась по интервью с продавцами

8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков Одинцовского района оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
 - время продажи (условия рынка);
 - месторасположение и окружение;
 - физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
 - экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры).

Состав передаваемых прав. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В рамках настоящего Отчета все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, как и объект оценки, следовательно, корректировка не вводится.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант

требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяются дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

Назначение и разрешенное использование земельного участка. Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости. Аналоги возможно использовать по назначению объекта оценки, обратное утверждение также верно. Корректировка равна нулю.

Время продажи/предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Предложения о продаже объектов аналогов актуальны на дату оценки. Следовательно, корректировка не вводится.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Пользуясь принципом разумной осторожности, оценщик принимает среднее значение, как более вероятное для оцениваемого объекта, и определена на основании исследований рынка, приведенных на сайте Статриелт³⁴. Корректировка составляет 0,87 или 13% и применяется ко всем аналогам со знаком минус.

Местоположение (район расположения). Размещение объекта недвижимости описывается рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий — это транспортная доступность, состояние окружающей среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Все объекты аналоги, как и объект оценки расположены в Рузовском районе Московской области, следовательно, корректировка не вводится.

Физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и пр.). Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

Площадь земельного участка. Площадь земельных участков является одним из важных ценообразующих факторов, площадь объекта оценки и объектов-аналогов разнятся. Корректировка вводится на основании данных справочника оценщика недвижимости-2016, том 3 Земельные участки, под ред. Л.А. Лейфера, стр. 176:

Таблица 8.2

Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Наличие строений. Стоимость оцениваемого участка определяется как условно свободного. Для объектов-аналогов корректировка не требуется, так как они не застроены.

Наличие коммуникаций. На объекте оценки коммуникации имеются, так же, как и объектов-аналогов, корректировка не вводится.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная

³⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1451-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnnykh-uchastkov-na-01-04-2018-goda>

цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i} \right)},$$

где Уд. вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - общая величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8.3

Наименование характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Стоимость земельного участка, руб./кв. м	-	100	142	145	191
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	100	142	145	191
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	100	142	145	191
Условия продажи	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	100	142	145	191
Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)	08.06.2018	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.
Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	100	142	145	191
Условия рынка(характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка на торг, %	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	87	123	126	166

Местоположение земельного участка	Московская область, р-н Рузский, с/пос. Старорузское, д. Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка"	Московская область, Рузский городской округ, Ракитино деревня	Московская область, Рузский городской округ, Вараксино деревня, 1	Московская область, Рузский городской округ, Колюбакин о послоок	Московская область, Рузский городской округ, Федчино деревня
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	87	123	126	166
Наличие сервитута	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Корректировка на наличие строений под снос, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	87	123	126	166
Категория и разрешенное использование земельного участка	Земли особо охраняемых территорий и объектов под оздоровительный лагерь	Земли с/х назначение, под дачное строительство	Земли с/х назначение, под дачное строительство	Земли с/х назначение, под строительство КП	Земли с/х назначение, под строительство КП
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	87	123	126	166
Площадь земельного участка, кв.м.	75000,000	160000,0	155000,0	190000,0	25644,0
Корректировка на площадь	-	8%	8%	8%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	94	133	136	166
Наличие/отсутствие коммуникаций (возможность подключения)	О, ВС, К, ЭС	Рядом	Рядом	Рядом	Рядом
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	94	133	136	166
Абсолютная величина валовой корректировки, %	-	21,0%	21,0%	21,0%	13,0%
Вес аналога	-	0,72	0,72	0,72	0,83
Весовой коэффициент аналога	-	0,24	0,24	0,24	0,28
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	134				
Площадь земельного участка, кв.м.	75 000,00				
Рыночная стоимость земельного участка	10 018 200				

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 08 июня 2018 года, составляет:

10 018 200 (Десять миллионов восемнадцать тысяч двести) рублей (НДС не облагается)

ГЛАВА 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода оценщиком применяется метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K' _{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

5. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

6. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

7. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям. Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, доленое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

8. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки). Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times Ппр = (V_{ед} \times Ппр) \times K_{ед}$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;
 V_{ед} – цена единицы сравнения;
 K_{ед} – количество единиц сравнения;
 (V_{ед} × K_{ед}) – цена аналога до учета поправки;
 Ппр – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + (Под \times K_{ед}) = (V_{ед} + Под) \times K_{ед}$$

где:

Под – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + Под$$

где:

Под – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на площадь.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по балльной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

- К – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
 S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
 M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
 N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

9.1 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади зданий. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: помещение площадью 50 м² не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 100 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² помещения площадью 50 м² может быть как дороже, так и дешевле цены 1 м² помещения площадью 100 м².

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки – назначение, местоположение, масштаб и др. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 9.1

Наименование характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Объект	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Местоположение (адрес:)	Московская область, Рузский городской округ, деревня Новокурово	Московская область, Рузский район, пос. Старая Руза, ул. Садовая	Московская область, Можайский район, Борисово село, Амбулаторная ул.
Округ города	Рузский	Рузский	Можайский
Дата продажи (предложения)	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.
Площадь объекта, кв.м.	300,0	779,0	699,4
Тип объекта	Здание	Здание	Здание
Этаж	1	1	2
Техническое состояние помещений	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Наличие и состав внутренних систем инженерного оборудования (коммуникаций)	ЦО, ВС, К, ЭС	ЦО, ВС, К, ЭС	ЦО, ВС, К, ЭС
Цена продажи (предложения), руб. с НДС	1 900 000	6 010 000	6 200 000
Цена 1 кв. м, руб. с НДС	6 333	7 715	8 865
Источник информации	https://www.avito.ru/ruza/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_1535189764	https://www.avito.ru/ruza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_779_m_1018107528	https://mozhaysk.cian.ru/sale/commercial/159543603/
Телефон	8-985-760-98-97	8-929-575-80-22	8-916-127-63-31

*данная информация уточнялась по интервью с продавцами

9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков Одинцовского района оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, этажность, износ, отделка и др.);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры).

Состав передаваемых прав. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В рамках настоящего Отчета все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, как и объект оценки, следовательно, корректировка не вводится.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех

потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

Корректировка на использование не вводилась, так как аналоги являются зданиями и помещениями, которые возможно использовать по назначению объекта оценки, обратное утверждение также верно.

Время продажи/предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Предложения о продаже объектов аналогов актуальны на дату оценки. Следовательно, корректировка не вводится.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Пользуясь принципом разумной осторожности, оценщик принимает среднее значение, как более вероятное для оцениваемого объекта, и определена на основании исследований рынка, приведенных на сайте Статриелт³⁵. Корректировка составляет 0,94 и применяется ко всем аналогам.

Местоположение (район расположения). Размещение объекта недвижимости описывается рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий — это транспортная доступность, состояние окружающей среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Все объекты аналоги, как и объект оценки расположены в Рузовском районе Московской области, следовательно, корректировка не вводится.

Корректировка на площадь. Как правило, объекты недвижимости разные по площади имеют разную стоимость в расчете на единицу площади. Оценщиком не было обнаружено необходимое количество аналогов для построения репрезентативной математической модели, учитывающей фактор «масштаба». Для расчета корректировок на площадь были использованы аналитические данные Справочника оценщика - 2017 г. под ред. Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов»

Таблица 9.2

Площадь кв.м	Цена аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,28	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,18	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,18
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,68	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка на занимаемый этаж/этажность. Корректировка учитывает влияние расположения помещения внутри здания или этажность самого здания. В загородной недвижимости такой зависимости не выявлено.

Корректировка на физический износ здания. Вводится поправка, учитывающая физическое состояние объектов, степень изношенности конструктивных элементов зданий. Расчеты проводятся исходя из степени физического износа объекта оценки и аналогов. Оценка состояния объекта оценки определено в ходе осмотра и консультаций заказчика, аналогов – по информации из объявлений, где построение здания. Корректировка была определена на основании данных сайта Статриелт³⁶.

Таблица 9.3

Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа

35 <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1431-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

36 <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1438-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания
Ветхое	Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство

Все объекты находятся в неудовлетворительном (условно-удовлетворительном) состоянии, корректировка не вводится.

Корректировка на качество отделки. Корректировка на качество отделки определялась исходя из сопоставления качества отделки объекта оценки и качества отделки каждого отобранного объекта-аналога. Информация об уровне отделки каждого из объектов получена из данных объявлений, фотографий помещений. Корректировка была определена на основании данных сайта Статриелт³⁷. Расчет корректировки приведен ниже, при определении корректировки используются средние значения диапазона.

Таблица 9.4

Простая внутренняя отделка	штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества
Повышенная (улучшенная) внутренняя отделка	штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества
Высококачественная внутренняя отделка	шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества
Дополнительная наружная отделка	вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей

Объекты-аналоги как и оцениваемые, имеют простую отделку, корректировка равна нулю.

Наличие коммуникаций. На объекте оценки коммуникации имеются, так же, как и объектов-аналогов, корректировка не вводится.

Наличие земельного участка. В рамках данного отчета земельный участок, на котором расположены здания и сооружения, является самостоятельным объектом оценки. Учитывая то, что стоимость аналогов включает стоимость земельного участка, необходимо выделить стоимость, приходящуюся на земельный участок. Согласно данным сайта Статриелт, доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости составляет 0,25. Следовательно, на строения и сооружения приходится 0,75. Корректировка применяется ко всем аналогам.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

37 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1444-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд. вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - общая величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 9.5

Здание оздоровительного лагеря (строение 1)				
Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Параметры корректировки	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Объект	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Цена продажи (предложения) за 1 кв.м., с учетом НДС	определяется	6 333	7 715	8 865
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия продажи	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)	08.06.2018	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.
Корректировка	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия рынка(характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))	-	Предложение	Предложение	Предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	-	0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 953	7 252	8 333
Месторасположение	Московская область, р-н Рузский, с/пос. Староружское, д. Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка"	Московская область, Рузский городской округ, деревня Новокурово	Московская область, Рузский район, пос. Старая Руза, ул. Садовая	Московская область, Можайский район, Борисово село, Амбулаторная ул.
Округ города	Рузский	Рузский	Рузский	Можайский
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 953	7 252	8 333
Техническое состояние помещений	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Корректировка	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	5 953	7 252	8 333
На долю стоимости земли	-	с землей	с землей	с землей
Корректировка	-	0,750	0,750	0,750
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4 465	5 439	6 250
Этаж	2	1	1	2
Корректировка	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4 465	5 439	6 250
Наличие и состав внутренних систем инженерного оборудования (коммуникаций)	ЦО, ВС, К, ЭС	ЦО, ВС, К, ЭС	ЦО, ВС, К, ЭС	ЦО, ВС, К, ЭС
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4 465	5 439	6 250
Размер площади, выставяемой на продажу (площадь), кв.м.	1 067,00	300,00	779,00	699,40
Корректировка	-	0,86	0,96	0,92

Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3 840	5 222	5 750
Согласование полученных результатов				
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, руб./кв.м		3 840	5 222	5 750
Количество корректировок		3	3	3
Удельное количество корректировок		0,333	0,333	0,333
1/Удельное количество корректировок		3,0	3,0	3,0
Вес, рассчитанный для каждого объекта-аналога, %		33,33%	33,33%	33,33%
Скорректированная средневзвешенная стоимость, руб./кв.м с НДС			4 937	
Скорректированная стоимость объекта, руб., без НДС			5 267 800	
Столовая (строение 7)				
Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Параметры корректировки	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Объект	определяется	6 333	7 715	8 865
Цена продажи (предложения) за 1 кв.м., с учетом НДС				
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия продажи	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)	08.06.2018	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.
Корректировка	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия рынка(характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))	-	Предложение	Предложение	Предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	-	0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 953	7 252	8 333
Месторасположение	Московская область, р-н Рузский, с/пос. Старорузское, д. Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка"	Московская область, Рузский городской округ, деревня Новокурово	Московская область, Рузский район, пос. Старая Руза, ул. Садовая	Московская область, Можайский район, Борисово село, Амбулаторная ул.
Округ города	Рузский	Рузский	Рузский	Можайский
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5 953	7 252	8 333
Техническое состояние помещений	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м.		5 953	7 252	8 333
На долю стоимости земли		с земель	с земель	с земель
Корректировка		0,750	0,750	0,750
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 465	5 439	6 250
Этаж	1	1	1	2
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 465	5 439	6 250
Наличие и состав внутренних систем инженерного оборудования (коммуникаций)	ЦО, ВС, К, ЭС	ЦО, ВС, К, ЭС	ЦО, ВС, К, ЭС	ЦО, ВС, К, ЭС

Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 465	5 439	6 250
Размер площади, выставленной на продажу (площадь), кв.м.	378,20	300,00	779,00	699,40
Корректировка		1,00	1,11	1,07
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 465	6 037	6 687
Согласование полученных результатов				
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, руб./кв.м		4 465	6 037	6 687
Количество корректировок		2	3	3
Удельное количество корректировок		0,250	0,375	0,375
1/Удельное количество корректировок		4,0	2,7	2,7
Вес, рассчитанный для каждого объекта-аналога, %		42,86%	28,57%	28,57%
Скорректированная средневзвешенная стоимость, руб./кв.м с НДС		5 549		
Скорректированная стоимость объекта, руб.,без НДС		2 098 700		
Административный корпус (строение 4)				
Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
Параметры корректировки		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Объект	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Цена продажи (предложения) за 1 кв.м., с учетом НДС	определяется	6 333	7 715	8 865
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия продажи	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)	08.06.2018	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.
Корректировка	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия рынка(характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))	-	Предложение	Предложение	Предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка		0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5 953	7 252	8 333
Месторасположение	Московская область, р-н Рузский, с/пос. Старорузское, д. Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка"	Московская область, Рузский городской округ, деревня Новокурово	Московская область, Рузский район, пос. Старая Руза, ул. Садовая	Московская область, Можайский район, Борисово село, Амбулаторная ул.
Округ города	Рузский	Рузский	Рузский	Можайский
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5 953	7 252	8 333
Техническое состояние помещений	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м.		5 953	7 252	8 333
На долю стоимости земли		с землей	с землей	с землей
Корректировка		0,750	0,750	0,750
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 465	5 439	6 250
Этаж	2	1	1	2

Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 465	5 439	6 250
Наличие и состав внутренних систем инженерного оборудования (коммуникаций)	ЦО, ВС, К, ЭС	ЦО, ВС, К, ЭС	ЦО, ВС, К, ЭС	ЦО, ВС, К, ЭС
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 465	5 439	6 250
Размер площади, выставяемой на продажу (площадь), кв.м.	130,40	300,00	779,00	699,40
Корректировка		1,10	1,22	1,17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 912	6 636	7 312
Согласование полученных результатов				
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, руб./кв.м		4 912	6 636	7 312
Количество корректировок		3	3	3
Удельное количество корректировок		0,333	0,333	0,333
1/Удельное количество корректировок		3,0	3,0	3,0
Вес, рассчитанный для каждого объекта-аналога, %		33,33%	33,33%	33,33%
Скорректированная средневзвешенная стоимость, руб./кв.м с НДС			6 286	
Скорректированная стоимость объекта, руб.,без НДС			819 700	
Спальный корпус №3 (строение 9)				
Элементы сравнения		Объекты-аналоги		
Объект оценки		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Параметры корректировки		Нежилое помещение		
Объект	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Цена продажи (предложения) за 1 кв.м., с учетом НДС	определяется	6 333	7 715	8 865
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия продажи	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия рынка (дата продажи/ предложения/ определения стоимости)	08.06.2018	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.
Корректировка	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	6 333	7 715	8 865
Условия рынка(характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки))	-	Предложение	Предложение	Предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	-	0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 953	7 252	8 333
Месторасположение	Московская область, р-н Рузский, с/пос. Старорузское, д. Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка"	Московская область, Рузский городской округ, деревня Новокурово	Московская область, Рузский район, пос. Старая Руза, ул. Садовая	Московская область, Можайский район, Борисово село, Амбулаторная ул.
Округ города	Рузский	Рузский	Рузский	Можайский
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5 953	7 252	8 333
Техническое состояние помещений	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м.		5 953	7 252	8 333
На долю стоимости земли		с землей	с землей	с землей
Корректировка		0,750	0,750	0,750

Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 465	5 439	6 250
Этаж	2	1	1	2
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 465	5 439	6 250
Наличие и состав внутренних систем инженерного оборудования (коммуникаций)	ЦО, ВС, К, ЭС	ЦО, ВС, К, ЭС	ЦО, ВС, К, ЭС	ЦО, ВС, К, ЭС
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 465	5 439	6 250
Размер площади, выставяемой на продажу (площадь), кв.м.	113,80	300,00	779,00	699,40
Корректировка		1,10	1,22	1,17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 912	6 636	7 312
Согласование полученных результатов				
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, руб./кв.м		4 912	6 636	7 312
Количество корректировок		3	3	3
Удельное количество корректировок		0,333	0,333	0,333
1/Удельное количество корректировок		3,0	3,0	3,0
Вес, рассчитанный для каждого объекта-аналога, %		33,33%	33,33%	33,33%
Скорректированная средневзвешенная стоимость, руб./кв.м с НДС			6 286	
Скорректированная стоимость объекта, руб.,с НДС			715 400	

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых зданий, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 08 июня 2018 года, составляет:

8 901 600 (Восемь миллионов девятьсот одна тысяча шестьсот) рублей (с учетом НДС)

В том числе:

Таблица 9.6

№ п/п	Наименование	Сравнительный подход, руб.
1	Здание оздоровительного лагеря (строение 1)	5 267 800
2	Столовая (строение 7)	2 098 700
3	Трансформаторная подстанция (строение 3)	-
4	Административный корпус (строение 4)	819 700
5	Спальный корпус №3 (строение 9)	715 400
	Итого:	8 901 600

ГЛАВА 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (Сз).
- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости (Свс или Сзам).
- Расчет накопленного износа (всех видов) (Сизн):

физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.

- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $C_{он} = C_{вс} - C_{изн}$.
- Определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{ит} = C_{з} + C_{он}$.

10.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

При расчете стоимости строительства существуют три основных метода:

- ✓ Индексный метод
- ✓ Метод сравнительной единицы
- ✓ Метод разбивки на компоненты
- ✓ Метод количественного обследования

Метод количественного обследования подразумевает под собой составление смет на прямые затраты (все работы, материалы, средства механизации необходимые для строительства объекта, коммунальные услуги, стоимость доставки и хранения материалов) и косвенные (гонорары проектным организациям, страховые и рекламные затраты). Также к этим затратам добавляются накладные расходы и прибыль инвестора. Этот метод наиболее точный, но и самый трудоемкий, требующий знаний от оценщика в области строительства, опыт составления смет.

Метод разбивки на компоненты похож на количественный, но не так трудоемок, поскольку в нем используются не единичные расценки, а укрупненные различных конструктивных элементов, например 1 куб. м кирпичной стены.

Метод сравнительной единицы применим для типовых строений. Для оцениваемого объекта выбирается схожий по характеристикам, материалам и технологиям аналог в специальных справочниках. А затем стоимость единицы (1 куб. м, 1 пог. м) в справочнике умножается на количество единиц у оцениваемого строения. Это самый простой способ и он широко распространен у оценщиков.

Индексный метод заключается в умножении балансовой стоимости на специальные индексы, которые утверждаются Госкомстатом России, но такой метод наименее точен.

В данном случае для расчета использован метод сравнительной единицы.

Расчет стоимости проводится на основе расчета стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки.

В данном случае расчет будет проводиться на основе стоимости воспроизводства.

Для расчета использован метод сравнительной единицы.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 м² полезной площади, 1 м³ строительного объема и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

В общем виде стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$CC = C_{ин} * N * K1 * K2 * K3 * \dots * K_n,$$

где CC - стоимость строительства,

C_{in} - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

$K1 * K2 * K3 \dots * K_n$ – поправочные коэффициенты, предусмотренные конкретным справочником КО-ИНВЕСТ и методикой расчета.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты. При этом, если исследуемое здание больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Под полной стоимостью замещения понимается стоимость строительства в текущих ценах объекта оценки, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Подбор здания-аналога или сооружения-аналога производится в соответствии с назначением, по наиболее близким параметрам к оцениваемому зданию. В случае отсутствия подходящего здания-представителя данного назначения используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям.

После сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами здания-представителя для целей корректного расчета вводятся соответствующие корректировки.

Для определения базовых цен был использован сборник ООО КО-ИНВЕСТ «Общественные здания». Ниже приведен расчет полной стоимости замещения объектов оценки затратным подходом. Комментарии к расчетам приведены после таблицы.

Таблица 10.1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Год постройки	КС	Источник	Дата справки	Код по справочнику	Стоимость строительства объекта в ценах базового аналога за ед. изм., руб.	Региональный климатический коэффициент	Корректирующий коэффициент на различия в сейсмичности	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение сравнительной единицы на дату оценки, руб.
1	Здание оздоровительного лагеря (строение 1)	м.куб	4 093,00	2003	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	2014	гп03.10.000.0105	12 838,00	1,000	1,00	1,409	1,080	79 987 357
2	Столовая (строение 7)	м.куб	1 694,00	1970	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	2014	гп03.05.000.0069	12 876,00	1,000	1,00	1,409	1,080	33 202 945
3	Трансформаторная подстанция (строение 3)	м.куб	194,00	1970	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	2015	гп13.19.000.0073	7 416,00	1,000	1,00	1,335	1,080	2 073 825
4	Административный корпус (строение 4)	м.куб	925,00	1970	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	2014	гп03.01.000.0156	14 753,00	1,000	1,00	1,409	1,080	20 773 243
5	Спальный корпус №3 (строение 9)	м.куб	487,00	1980	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	2014	гп03.01.000.0102	11 364,00	1,000	1,00	1,409	1,080	8 424 467
	Итого													144 461 836

Корректирующие коэффициенты

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости объекта в конкретном регионе. Данный коэффициент показывает соотношение на определенную дату стоимости строительства в конкретном регионе (где располагаются оцениваемые объекты) и стоимости строительства. Значения коэффициента приведено в соответствующих сборниках КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на отличие площади/объема объекта оценки и аналогичного здания составляет:

Таблица 10.2

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{ср}$	K_0	$S_0/S_{ср}$	K_0
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

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты выхода Справочников – это индекс перехода от цен базового периода (даты сборника) к ценам на дату проведения настоящей оценки. Сборник составлен по состоянию на 01.01.2016 г. Расчет корректировки:

Таблица 10.3

Расчет корректировки на изменение уровня цен	Индекс	Источник
Индекс СМР на январь 2016 г.	8,208	http://www.ocenchik.ru/docsc/1774-indexy-izmeneniya-smetnoy-stoimosti-january.html
Индекс СМР на апрель 2018 г.	11,569	http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71835666/
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	1,409	
Расчет корректировки на изменение уровня цен	Индекс	Источник
Индекс СМР на январь 2015 г.	8,668	http://www.ocenchik.ru/docsc/1774-indexy-izmeneniya-smetnoy-stoimosti-january.html
Индекс СМР на апрель 2018 г.	11,569	http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71835666/
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	1,335	

Прибыль предпринимателя (ПП) является сложившейся рыночной нормой. Это фактор вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости, величина, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою деятельность. Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта. Инвестор, нанимающий подрядчика, имеет возможность вложить средства в другой проект, который имеет определенную норму отдачи.

Прибыль предпринимателя определена по данным сайта Статриелт³⁸ и составляет 8%.

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Затратный подход предполагает определение износов трех видов: физического, функционального, внешнего; которые в стоимостной форме будут вычтены из восстановительной стоимости.

Оценка накопленного износа проводилась методом разбивки, который учитывает все виды износа.

Накопленный износ определяется по формуле:

$$И_{накопл.} = И_{физ.} + И_{функц.} + И_{внешн.}$$

³⁸ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1440-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-vedvizhivosti-na-01-04-2018-goda>

Физический износ, связан с физическим старением объекта и подразделяется на устранимый и неустрашимый.

Устранимый физический износ определяется на основе данных о степени и объеме повреждений строительных элементов.

Неустрашимый физический износ определяется на основе данных об уменьшении потребительских качеств строительных элементов и конструкций в течение их срока службы.

В существующей практике оценки элементы сооружения, имеющие неустрашимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие.

Неустрашимый физический износ элементов с коротким сроком жизни – это затраты на восстановление быстроизнашивающихся элементов, определяется разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Нормативные сроки эксплуатации короткоживущих элементов принимаются по соответствующим справочным материалам.

Неустрашимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустрашимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Нормативные сроки эксплуатации долгоживущих элементов совпадают с нормативными сроками эксплуатации зданий и сооружений.

Нормативные сроки эксплуатации зданий и сооружений зависят от их функционального назначения и конструктивного устройства.

В оценочной практике существуют следующие методы расчета физического износа зданий и сооружений: нормативный, метод срока жизни.

Методом срока жизни физический износ рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_n} \times 100\%, \text{ где}$$

$T_{\text{эф}}$ – хронологический возраст; T_n – срок службы, определяется на основании данных о средних предельных сроках службы строений в зависимости от назначения и материала строений.

Данная формула применима для сравнительного нового объекта, который эксплуатируется при нормальных условиях.

Для объектов прослуживших больше срока их экономической жизни (срока службы) и продолжающих функционировать, величина физического износа определяется следующим образом:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_n - T_o}{T_n} \times 100\%, \text{ где}$$

T_n – хронологический возраст; T_o – остающийся срок службы, определяемый экспертным путем.

Нормативный метод позволяет Оценщику определить физический износ экспертным путем, руководствуясь наличествующими признаками физического износа и «Правилами оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой».

Таблица 10.4

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %	Среднее значение, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 10	5
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	10-35	22,5
Удовлетворительное	Требуемый ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60	47,5
Неудовлетворительное	Объект не пригоден для использования его по функциональному назначению. Требуется капитальный ремонт	60 - 80	70
Негодное	Угрожающее состояние; требуется разборка.	80 - 100	90

В таблице ниже приведен расчёт физического износа оцениваемых объектов недвижимости.

Функциональный (моральный) износ проявляется при несоответствии параметров объекта современным требованиям, т.е. это потеря стоимости вследствие неспособности сооружения

обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Основные причины - несоответствие техническим и функциональным требованиям, плохая планировка, размеры, стиль, срок службы и др. Может быть устранимым и неустрашимым. Устранимый, когда стоимость устранения компонентов выгодна, в противном случае износ считается неустрашимым. По мнению оценщика в данном случае функциональный износ отсутствует.

Внешний, (экономический) износ возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической или экологической обстановки по отношению к объекту оценки. Внешний износ (Ив) вызывается факторами, внешними по отношению к собственности. Такими факторами являются: изменение финансовой или законодательной ситуации, сейсмическая, экологическая и др. обстановка. Внешний износ рассчитывается на основе информации по оценке уровня социально-экономического развития региона, степени инвестиционной привлекательности.

Внешний износ будет рассчитан методом разбивки на макроэкономические составляющие.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$I_{Вн.Макро\%} = 1 - \left(\frac{ЗП_{Регион}}{ЗП_{Страна}} \right) * \left(\frac{ЗП_{Отрасль}}{ЗП_{Страна}} \right)$$

где $I_{Вн.Макро\%}$ – макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;
 $ЗП_{Страна}$ – средняя заработная плата по России, руб.;
 $ЗП_{Регион}$ – средняя заработная плата в регионе, руб.;
 $ЗП_{Отрасль}$ – средняя заработная плата в отрасли, руб.

$$I_{Вн\%} = 1 - \left(\frac{50117}{42364} \right) * \left(\frac{25329}{242364} \right) = 0,291 = 29,1\%^{39}$$

10.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА И СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости воспроизводства оцениваемых объектов недвижимости представлен в таблице ниже.

Таблица 10.5

Наименование	Затраты на замещение сравнительной единицы на дату оценки, руб.	Физический износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб. с учетом округлений, без учета НДС	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб. с учетом НДС
Здание оздоровительного лагеря (строение 1)	79 987 357	70,0	29,1	78,7	17 015 619	20 078 400
Столовая (строение 7)	33 202 945	80,0	29,1	85,8	4 708 816	5 556 400
Трансформаторная подстанция (строение 3)	2 073 825	80,0	29,1	85,8	294 108	347 000

³⁹ Размеры заработных плат – данные сайта www.gks.ru

Административный корпус (строение 4)	20 773 243	80,0	29,1	85,8	2 946 046	3 476 300
Спальный корпус №3 (строение 9)	8 424 467	70,0	29,1	78,7	1 792 127	2 114 700
Итого	144 461 836				26 756 716	31 572 800

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, полученная сравнительным подходом, округленно составляет:

31 572 800 (Тридцать один миллион пятьсот семьдесят две тысячи восемьсот) рублей (с учетом НДС).

В том числе:

Таблица 10.6

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.
1	Здание оздоровительного лагеря (строение 1)	20 078 400
2	Столовая (строение 7)	5 556 400
3	Трансформаторная подстанция (строение 3)	347 000
4	Административный корпус (строение 4)	3 476 300
5	Спальный корпус №3 (строение 9)	2 114 700
	Итого:	31 572 800

ГЛАВА 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

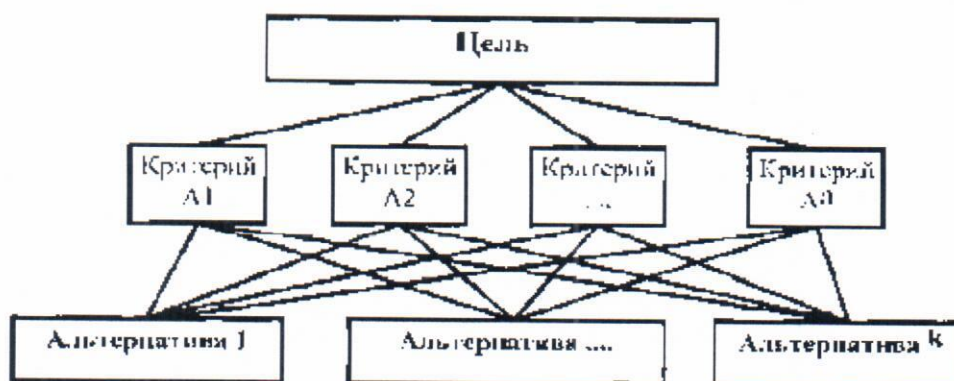
Для определения рыночной стоимости объекта оценки были использованы все три подхода:

- затратный;
- сравнительный;

Для согласования результатов оценок, полученных с помощью использованных подходов, воспользуемся методом анализа иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархии - систематическая процедура для иерархического представления элементов определяющих суть любой проблемы. Он состоит в расчленении (декомпозиции) задачи на более простые составные части и дальнейшей обработке последовательных суждений Оценщика по парным сравнениям.

Графически согласование результатов в виде иерархии, можно представить:



где,

- верхний уровень - цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень - критерии согласования:

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б) тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

- нижний уровень - набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

После иерархического воспроизведения проблемы возникает вопрос: как установить приоритеты критериев и оценить каждую из альтернатив по критериям, выбрав самую вероятную из них. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i, j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j, i) = 1/b$.

Относительная сила, величина, или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Приоритеты синтезируются начиная со 2 – го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритеты соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Пусть $A_1...A_n$ - множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

Таблица 11.1

	A1	A2	...	An
A1	1	W_2/W_1	...	W_n/W_1
A2	W_2/W_1	1		
	...			
	...			
An	W_n/W_1			1

Оценка компонентов вектора приоритетов происходит по схеме:

Таблица 11.2

	A1	A2	***	An		
A1	1	W_1/W_2	***	W_1/W_n	$X_1 = (1 * (W_1/W_2) * (W_1/W_2))^{1/n}$	$BEC(A1) = X_1 / SUMMA$
A2	W_2/W_1	1				+.....
						+.....
An	W_n/W_1			1	$X_n = ((W_n/W_1) * ... * 1)^{1/n}$	$BEC(An) = X_n / SUMMA$
					SUMMA	$\Sigma = 1$

Итоговое согласование результатов, происходит по следующей схеме:

Таблица 11.3

	Вес критерия				Итоговое значение веса для каждой альтернативы
	A1	A2	...	An	
	Вес (A1)	Вес (A2)	...	Вес (An)	
Вес Альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2		Альт. 1.п	$Вес(Альт1) = Альт. 1.1 * Вес(A1) + ... + Альт. 1.п * Вес(An)$
Вес Альтернативы 2	Альт. 2.1	Альт. 2.2		Альт. 2.п	$Вес(Альт2) = Альт. 2.1 * Вес(A1) + ... + Альт. 2.п * Вес(An)$
...	
Вес Альтернативы k	Альт. k.1	Альт. k.2		Альт. k.п	$Вес(Альт.k) = Альт. k.1 * Вес(A1) + ... + Альт. k.п * Вес(An)$
	Сумма				1

Строим матрицу сравнения и рассчитываем значения приоритетов критериев.

Таблица 11.4

Критерии	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1,00	0,50	0,50	2,00	0,84	0,20
Б	2,00	1,00	1,00	0,25	0,84	0,20
В	2,00	1,00	1,00	4,00	1,68	0,40
Г	0,50	4,00	0,25	1,00	0,84	0,20
	Сумма				4,20	1,00

Сравниваем результаты, полученные затратным и сравнительным подходами по каждому критерию согласования:

Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.

Таблица 11.5

Подходы	С	З		Вес подхода по критерию А
С	1,00	3,00	1,73	0,75
З	0,33	1,00	0,58	0,25
	Сумма			2,31
				1,00

Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ.

Таблица 11.6

Подходы	С	З		Вес подхода по критерию Б
С	1,00	1,00	1,00	0,50
З	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.

Таблица 11.7

Подходы	С	З		Вес подхода по критерию В
С	1,00	7,00	2,65	0,88
З	0,14	1,00	0,38	0,13
Сумма			3,02	1,00

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Таблица 11.8

Подходы	С	З		Вес подхода по критерию Г
С	1,00	5,00	2,24	0,83
З	0,20	1,00	0,45	0,17
Сумма			2,68	1,00

Определяем итоговое значение весов каждого подхода, расчет которого отражен в таблице :

Таблица 11.9

Критерии	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
Вес критерия	0,20	0,20	0,40	0,20	
Подходы	Вес критерия по подходам				Итоговое значение весов для каждого подхода
С	0,75	0,50	0,88	0,83	
З	0,25	0,50	0,13	0,17	
Сумма					1,000

Результаты проведенного согласования, с учетом значимости каждого подхода представлены в таблице:

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	Вес	Сравнительный подход, руб.	Вес	Итоговая рыночная стоимость, округленно (с учетом НДС), руб.	Итоговая рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
1	Здание оздоровительного лагеря (строение 1)	20 078 400	0,23	5 267 800	0,77	8 674 200	7 351 016,95
2	Столовая (строение 7)	5 556 400	0,23	2 098 700	0,77	2 894 000	2 452 542,37
3	Трансформаторная подстанция (строение 3)	347 000	1,00	-	-	347 000	294 067,80
4	Административный корпус (строение 4)	3 476 300	0,23	819 700	0,77	1 430 700	1 212 457,63
5	Спальный корпус №3 (строение 9)	2 114 700	0,23	715 400	0,77	1 037 200	878 983,05
6	Земельный участок	-	-	10 018 200	1,00	10 018 200	10 018 200,00
	Итого:	31 572 800		18 919 800		24 401 300	22 207 267,80

ГЛАВА 12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка общей площадью 75 000 кв.м. с объектами недвижимости общей площадью 1744,4 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Рузский район, деревня Нестерово, оздоровительный лагерь «Росинка» на дату оценки 08 июня 2018 года составляет:

24 401 300 (Двадцать четыре миллиона четыреста одна тысяча триста) рублей с учетом НДС

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Оценку провел специалист-оценщик, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

-Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;


-Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

-Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

-Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

-Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик

 / Р. И. Бедак/

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
3. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
4. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
5. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Л.А.Лейфера, том I, II, III, Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016
6. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД под ред. Е.Е.Яскевича, Научно-Практический Центр профессиональной оценки, Москва
7. Данные интернет-сайтов, указанные по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "13" февраля 2007 года

Документы-основания: Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №006136 от 22.12.2006г, утвержденный Постановлением Главы Рузского муниципального района Московской области №3588 от 22.12.2006г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Росинка", ИНН 7721062020, ОГРН 1027739645537, зарегистрировано : 28.11.2002г., место государственной регистрации: Межрайонная инспекция МНС России №39 по г.Москве, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 77, № 005375186; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Институтский 1-й проезд, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Здание детского оздоровительного центра, назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 1067кв.м; инв.№ 74-15777-1, лит. Б,Б, Б1

Адрес объекта: Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строен.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-19/009/2007-150

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" февраля 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-19/009/2007-150

Государственный регистратор Харитонова А.  (подпись)

50 НБН 021505

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской областиСВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

18 июня 2007 года

Документы-основания: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № N RU 50515000-02/115 от 23.03.2007г., выдано Администрацией Рузского муниципального района Московской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Росинка", ИНН 7721062020, ОГРН 1027739645537, зарегистрировано: 28.11.2002г., место государственной регистрации: Межрайонная инспекция МНС России №39 по г.Москве, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 77, № 005375186; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Институтский 1-й проезд, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Столовая, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 378,20 кв. м, инв.№ 74-15777-7, лит. К, К1

Адрес объекта: Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 7

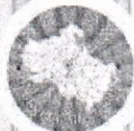
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-19/020/2007-337

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" июня 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-19/020/2007-337

Регистратор

Харитонов А



50 НБН 468053

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской областиСВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"22" июня 2007 года

Документы-основания: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № N RU 50515000-02/115 от 23.03.2007г., выдано Администрацией Рузского муниципального района Московской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Росинка", ИНН 7721062020, ОГРН 1027739645537, зарегистрировано: 28.11.2002г., место государственной регистрации: Межрайонная инспекция МНС России №39 по г.Москве, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 77, № 005375186; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Институтский 1-й проезд, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, I - этажный, общая площадь 55 кв. м, инв.№ 74-15777-3, лит. Д

Адрес объекта: Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 3

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-19/020/2007-330

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" июня 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-19/020/2007-330

Регистратор

Харитонов



50 НБН 468345

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской областиСВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"22" июня 2007 года

Документы-основания: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № N RU 50515000-02/115 от 23.03.2007г., выдано Администрацией Рузского муниципального района Московской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Росинка", ИНН 7721062020, ОГРН 1027739645537, зарегистрировано: 28.11.2002г., место государственной регистрации: Межрайонная инспекция МНС России №39 по г.Москве, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 77, № 005375186; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Институтский 1-й проезд, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Административный корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 130,40 кв. м, инв.№ 74-15777-4, лит. Е, е, Е1, Е2

Адрес объекта: Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 4

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-19/020/2007-333

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" июня 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-19/020/2007-333

Регистратор

Харитонов



50 НБН 468346

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

18 июня 2007 года

Документы-основания: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № N RU 50515000-02/115 от 23.03.2007г., выдано Администрацией Рузского муниципального района Московской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Росинка", ИНН 7721062020, ОГРН 1027739645537, зарегистрировано: 28.11.2002г., место государственной регистрации: Межрайонная инспекция МНС России №39 по г.Москве, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 77, № 005375186; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Институтский 1-й проезд, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Спальный корпус № 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 113,80 кв. м, инв.№ 74-15777-9, лит. Л

Адрес объекта: Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 9

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-19/020/2007-332

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" июня 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-19/020/2007-332

Регистратор

Харитонова А.



50 НБН 468051

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата 13.03.2018№ 33-00-4001/5001/2018-1429

На основании запроса от 10.03.2018, поступившего на рассмотрение 10.03.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "РОСИНКА", ИНН: 7721062020, ОГРН: 1027739645537, дата гос.регистрации: 28.11.2002; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, ул. Русаковская, д. 13, стр. 2, за период с 13.02.2015 по 10.03.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	50:19:0000000:20600
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", стр.сн.1
Площадь:	1067 кв. м
1.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	13.02.2007
номер государственной регистрации:	50-50-19/009/2007-150
основание государственной регистрации:	Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством

регистрации:	объекта №006136 от 22.12.2006г, утвержденный Постановлением Главы Рузского муниципального района Московской области от 22.12.2006 №006136	
дата регистрации права:	государственной	прекращения
1.3. Ограничение обременение недвижимости:	прав	и объекта
1.3.1. вид:	Ипотека	
номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/005/2015-7195/1	
1.3.2. вид:	Арест, Запрет на совершение регистрационных действий: Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строен.1, кад.№ 50:19:0000000:20600, Здание детского оздоровительного центра, назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 1067кв.м, инв.№ 74-15777-1, лит. Б, б, Б1	
номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/001/2016-1743/1	
2. 2.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	50:19:0040401:15	
Назначение недвижимости:	объекта	Под оздоровительный лагерь
Виды использования недвижимости:	разрешенного объекта	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Адрес:	обл. Московская, р-н Рузский, с/пос. Старорузское, д. Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка"	

	Площадь:	75000 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.10.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-19/059/2009-143
	основание государственной регистрации:	Договор купли продажи земельного участка от 02.09.2009 №374
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/005/2015-7201/1
2.3.2.	вид:	Арест, Запрет на совершение регистрационных действий: Московская область, Рузский район, Сельское поселение Старорузское, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", кад.№ 50:19:0040401:15, Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: под оздоровительный лагерь, общая площадь 75000 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/001/2016-1736/1
3.	3.1. Вид объекта недвижимости:	Здание

Кадастровый номер:	50:19:0000000:19554	
Назначение недвижимости:	объекта	Нежилое здание
Виды использования недвижимости:	разрешенного объекта	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 7	
Площадь:	378, 2 кв. м	
3.2. Вид права, доля в праве:	Собственность	
дата регистрации:	государственной	18.06.2007
номер регистрации:	государственной	50-50-19/020/2007-337
основание регистрации:	государственной	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.03.2007 № N RU 50515000-02/115, выдавший орган: Администрацией Рузского муниципального района Московской области
дата регистрации прекращения права:	государственной	
3.3. Ограничение обременение недвижимости:	прав и объекта	
3.3.1. вид:	Ипотека	
номер регистрации:	государственной	50-50/019-50/019/005/2015-7205/1

3.3.2.	вид:	Арест, Запрет на совершение регистрационных действий: Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 7, кад.№ 50:19:0000000:19554, Столовая, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 378, 20 кв. м, инв.№ 74-15777-7, лит. К, К1
	номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/001/2016-1732/1
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости: Здание
	Кадастровый номер:	50:19:0000000:20277
	Назначение недвижимости:	объекта Нежилое здание
	Виды разрешенного использования недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 4
	Площадь:	130, 4 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
	дата государственной регистрации:	18.06.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-19/020/2007-333
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.03.2007 № N RU 50515000-02/115, выдавший орган: Администрацией Рузского муниципального района Московской области
	дата государственной регистрации прекращения	

	права:	
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/005/2015-7199/1
4.3.2.	вид:	Арест, Запрет на совершение регистрационных действий: Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 4, кад.№ 50:19:0000000:20277, Административный корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 130, 40 кв. м, инв.№ 74-15777-4, лит. Е, е, Е1, Е2
	номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/001/2016-1731/1
5.	5.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:19:0000000:19555
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 8
	Площадь:	26 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.06.2007

	регистрации:	
	номер государственной регистрации:	50-50-19/020/2007-331
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.03.2007 № N RU 50515000-02/115, выдавший орган: Администрацией Рузского муниципального района Московской области
	дата государственной регистрации прекращения права:	
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/005/2015-7206/1
5.3.2.	вид:	Арест, Запрет на совершение регистрационных действий: Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 8, кад.№ 50:19:0000000:19555, Сарай, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 26 кв. м, инв.№ 74-15777-8, лит. Г
	номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/001/2016-1734/1
6.	6.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:19:0000000:20289
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта:	данные отсутствуют

	недвижимости:	
	Адрес:	Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 6
	Площадь:	24, 1 кв. м
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.06.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-19/020/2007-336
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.03.2007 № N RU 50515000-02/115, выдавший орган: Администрацией Рузского муниципального района Московской области
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	6.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/005/2015-7204/1
7.	7.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:19:0000000:20290
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание

		номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/001/2016-1730/1
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:19:0000000:20291
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 3
		Площадь:	55 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.06.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-19/020/2007-330
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.03.2007 № N RU 50515000-02/115, выдавший орган: Администрацией Рузского муниципального района Московской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

	8.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/005/2015-7197/1
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:19:0000000:20665
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 2
		Площадь:	48, 8 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.06.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-19/020/2007-335
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.03.2007 № N RU 50515000-02/115, выдавший орган: Администрацией Рузского муниципального района Московской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта	

	Виды использования недвижимости:	разрешенного объекта	данные отсутствуют
	Адрес:		Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 5
	Площадь:		104, 3 кв. м
7.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата регистрации:	государственной	18.06.2007
	номер регистрации:	государственной	50-50-19/020/2007-334
	основание регистрации:	государственной	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.03.2007 № N RU 50515000-02/115, выдавший орган: Администрацией Рузского муниципального района Московской области
	дата регистрации прекращения права:	государственной	
7.3.	Ограничение обременение недвижимости:	прав и объекта	
7.3.1.	вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:		50-50/019-50/019/005/2015-7202/1
7.3.2.	вид:		Арест, Запрет на совершение регистрационных действий: Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 5, кад.№ 50:19:0000000:20290, Спальный корпус № 2, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 104, 30 кв. м, инв.№ 74-15777-5, лит. Ж, ж

недвижимости:		
9.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/005/2015-7196/1
9.3.2.	вид:	Арест, Запрет на совершение регистрационных действий: Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 2, кад.№ 50:19:0000000:20665, Спальный корпус № 1, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 48, 80 кв. м, инв.№ 74-15777-2, лит. В, в, в1
	номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/001/2016-1735/1
10. 10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:19:0000000:19549
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 9
	Площадь:	113, 8 кв. м
10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.06.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-19/020/2007-332

основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.03.2007 № N RU 50515000-02/115, выдавший орган: Администрацией Рузского муниципального района Московской области
дата государственной регистрации прекращения права:	
10.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
10.3.1. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/005/2015-7208/1
10.3.2. вид:	Арест, Запрет на совершение регистрационных действий: Московская область, Рузский район, д.Нестерово, оздоровительный лагерь "Росинка", строение 9, кад.№ 50:19:0000000:19549, Спальный корпус № 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 113, 80 кв. м, инв.№ 74-15777-9, лит. Л
номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/001/2016-1733/1
11. Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "РОСИНКА" (Болтачева Евгения Николаевна)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности) Полтаржицкая Екатерина Сергеевна (подпись, фамилия)

ПОДЛИННОСТЬ ПОДПИСИ
ЗАЯВИТЕЛЯ СВИДЕТЕЛЬСТВУЮТ
ПЧД: АДМ: ТМВЦ
ЗАВИТЕЛ
ПОДЛ



Керасова

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Помещение свободного назначения, 300 М² 1 900 000 ₽

№ 1535189764, размещено 29 мая в 10:27 157 (+5)

Оформить ипотеку в Тинькофф

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 985 760-98-97

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Кирилл
Агентство
На Avito с июля 2014
Завершено 31 объявление

26 объявлений пользователя

Контактное лицо
Кирилл
Адрес
Московская область, Руза, Московская область

Помещение свободного назначения, 300 м² 1 900 000 ₽ Кирилл 8 985 760-98-97 Написать сообщение


Новокурово

Площадь: 300 м²

Адрес: Московская область, Руза, Московская область, Рузский городской округ, деревня Новокурово [Скрыть карту](#)

Письмо «Пере...» Помещение св... Продам помещ... Продается зда... Продаю здани... Продажа здан... Руза московск... Яндекс.Карты...
 Защищено | https://www.avito.ru/ruza/kommercheskaya_nedvizhnost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_300_m_1535189754
 Сервисы | Яндекс | Почта | Оценка имущества | Другие закладки


Помещение свободного назначения, 300 м² 1 900 000 ₽ Кирилл 8 985 760-96-97 Написать сообщение



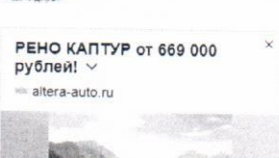
Новокурово
с/т Новокурово
100 м
Яндекс.Условия использования | Яндекс

Продается здание 298,5 кв. м. в дер. Новокурово, Рузский район, Волоколамское ш. Назначение: магазин на участке 9,5 сот, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, кадастровый номер участка: 50:19:0030513:0098. Асфальтированный круглогодичный подъезд, деревянная жилая, берег Озернинского водохранилища, заезд с Волоколамского шоссе, на границе Рузского и Волоколамского районов. Участок и магазин оформлены, в собственности, на каждое имеется свое свидетельство, в собственности с 2013 года. Реальному покупателю торг.

VALO — доходные квадратные метры
valoapart.ru



РЕНО КАПТУР от 669 000 рублей!
altera-auto.ru




Пожаловаться

Письмо «Пере...» Помещение св... Продам помещ... Продается зда... Продаю здани... Продажа здан... Руза московск... Яндекс.Карты...
 Защищено | https://www.avito.ru/ruza/kommercheskaya_nedvizhnost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_779_m_1018107528
 Сервисы | Яндекс | Почта | Оценка имущества | Другие закладки

Все объявления в Рузе / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Продам помещение свободного назначения, 779 м² 6 010 000 ₽
 № 1018107528, размещено 26 мая в 13:22 2185 (+2)
 Добавить в избранное | Добавить заметку



8 929 575-80-22

Написать сообщение
В сети

«Градомир». Русский центр недвижимости и права
 Агентство
 На Avito с ноября 2013



Контактное лицо
 Деянов Игорь Николаевич
 Адрес
 Старая Руза п, Садовая ул

Письмо «Пере» x Помещение с... x Продам помещ... x Продается зда... x Продаю здани... x Продажа зда... x ruza moskovsk... x Яндекс.Карты... x

Защищено https://www.avito.ru/ruza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_779_m_1018107528

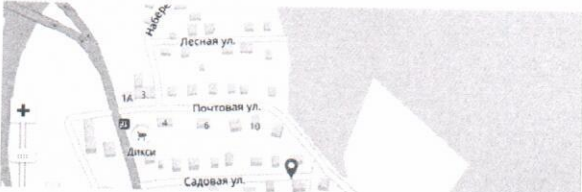
Сервисы Я Яндекс Почта Оценка имущества

☆ Продам помещение свободного назначе... 6 010 000 ₽ Деянов Игорь Николаевич 8 929 575-80-22 Написать сообщение


Площадь 779 м²

Адрес: Старая Руза п, Садовая ул




Адрес: Старая Руза п, Садовая ул

«Градомирь», Русский центр недвижимости и права
От консультации до сделки: продажа-покупка квартир, аренда, оформление, зем. споры, ком. недвижимость, защита интересов в суде. Услуги от партнеров.



1418 объявлений агентства




LAND ROVER
ПРЕВОСХОДНЫЕ
ДЛЯ ГОРОДА

Письмо «Пере» x Помещение с... x Продам помещ... x Продается зда... x Продаю здани... x Продажа зда... x ruza moskovsk... x Яндекс.Карты... x

Защищено https://www.avito.ru/ruza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_779_m_1018107528

Сервисы Я Яндекс Почта Оценка имущества

☆ Продам помещение свободного назначе... 6 010 000 ₽ Деянов Игорь Николаевич 8 929 575-80-22 Написать сообщение




№ 12934. Вашему вниманию предлагается комплекс объектов недвижимости, расположенный по адресу Московская область, Рузский район, пос. Старая Руза, ул. Садовая, ЛТЦ-5, состоящий из:

1. здание кабельного участка, 1-этажное, площадью 232,9 кв. м.
2. кабельная эстакада (1-этажное здание), площадью 495,6 кв. м.
3. здание производственное, 1-этажное, площадью 51 кв. м.


Все объекты расположены на земельном участке площадью 3948,0 кв. м. - в собственности. Состояние объектов удовлетворительное, прекрасно подходит для небольшое автобазы или автосервиса.

Общая площадь: 779,5 м²
Площадь участка: 3948 м²
Техническое состояние: Удовлетворительное
Коммуникации: Электричество, отопление
Категория земель

ВЫБРАТЬ МОДЕЛЬ



Аформер – технологичный фудтрак
aformer.ru



Яндекс Диск

Письмо «Пере... Помещение св... Продам поме... Продается зд... Продаю здани... Продажа здан... ruza moskovsk... Яндекс.Карты

Защищено | https://www.avito.ru/ruza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_779_m_1018107528

Сервисы Яндекс Почта Оценка имущества

Другие закладки

☆ Продам помещение свободного назначе... 6 010 000 ₽ Девянов Игорь Николаевич 8 929 575-80-22 Написать сообщение

Общая площадь: 779,5 м²
Площадь участка: 3948 м²
Техническое состояние:
Удовлетворительное
Коммуникации:
Электричество, отопление
Категория земель
Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование
под сооружением эксплуатационных служб
Вид права на земельный участок
собственность
Позвоните нам - наш специалист по недвижимости подберет для Вас оптимальный вариант в городе или районе. В нашем Ипотечном центре вы можете получить полноценную консультацию по актуальным ипотечным продуктам, сравнить предложения от разных банков и непосредственно из офиса подать заявки в несколько ведущих банков. Наши юристы готовы оказать полное юридическое сопровождение. Безопасность сделки гарантирована стандартами работы Гильдии риэлторов Московской области.

Вконтакте Одноклассники Facebook Google+ Twitter Instagram YouTube

Пожаловаться

Яндекс Директ

Продажа арендного бизнеса
strategiya-invest.ru

Яндекс Директ

Письмо «Пере... Помещение св... Продам поме... Продается зд... Продаю здани... Продажа здан... ruza moskovsk... Яндекс.Карты

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/181255430/>

Сервисы Яндекс Почта Оценка имущества

Другие закладки

вчера, 21:22 31 просмотр, 0 за сегодня

Платное

Здание, 3 384 м²
Московская область, Истра городской округ, Устиново деревня. На карте
Волоколамское шоссе, 60 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться

6 фото

18 000 000 ₽
5 319 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO

Наталья Суходольская
Азбука Жилья


+7 499 372-08-41
+7 965 333-57-87

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN


Написать сообщение

РЕКЛАМА
Ритейл в торговой галерее Парк Мира!
Продажа помещений с отдельным входом от 72 м². Панорамные витрины, собственный подземный паркинг.
Тел.: (495) 477-27-71

Письмо «Пере... Помещение с... Продам поме... Продается зда... Продаю здание... Продажа здани... ruza moskovsk... Яндекс.Карты...
 Зашищено https://www.cian.ru/sale/commercial/181255430/



6 фото



Площадь 3 384 м² Этажность 1 этаж

Земельный участок 2,2 га в долгосрочной аренде до 20151 года. Земли промышленного назначения. Выезд на Волоколамское шоссе 1,4 км, до Новорижского шоссе 3 км, до Ленинградского шоссе 38 км, до МКАД 60км. Удобный подъезд, хорошая дорога. Отопление, электричество, вода, септик. Четыре здания в собственности: административное 854квм, склад растворо-бетонного цеха 1560квм, растворо-бетонный цех-309квм, автомастерская 336квм, складское помещение 581квм, гараж на 2 бокса.

18 000 000 Р
5 319 Р за м²

PRO
Наталья Суходольская
Азбука Жилья

+7 499 372-08-41
+7 965 333-57-87

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

РЕКЛАМА
Ритейл в торговой галерее Парк Мира!
Продажа помещений с отдельным входом от 72 м². Панорамные витрины, собственный гостевой паркинг.
Тел.: (495) 477-27-71

Письмо «Пере... Помещение с... Продам поме... Продается зда... Продаю здание... Продажа здани... ruza moskovsk... Яндекс.Карты...
 Зашищено https://www.cian.ru/sale/commercial/168575931/

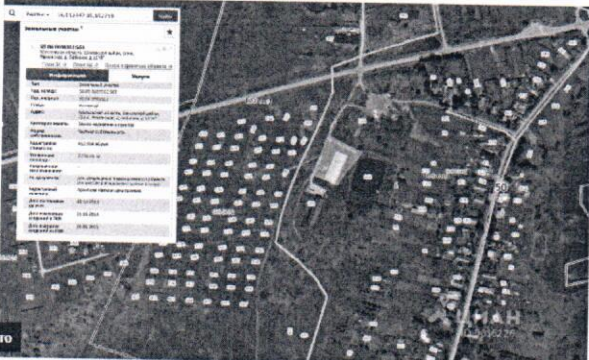
Здание, 859 м²

Московская область, Шаховская городской округ, Бабинки деревня На карте

Строгоно, 100 мин. на транспорте

Новорижское шоссе, 125 км от МКАД

В избранное



2 фото

3 200 000 Р
3 725 Р за м²

ID 9816226

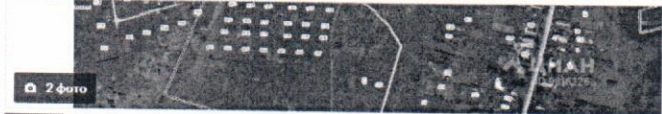
+7 909 931-38-57

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-с и ПСН в БЦ Riverside, Павловская наб. От 107 т./м². Готовность 100%. Акции! Отделка в подарок.
Тел.: (495) 120-00-38

Письмо «Пере... Помещение с... Продам поме... Продается зда... Продаю здание... Продажа здани... ruza moskovsk... Яндекс.Карты...
 Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/168575931/>
 Сервисы | Яндекс | Почта | Оценка имущества | Другие закладки



2 фото

Площадь: **859 м²** | Этажность: **1 этаж**

Продается/сдается участок 3 736 м (земли нас. пунктов, разрешенное использование - для размещения пром. объекта - склада). На участке здание 859 кв. м., навес 102,4 кв. м.

Здание имеет перегородку (600 м/259 м) и два отдельных въезда.
 Продажа - 3 200 000 руб.
 аренда 600 м - 50 т.р.
 аренда 259 м - 20 т.р.
 Электричество подключено.

Просьба звонить в интервале 12-21.


Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

3 200 000 Р ▾
 3 725 Р за м²

ID 9816226
+7 909 931-38-57
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА




LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverside.
 Павелецкая наб. От 107 т./м2.
 Готовность 100%. Акция! Отделка в подарок.
 Тел: (495) 120-00-38

Письмо «Пере... Помещение с... Продам поме... Продается зда... Продаю здание... Продажа здани... ruza moskovsk... Яндекс.Карты...
 Защищено | <https://mozhaysk.cian.ru/sale/commercial/159543603/>
 Сервисы | Яндекс | Почта | Оценка имущества | Другие закладки

6 апр. 12:39 | 168 просмотров, 0 за сегодня

Здание, 699,4 м²
 Московская область, Можайский район, Борисово село, Амбулаторная ул. На карте
 Минское шоссе, 100 км от МКАД | Можайское шоссе, 100 км от МКАД

В избранное | < | > | ö | ÷ | ø | ù | ú | û | ü | ý | þ | ÿ | Пожаловаться




15 фото

ЦИАН ID 12830081

6 200 000 Р ▾
 8 865 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

ID 12830081
+7 916 127-63-31
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА




LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverside.
 Павелецкая наб. От 107 т./м2.
 Готовность 100%. Акция! Отделка в подарок.
 Тел: (495) 120-00-38

Входные x Купить зе x Продам уч x Продае x Продае x Продаю x Продаю x Продаю x Продаю x Продаю x

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/suburban/170247322/>

Сервисы Я Яндекс Почта Оценка имущества



1 фото

Площадь: **1600 сот.** Статус земли: **Дачное некоммерческое партнерство**

Продается участок под дачное строительство. По границе участка протекает река Руза. Электричество на участке. Круглогодичный подъезд к участку. Идеально для создания поселка или усадьбы.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

На карте Панорама Похожие рядом

16 000 000 Р ↑ 10 000 Р/сот.
Следить за изменением цены

+7 916 729-67-16
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

PRO ID 28453

ЖК «Пангород Лесное»
Метро Домодедовская. 4 км от МКАД!
Рядом лес и река! Ипотека 0%. Скидка 10%.
Тел: (495) 104-54-88

РЕКЛАМА
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Входные x Купить зе x Продам уч x Продае x Продаю уч x Продаю уч x Продаю уч x Продаю уч x Продаю уч x

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/suburban/187031761/>

Сервисы Я Яндекс Почта Оценка имущества

Участок, 1 550 сот.
Московская область, Рузский городской округ, Вараксино деревня, 1 На карте
Минское шоссе, 89 км от МКАД

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↑](#) [▲ Пожаловаться](#)



7 фото

Тинькофф Банк
Ипотека от 139 968 Р/мес
Приватный счет
[Оставить заявку](#)

22 000 000 Р ↑ 14 194 Р/сот.
Следить за изменением цены

+7 906 700-49-83
+7 495 268-14-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

PRO **МаксИнвест**
Агентство недвижимости
253 объявления


Понск утомил?
Дорожим вашим временем и уже отобрали лучшие варианты. У нас только проверенная загородная элитная недвижимость.
Тел: (495) 660-09-18

РЕКЛАМА
Проектная декларация на рекламируемом сайте


Входные — x Купить землю x Продаю участ x Продается участ x Продаю участ x Продаю участ x Продаю участ x Продаю участ x Продаю участ x Продаю участ x

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/suburban/187031761/>

Сервисы Я Яндекс Почта Оценка имущества Другие закладки



7 фото



Площадь
1550 сот.

Участок в живописном месте, граничит с лесными массивами. Сухой, правильной формы, ровный. Хороший подъезд, тихое спокойное место. Электричество и газ - по границе. Категория: земли сельскохозяйственного назначения. Назначение: для дачного строительства.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

На карте [Панорама](#) [Похожие рядом](#)

22 000 000 Р 14 194 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 906 700-49-83
+7 495 268-14-58

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

[Написать сообщение](#)

PRO
МаксИнвест
Агентство недвижимости
253 объявления

РЕКЛАМА

Понск утомил?
Дорожим вашим временем и уже отобрали лучшие варианты. У нас только проверенная загородная элитная недвижимость.
Тел.: (495) 660-09-18

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Входные — Я x Купить землю x Продаю участ x Продается участ x Продаю участ x Продаю участ x Продаю участ x Продаю участ x Продаю участ x

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/suburban/187035485/>


Сервисы Я Яндекс Почта Оценка имущества Другие закладки

Участок, 1 900 сот.

Московская область, Рузский городской округ, Колюбакино поселок На карте

Можайское шоссе, 80 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



1 фото

27 500 000 Р 14 474 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа

+7 903 678-30-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

[Написать сообщение](#)

PRO
Метриум Премиум - Загородная элитная недвижимость
Агентство недвижимости
1542 объявления

РЕКЛАМА


Понск утомил?
Дорожим вашим временем и уже отобрали лучшие варианты. У нас только проверенная загородная элитная недвижимость.
Тел.: (495) 660-09-18

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Входные — Яндекс.Поиск — Купить земельный участ... — Продаю участок Моск... — Продаю участок Моск... — Продаю участок Моск... — Продаю участок Моск... — Другие закладки

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/suburban/147852066/>

Сервисы | Яндекс | Почта | Оценка имущества



21 264 000 Р 300 000 Р/га
 Следить за изменением цены
+7 903 504-44-90
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ID 3496696

Площадь **70.88 га** **Статус земли** **Фермерское хозяйство**

Продается земельный участок: 70.888 Га (КН: 50:19:0040105:0), в экологически чистом Рузском районе, в 115 км от Москвы, в 15 км от г. Руза, в 1.8 км от Рузского водохранилища. Адрес: Московская область, Рузский район, сельское поселение Ивановское, вблизи д. Лихачево. Участок прекрасно подходит под дачную застройку. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Участок ровный правильной формы, находится в удивительно красивой местности, рядом лес, вода! Обременений нет. Автодорога с асфальтовым покрытием примыкает к участку. Электричество и газ по границе. Продажа осуществляется собственником! 8(903)504 44 90 Сергей.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

Проектная декларация на рекламируемом сайте

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?uid14=1&uid10=eno_agent&uid8=21264000&uid6=20001_25000&uid19=not_video&uid17=false&uid5=obl_id_4593&p5=forok&p2=feh&q=3HLeFY8X4jSv4GASQ-veER9icRfC5IHwEtrV2fheXU0SESmaUUI...

Входные — Яндекс.Поиск — Купить земельный участ... — Продаю участок Моск... — Продаю участок Моск... — Продаю участок Моск... — Другие закладки

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/suburban/170022076/>

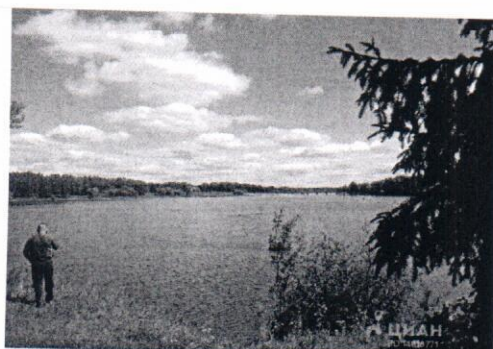
Сервисы | Яндекс | Почта | Оценка имущества

Участок, 10 га

Московская область, Рузский городской округ, Вишенки деревня На карте

- Строгино, 60 мин. на транспорте
- Крылатское, 60 мин. на транспорте
- Кунцевская, 60 мин. на транспорте
- Новорижское шоссе, 80 км от МКАД
- Минское шоссе, 90 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



48 000 000 Р 4 800 000 Р/га
 Следить за изменением цены
+7 965 384-63-55
+7 965 163-43-17
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

ПРО
Классик риэлти
 Агентство недвижимости
 30 объявлений

Ипотека
 от 305 385 Р/мес
 Подать заявку
 Оставить заявку

Тинькофф Банк

РЕКЛАМА
 Самые уютные квартиры!
 В ЖК «Мечта» квартиры от 1.75 млн руб. в заповедной местности.

РЕКЛАМА
 В поисках помещения для покупки, но нет времени изучить? Добавьте в избранное, чтобы изучить потом
 Зарегистрироваться

Входящие — Яндекс.Почта x Купить земельный участ... x Продаю участок Моск... x

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/suburban/182805531/>

Сервисы | Яндекс | Почта | Оценка имущества | Другие закладки

182805531
Земельный участок

182805531

Кадастровый номер
50:08:0080104:018

Статус
Угловая

Категория земель
Земли населенных пунктов (земельный участок)

Кадастровая стоимость
100 000 000 000 руб.

Площадь
1065,21 кв. м (по кадастровому плану)

Адрес
Московская область, Рузский район, в. Стекловолокно

1 фото

Площадь | Статус земли
1065.21 сот. | **Индивидуальное жилищное строительство**

Добрый день, цена 120 тысяч рублей за сотку, по остальной информации звоните уточняйте, возможно изменить на любой вид предусмотренный зоной Ж-3 по ПЗЗ

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Помощь телефону

На карте | Панорама | Похожие рядом

127 800 000 Р ↑ 119 976 Р/сот

Следить за изменением цены

+7 903 717-21-11

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Написать сообщение

СОБСТВЕННИК
ID 15962006

РЕКЛАМА
Скидка 9% на 9 квартир!
Дом в Олимпийской деревне —
экономия до 3,3 млн руб. на покупку
квартиры только в июне! Осталось всего
3 квартиры.
Тел: (495) 477-05-59
Проектная декларация на рекламируемом сайте.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

 <p>Экспертный Совет</p> <p>Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»</p> <p>Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011</p>	
<p>СВИДЕТЕЛЬСТВО о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</p>	
<p>23.12.2016 г.</p>	<p>№ 2259</p>
<p>Бедак Роман Иванович</p> <p>Паспорт 46 08 166148, выдан ТП в г. Пушкино ОУФМС России по Московской области в Пушкинском районе. Дата выдачи 05.06.2008 г. Код подразделения 500-132</p> <p>Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 23.12.2016 г. за № 2259</p> <p>Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 22.12.2016 г.</p>	
<p>Исполнительный директор</p>	<p>М. О. Ильин</p>
	<p>002259</p>
<p><i>Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»</i></p>	





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 21917
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Бедака Романа Ивановича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Бедак Роман Иванович

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 23.12.2016 года за
регистрационным номером № 2259**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26.02.2018 г.

Дата составления выписки 26.02.2018 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1700SB4001336
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



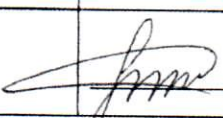
НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Бедак Роман Иванович	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».		
Особые условия страхования:		
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		



2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44 Факс: (495) 624-35-95</p>	<p>Бедак Роман Иванович</p> <p>Дата рождения: 13.10.1976 Место рождения: г. Пушкино Московской области Паспорт: 46 08 166148, выдан ТП в г. Пушкино ОУФМС России по Московской области в Пушкинском районе. Дата выдачи 05.06.2008 г. Код подразделения 500-132 Адрес регистрации: 141207, МО, г. Пушкино, пр. Полевой, д.9/19</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p> М. В. Агаджанова</p> <p>М. П. </p>	<p> Р. И. Бедак</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 23.05.2017 г.



КОПИЯ ВЕРНА



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации некоммерческой организации

Ассоциация независимых оценщиков
(полное наименование некоммерческой организации)

141205, Московская область, Пушкинский р-н, г. Пушкино, ул. Надсоновская,
д. 15, комн. 2
(адрес (место нахождения) некоммерческой организации)

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при
создании принято «12» января 2016 г. Управлением Министерства юстиции Российской
Федерации по Московской области
(наименование уполномоченного органа, принявшего решение о государственной регистрации)

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр
юридических лиц «21» января 2016 г. за основным государственным
регистрационным номером:

1	1	6	5	0	0	0	0	5	0	1	0	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Начальник Управления Минюста
России по Московской области
(должность уполномоченного лица органа,
принявшего решение о государственной регистрации)



В.И. Коростелев
(фамилия, инициалы)

Учетный №

5	0	1	4	0	6	6	6	1	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи «26» января 2016 г.

Ранее выданное свидетельство о государственной регистрации некоммерческой
организации от «--» ----- г. не применяется в связи с выдачей настоящего
свидетельства.

КОПИЯ



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007



Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
АССОЦИАЦИЯ НЕЗАВИСИМЫХ ОЦЕНЩИКОВ

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	6	5	0	0	0	0	5	0	1	0	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 21.01.2016
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Межрайонная инспекция
Федеральной налоговой службы №3 по Московской области

5	0	3	8
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

5	0	3	8	1	1	8	8	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

5	0	3	8	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Начальник отдела регистрации и учета
налогоплательщиков Управления Федеральной
налоговой службы по Московской области

МП

Н. Б. Осипенко



серия 50 №014170732





Форма № 51003

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

АССОЦИАЦИЯ НЕЗАВИСИМЫХ ОЦЕНЩИКОВ

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"21" января 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1 1 6 5 0 0 0 0 5 0 1 0 4

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

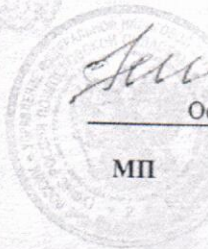
Свидетельство выдано налоговым органом

Управление Федеральной налоговой
службы по Московской области

наименование регистрирующего органа

"21" января 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Начальник отдела



Осипенко Николай Борисович

Подпись, Фамилия, инициалы

МП



серия 50 №014170731



КОПИЯ