



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

ОТЧЕТ № Н-2003031/13

**об оценке рыночной стоимости объектов
недвижимого имущества с кадастровыми
номерами: 77:08:0013014:1743,
77:08:0013003:22, 77:08:0013014:1744,
77:08:0013014:1747, 77:08:0013014:1079,
77:08:0013014:1149, 77:08:0011003:2117**

Заказчик: ЗАО «Комплекс «Серебряный Бор

Дата оценки: 05 марта 2020 г.

Дата составления: 20 апреля 2020 г.

Москва, 2020 г.

<i>Оглавление</i>	
1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 8
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 8
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 10
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
6.2	ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
6.3	ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
6.4	СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 15
6.5	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24
7	АНАЛИЗ РЫНКА 30
7.1	ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ 31
7.2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 37
7.3	ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОД ВЛИЯНИЕМ ПОЛИТИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ 39
7.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 39
7.5	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 42
7.6	РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА 44
7.7	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ 49
7.8	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА 50
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 51
8.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 51
8.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 51
8.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 54
8.3.1	<i>Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода</i>54

8.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	55
9	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	117
9.1	МЕТОДОЛОГИЯ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	117
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	119
	ПРИЛОЖЕНИЯ	120
	ПРИЛОЖЕНИЕ №1	120
	<i>Используемая терминология</i>	<i>120</i>
	ПРИЛОЖЕНИЕ №2	122
	<i>Копии документов, подтверждающие проведение оценки</i>	<i>122</i>
	ПРИЛОЖЕНИЕ №3	131
	<i>Копии информационно-аналитического материала</i>	<i>131</i>
	ПРИЛОЖЕНИЕ №4	141
	<i>Копии документов строительного-технического и юридического характера.....</i>	<i>141</i>

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки:

Наименование объекта оценки	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь объекта оценки
Земельный участок	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25	77:08:0013014:1743	11 972,00
Земельный участок	г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2	77:08:0013003:22	1 405,00
Земельный участок	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24	77:08:0013014:1744	6 604,00
Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 24	77:08:0013014:1747	860,20
Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 22	77:08:0013014:1079	304,60
Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2	77:08:0013014:1149	289,40
Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25	77:08:0011003:2117	1749,10

- ✓ Основание для проведения оценки: Договор № Н-2003031/13 от 09 декабря 2019 г.
- ✓ Заказчик: ЗАО «Комплекс «Серебряный Бор», ИНН:7705123149, ОГРН: 1027700279540;
- ✓ Цель оценки: Определение рыночной стоимости объектов оценки;
- ✓ Собственник объекта оценки: Закрытое акционерное общество "Комплекс "Серебряный Бор", ИНН:7705123149, ОГРН: 1027700279540
- ✓ Дата оценки: 05 марта 2020 г.
- ✓ Дата осмотра: Фотографии объектов оценки предоставлены Заказчиком.
- ✓ Дата составления отчета: 20 апреля 2020 г.
- ✓ Срок проведения оценки: с 05 марта 2020 г. по 20 апреля 2020 г.
- ✓ Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки: 1 долл. США = 66,0784 руб.¹

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

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Удельный вес подхода	1,00	-	-
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25, к. н. 77:08:0013014:1743; общей площадью 11 972,0 кв.м.	1 562 944 361,00	Не применялся	Не применялся
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013003:22, общей площадью 1 405,0 кв.м.	206 736 140,00	Не применялся	Не применялся
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1744; общей площадью 6 604,0 кв.м.	891 950 637,00	Не применялся	Не применялся
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1747; общей площадью 860,2 кв.м.	84 511 782,50	Не применялся	Не применялся
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 22; к.н. 77:08:0013014:1079; общей площадью 304,6 кв.м.	25 964 104,17	Не применялся	Не применялся
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013014:1149; общей	23 547 995,83	Не применялся	Не применялся

¹ http://www.cbr.ru/currency_base/daily/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.To=05.03.2020

площадью 289,4 кв.м.			
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25; к.н. 77:08:0011003:2117; общей площадью 1749,10 кв.м.	159 832 758,33	Не применялся	Не применялся

Табл. 2 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС (20%) ²	
	Руб.	
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25, к. н. 77:08:0013014:1743; общей площадью 11 972,0 кв.м.	1 562 944 361,00	
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013003:22, общей площадью 1 405,0 кв.м.	206 736 140,00	
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1744; общей площадью 6 604,0 кв.м.	891 950 637,00	
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1747; общей площадью 860,2 кв.м.	84 511 782,50	
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 22; к.н. 77:08:0013014:1079; общей площадью 304,6 кв.м.	25 964 104,17	
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013014:1149; общей площадью 289,4 кв.м.	23 547 995,83	
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25; к.н. 77:08:0011003:2117; общей площадью 1749,10 кв.м.	159 832 758,33	
Итоговая рыночная стоимость 7 ед. недвижимого имущества	2 955 487 778,83	

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- ✓ юридическая экспертиза прав не производилась; Оценщик не несет ответственности за достоверность предоставленной Заказчиком технической и юридической информации;
- ✓ результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).

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

Оценщик:
Член «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру
00484 от 28.10.2014 г.

Плешкин А.М.

20 апреля 2020 г.

² Объекты оценки Земельные участки, согласно ст. 146 НК РФ НДС не облагаются.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

	№	Наименование объекта оценки	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь объекта оценки
Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	1	Земельный участок	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25	77:08:0013014:1 743	11 972,00
	2	Земельный участок	г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2	77:08:0013003:2 2	1 405,00
	3	Земельный участок	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24	77:08:0013014:1 744	6 604,00
	4	Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д 91, стр. 24	77:08:0013014:1 747	860,20
	5	Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д 91, стр. 22	77:08:0013014:1 079	304,60
	6	Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2	77:08:0013014:1 149	289,40
	7	Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25	77:08:0011003:2 117	1749,10
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) этих прав не учитываются, согласно заданию на оценку				
Собственник объекта	Закрытое акционерное общество "Комплекс "Серебряный Бор", ИНН:7705123149, ОГРН: 1027700279540				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки				
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	В целях реализации на открытых торгах в ходе процедуры банкротства – конкурсное производство				
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования (пункт Задания - Предполагаемое использование результатов оценки)				
Вид стоимости	Рыночная стоимость				
Срок экспозиции объекта оценки	180 дней				
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Актуальные на дату оценки фотографии объектов оценки предоставлены Заказчиком				
Дата оценки	05 марта 2020 г.				
Дата составления отчета	20 апреля 2020 г.				
Дата (период) проведения оценки	С 05 марта 2020 г. по 20 апреля 2020 г.				
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.				
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий				
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах,	Не требуется				

требующих анализа при проведении оценки)	
---	--

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>ЗАО «Комплекс «Серебряный Бор», в лице конкурсного управляющего Смирнова Игоря Геннадьевича, действующего на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 05.03.2019 по делу № А40-169099/16 Местонахождение: 125438, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА АВТОМОТОРНАЯ, ДОМ 5, ПОМЕЩЕНИЕ 1. ИНН/КПП 7705123149774301001. ОГРН: 1027700279540,. Дата присвоения ОГРН: 04.10.2002. р/с 40702810501100015279 в АО "АЛЬФА-БАНК" БИК 044525593 к/с 30101810200000000593</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович Номер контактного телефона: 8-495-258-37-33 Почтовый адрес: г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106 Адрес электронной почты: ace@cier.ru Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Член СРО "РАО". Номер по реестру № 00484, Свидетельство №00919 от 13 декабря 2016 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И № 041272, рег. №Д-333/12, 24.12.2012, ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: «АльфаСтрахование», страховой полис №0991R/776/90646/18-01, страховая сумма: 51 000 000 рублей, дата выдачи: 26.11.2019, срок действия полиса: с 26.11.2019 по 31.12.2020 Стаж работы в оценочной деятельности: 6 лет (с 2012 г.) Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28.11.2002 г. ИНН: 7702019460 Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ: требование о независимости выполнено.</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта оценки.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.

5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

13. В отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости Объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться определенная в отчете об оценке стоимость, не приводится, согласно заданию на оценку.

14. Обременения при оценке не учитываются, согласно заданию на оценку.

15. При проведении оценки, Оценщик исходит из предположения, что техническое состояние объектов оценки Хорошее, проведение ремонтных работ не требуется.

16. Фотографии объектов оценки предоставлены Заказчиком.

17. В приложении данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО «РАО»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- ✓ Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»);

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объектом оценки является:

№	Наименование объекта оценки	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь объекта оценки
1	Земельный участок	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25	77:08:0013014:1743	11 972,00
2	Земельный участок	г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2	77:08:0013003:22	1 405,00
3	Земельный участок	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24	77:08:0013014:1744	6 604,00
4	Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д 91, стр. 24	77:08:0013014:1747	860,20
5	Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д 91, стр. 22	77:08:0013014:1079	304,60
6	Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2	77:08:0013014:1149	289,40
7	Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25	77:08:0011003:2117	1749,10

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

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников: данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету).

Табл. 3 Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Вид документации/Наименование документа
Юридическая документация
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2019 г. (копия)
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2019 г. (копия)
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2019 г. (копия)
Инвестиционный контракт на реализацию Проекта комплексной реконструкции базы отдыха по адресу: ул. Таманская, вл. 91 (СЗАО) №08-00106 от 20 января 2003 г. (копия)
Техническая документация
Кадастровый паспорт Земельного участка от 01 июля 2010 г. №77/501/10-65290 (копия)
Кадастровый паспорт Земельного участка от 17 марта 2010 г. №77/501/10-25451 (копия)
Кадастровый паспорт Земельного участка от 17 марта 2010 г. №77/501/10-68540 (копия)
Кадастровый паспорт здания от 29.06.2010 г. (копия)
Технический паспорт на дом отдыха (копия)
Технический паспорт на нежилое здание от 29 декабря 2012 г. (копия)
Технический паспорт на нежилое здание от 05 сентября 2012 г. (копия)

- ✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

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

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

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

6.2 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Табл. 4 Юридическое описание объекта оценки

Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25, к. н. 77:08:0013014:1743; общей площадью 11 972,0 кв.м.	
Предоставленные правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2019 г. (копия)
Объект недвижимости	Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25, к. н. 77:08:0013014:1743; общей площадью 11 972,0 кв.м.
Адрес объекта недвижимости	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25
Имущественные права на объект	Право собственности
Кадастровый номер	77:08:0013014:1743
Имущественные права на объект	Право собственности
Форма собственности	Частная
Собственник объекта оценки	Закрытое акционерное общество "Комплекс "Серебряный Бор", ИНН:7705123149, ОГРН: 1027700279540
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, в пользу Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198
Целевое назначение земельного участка (категория) согласно плану земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (1.2.8); земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта (1.2.7)
Фактическое использование	Соответствует разрешенному

Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация), данные с сайта Росреестра (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013003:22, общей площадью 1 405,0 кв.м.	
Предоставленные правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2019 г. (копия)
Объект недвижимости	Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013003:22, общей площадью 1 405,0 кв. м.
Адрес объекта недвижимости	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24
Имущественные права на объект	Право собственности
Кадастровый номер	77:08:0013003:22
Имущественные права на объект	Право собственности
Форма собственности	Частная
Собственник объекта оценки	Закрытое акционерное общество "Комплекс "Серебряный Бор", ИНН:7705123149, ОГРН: 1027700279540
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, в пользу Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198
Целевое назначение земельного участка (категория) согласно плану земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	земельные участки, находящиеся в составе дачных объединений (1.2.4)
Фактическое использование	Соответствует разрешенному

Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация), данные с сайта Росреестра (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1744; общей площадью 6 604,0 кв.м.	
Предоставленные правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2019 г. (копия)
Объект недвижимости	Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1744; общей площадью 6 604,0 кв.м.
Адрес объекта недвижимости	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24

Имущественные права на объект	Право собственности
Кадастровый номер	77:08:0013014:1744
Имущественные права на объект	Право собственности
Форма собственности	Частная
Собственник объекта оценки	Закрытое акционерное общество "Комплекс "Серебряный Бор", ИНН:7705123149, ОГРН: 1027700279540
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, в пользу Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198
Целевое назначение земельного участка (категория) согласно плану земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (1.2.8); земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта (1.2.7)
Фактическое использование	Соответствует разрешенному

Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация), данные с сайта Росреестра (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул Таманская, д 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1747; общей площадью 860,2 кв.м.	
Предоставленные правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2019 г. (копия)
Объект недвижимости	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул Таманская, д 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1747; общей площадью 860,2 кв.м.
Адрес объекта недвижимости	г. Москва, ул Таманская, д 91, стр. 24
Имущественные права на объект	Право собственности
Форма собственности	Частная
Собственник объекта оценки	Закрытое акционерное общество "Комплекс "Серебряный Бор", ИНН:7705123149, ОГРН: 1027700279540
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, в пользу Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198
Особые отметки в отношении здания по данным сайта https://rosreestr.ru	Нет данных

Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)

Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д 91, стр. 22; к.н. 77:08:0013014:1079; общей площадью 304,6 кв.м.	
Предоставленные правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2019 г. (копия)
Объект недвижимости	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д 91, стр. 22; к.н. 77:08:0013014:1079; общей площадью 304,6 кв.м.
Адрес объекта недвижимости	г. Москва, ул. Таманская, д 91, стр. 22
Имущественные права на объект	Право собственности
Форма собственности	Частная
Собственник объекта оценки	Закрытое акционерное общество "Комплекс "Серебряный Бор", ИНН:7705123149, ОГРН: 1027700279540
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, в пользу Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198
Особые отметки в отношении здания по данным сайта https://rosreestr.ru	Нет данных

Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)

Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013014:1149; общей площадью 289,4 кв.м.	
Предоставленные правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2019 г. (копия)
Объект недвижимости	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013014:1149; общей площадью 289,4 кв.м.
Адрес объекта недвижимости	г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2
Имущественные права на объект	Право собственности
Форма собственности	Частная

Собственник объекта оценки	Закрытое акционерное общество "Комплекс "Серебряный Бор", ИНН:7705123149, ОГРН: 1027700279540
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, в пользу Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198
Особые отметки в отношении здания по данным сайта https://rosreestr.ru	Нет данных

Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)

Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25; к.н. 77:08:0011003:2117; общей площадью 1749,10 кв.м.	
Предоставленные правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2019 г. (копия)
Объект недвижимости	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25; к.н. 77:08:0011003:2117; общей площадью 1749,10 кв.м.
Адрес объекта недвижимости	г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25
Имущественные права на объект	Право собственности
Форма собственности	Частная
Собственник объекта оценки	Закрытое акционерное общество "Комплекс "Серебряный Бор", ИНН:7705123149, ОГРН: 1027700279540
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, в пользу Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198
Особые отметки в отношении здания по данным сайта https://rosreestr.ru	Нет данных

Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)

Объекты оценки, строение с кадастровыми номерами: 77:08:0013014:1747; 77:08:0013014:1079; 77:08:0011003:2117, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами: 77:08:0013014:1743; 77:08:0013014:1744, по адресу г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25, 24, 22, были возведены в рамках реализации инвестиционного контракта №08-00106 от 20.01.2003 г. и входят в состав объекта – база отдыха.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- ✓ Оцениваемые объекты не отягощены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
- ✓ Юридическая экспертиза прав не производилась.

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Данная информация не была предоставлена Заказчиком.

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

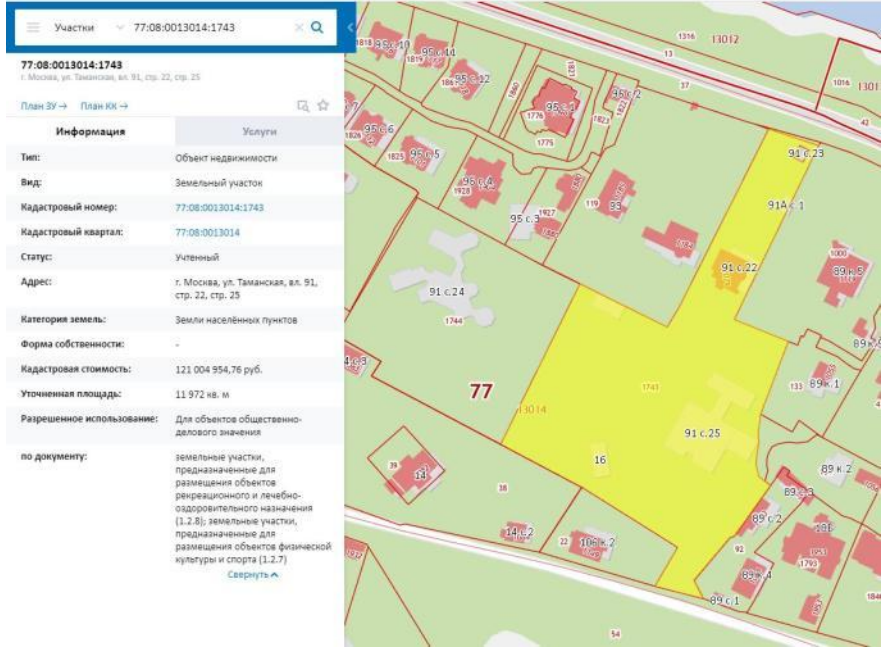
Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

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

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является:

Табл. 5 Общее строительно-техническое описание объекта оценки земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25, к. н. 77:08:0013014:1743; общей площадью 11 972,0 кв.м.

Наименование параметра	Значение параметра
Местоположение	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25

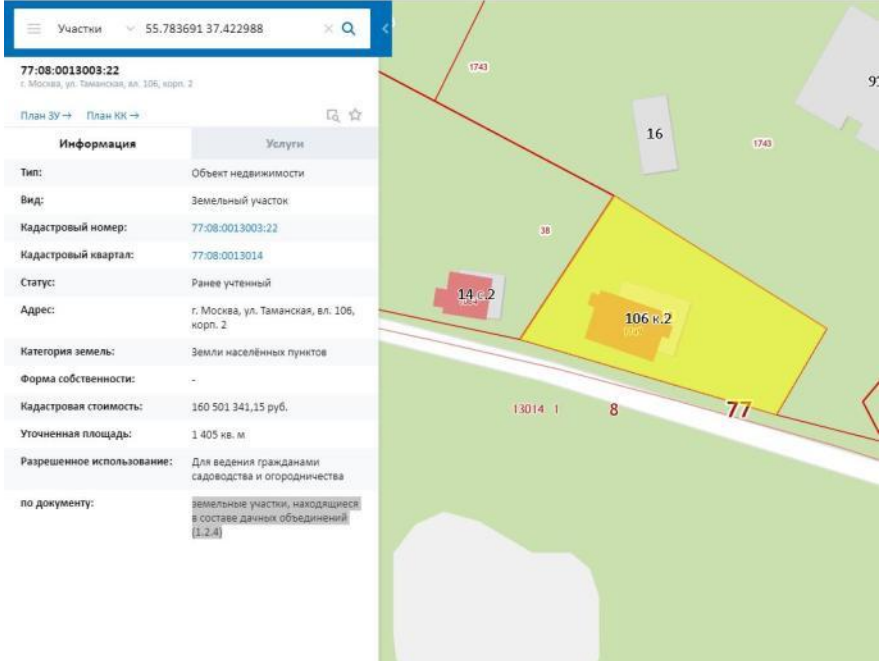
Площадь объекта оценки, кв.м.	11 972,0
Форма	Многоугольник
Рельеф	Спокойный
Подъездные пути	Выезд на просп. Маршала Жукова, 6 км. от ТТК, подъездная дорога к участку асфальтовая, возможен круглогодичный подъезд
Уличное освещение	Имеется
Автостоянка	Имеется
Служебные постройки	Нет данных
Зеленые насаждения	Многолетние растения и кустарники, с элементами ландшафтного дизайна
Наличие коммуникаций	По границе участка
Запыленность и загазованность Воздуха	В пределах нормы
Источник загрязнения	Автотранспорт
Загрязненность водоемов	В пределах допустимых норм
Уровень шума	Низкий
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Кадастровый план (согласно сайту https://pkk5.rosreestr.ru)	

Источник информации: данные заказчика

Фотографии предоставлены Заказчиком.

Табл. 6 Общее строительно-техническое описание объекта оценки земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013003:22, общей площадью 1 405,0 кв.м.

Наименование параметра	Значение параметра
Местоположение	г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2
Площадь объекта оценки, кв.м.	1 405,0
Форма	Многоугольник
Рельеф	Спокойный
Подъездные пути	Выезд на просп. Маршала Жукова, 6 км. от ТТК, подъездная дорога к участку асфальтовая, возможен круглогодичный подъезд
Уличное освещение	Имеется
Автостоянка	Имеется
Служебные постройки	Нет данных
Зеленые насаждения	Многолетние растения и кустарники, с элементами ландшафтного дизайна
Наличие коммуникаций	По границе участка
Запыленность и загазованность Воздуха	В пределах нормы
Источник загрязнения	Автотранспорт

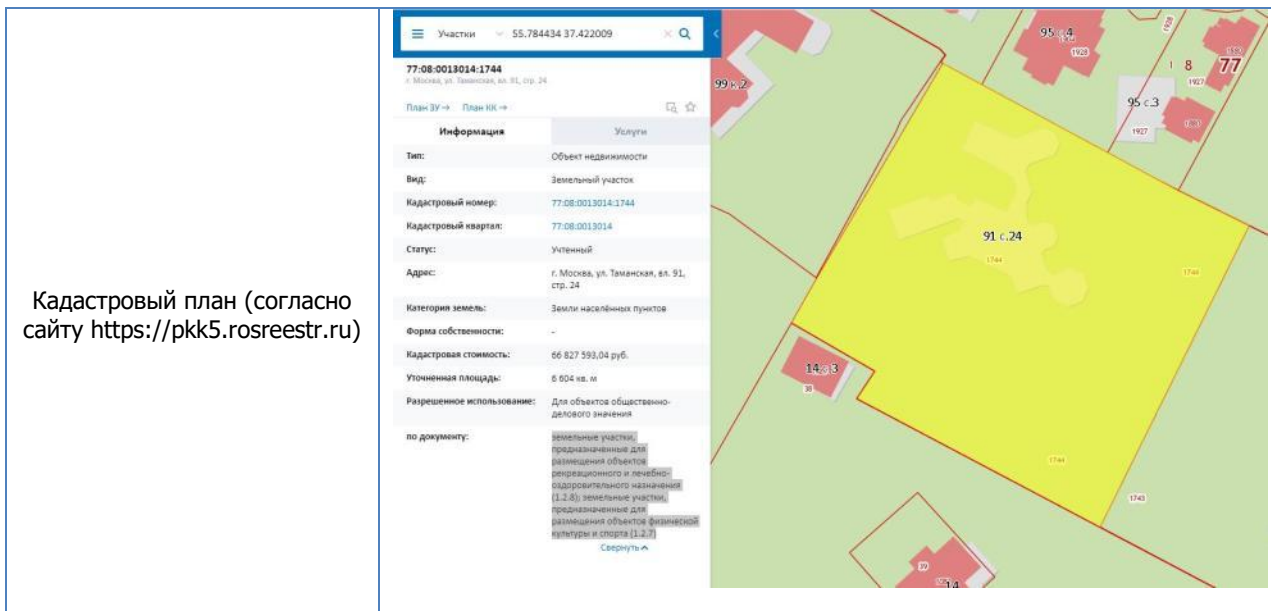
Загрязненность водоемов Уровень шума Интенсивность движения транспорта	В пределах допустимых норм Низкий Низкая
Кадастровый план (согласно сайту https://pkk5.rosreestr.ru)	

Источник информации: данные заказчика

Фотографии предоставлены Заказчиком.

Табл. 7 Общее строительно-техническое описание объекта оценки земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1744; общей площадью 6 604,0 кв.м.

Наименование параметра	Значение параметра
Местоположение	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24
Площадь объекта оценки, кв.м.	6 604,0
Форма	Многоугольник
Рельеф	Спокойный
Подъездные пути	Выезд на просп. Маршала Жукова, 6 км. от ТТК, подъездная дорога к участку асфальтовая, возможен круглогодичный подъезд
Уличное освещение	Имеется
Автостоянка	Имеется
Служебные постройки	Нет данных
Зеленые насаждения	Многолетние растения и кустарники, с элементами ландшафтного дизайна
Наличие коммуникаций	По границе участка
Запыленность и загазованность Воздуха	В пределах нормы
Источник загрязнения	Автотранспорт
Загрязненность водоемов	В пределах допустимых норм
Уровень шума	Низкий
Интенсивность движения транспорта	Низкая



Кадастровый план (согласно сайту <https://pkk5.rosreestr.ru>)

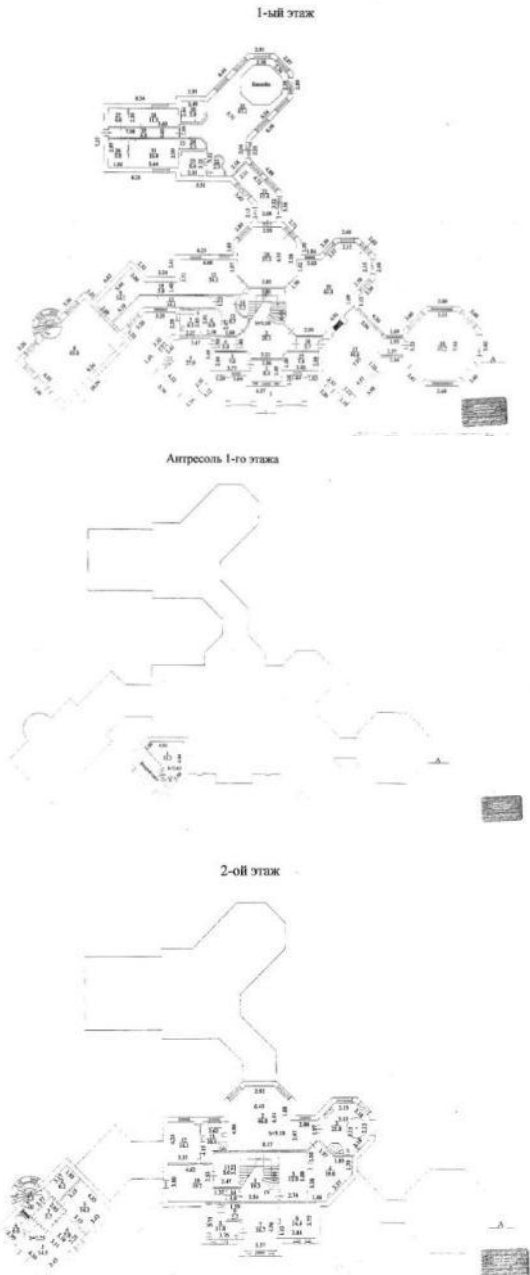
Источник информации: данные заказчика

Фотографии предоставлены Заказчиком.

Табл. 8 Общее строительно-техническое описание объекта оценки нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул Таманская, д 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1747; общей площадью 860,2 кв.м.

Наименование параметра	Значение параметра
Наименование	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул Таманская, д 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1747; общей площадью 860,2 кв.м.
Год постройки здания	2006 год
Износ по БТИ здания	0%
Износ согласно расчету Оценщика дома	$(2020-2006)/150*100\%=9\%$
Техническое состояние	Хорошее
Количество этажей в доме	2 этажа
Фундамент	Монолитный железобетон
Материал стен	Монолитный железобетон
Перекрытия	Монолитный железобетон
Общая площадь, кв.м.	860,2
Общая площадь с учетом летних помещений, кв.м.	860,2
Жилая площадь, кв.м	191,5
Канализация	Центральная
Газоснабжение	Центральная
Водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное ³
Отопление	От собственной котельной
Характеристика отделки	Техническое состояние хорошее. Простая отделка

³ По данным Заказчика

Соответствие планировки жилого дома поэтажному плану БТИ	Анализ соответствия фактической планировки объекта оценки поэтажному плану БТИ, не производился.
Поэтажный план здания	

Фотографии предоставлены Заказчиком.

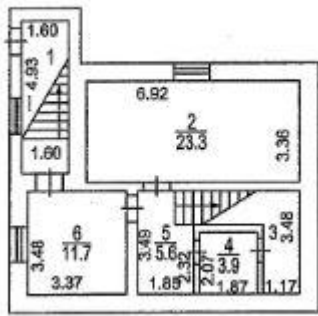
Табл. 9 Общее строительно-техническое описание объекта оценки Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д 91, стр. 22; к.н. 77:08:0013014:1079; общей площадью 304,6 кв.м.

Наименование параметра	Значение параметра
Наименование	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д 91, стр. 22; к.н. 77:08:0013014:1079; общей площадью 304,6 кв.м.
Год постройки здания	2006 год
Износ по БТИ здания	0%
Износ согласно расчету Оценщика дома	$(2020-2006)/100*100\%=14\%$
Техническое состояние	Хорошее
Количество этажей в доме	2 этажа
Фундамент	Ленточный монолитный железобетон
Материал стен	Деревянные из оцилиндрованных бревен
Перекрытия	Деревянные
Общая площадь, кв.м.	304,6

Общая площадь с учетом летних помещений, кв.м.	304,6
Жилая площадь, кв.м	177,0
Канализация	Центральная
Газоснабжение	Центральная
Водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное ⁴
Отопление	От собственной котельной
Характеристика отделки	Техническое состояние хорошее. Простая отделка
Соответствие планировки жилого дома поэтажному плану БТИ	Анализ соответствия фактической планировки объекта оценки поэтажному плану БТИ, не производился.
Поэтажный план здания	Нет данных

Фотографии предоставлены Заказчиком.

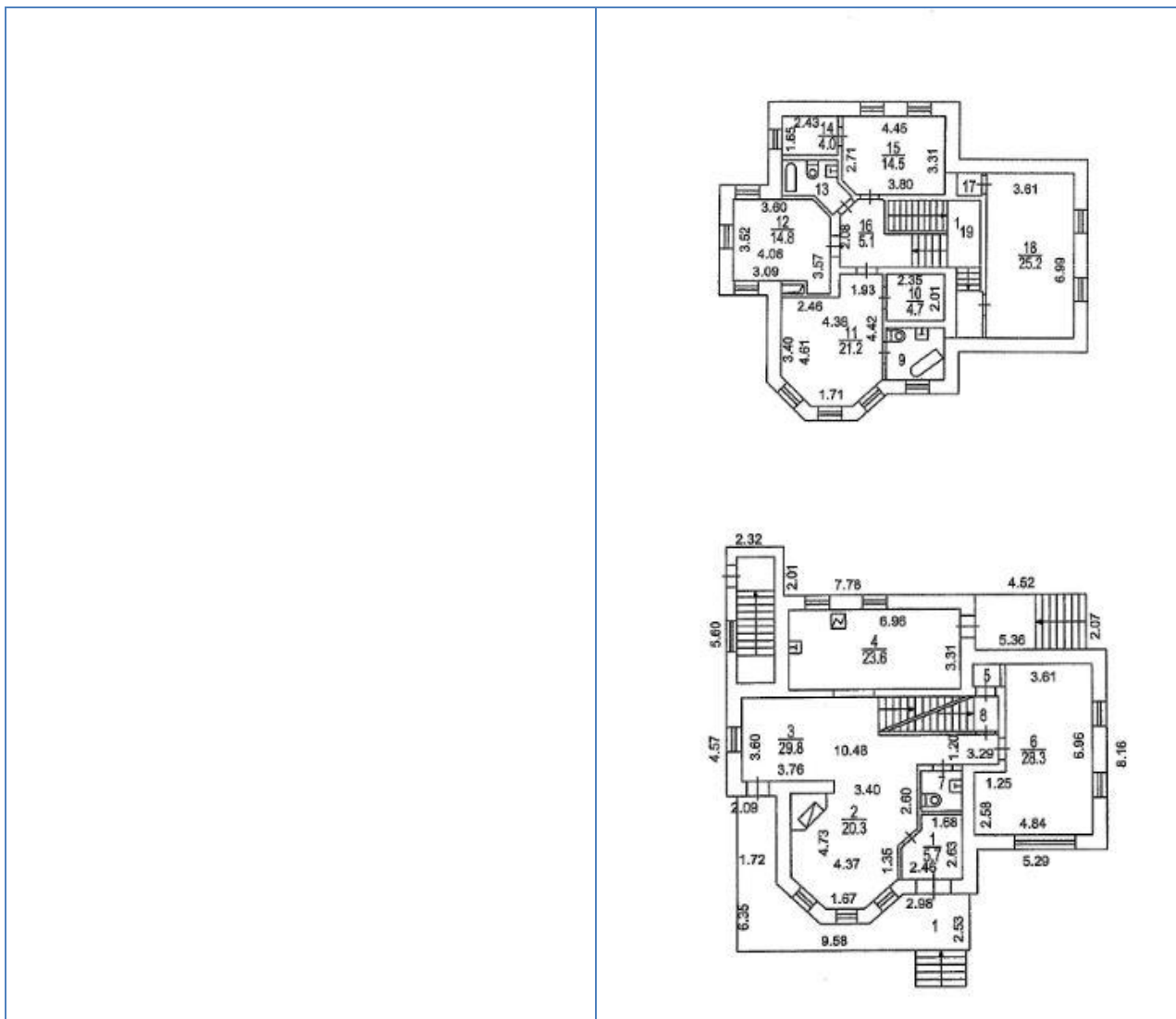
Табл. 10 Общее строительно-техническое описание объекта оценки Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013014:1149; общей площадью 289,4 кв.м.

Наименование параметра	Значение параметра
Наименование	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013014:1149; общей площадью 289,4 кв.м.
Год постройки здания	1948 год
Износ по БТИ здания	Нет данных
Износ согласно расчету Оценщика дома	$(2020-1948)/150*100\%=48\%$
Техническое состояние	Удовлетворительное
Количество этажей в доме	1 этаж и мансарда
Фундамент	Нет данных
Материал стен ⁵	Кирпич
Перекрытия	Нет данных
Общая площадь, кв.м.	289,4
Общая площадь с учетом летних помещений, кв.м.	289,4
Жилая площадь, кв.м	139,9
Канализация	Центральная
Газоснабжение	Центральная
Водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное ⁶
Отопление	Нет данных
Характеристика отделки	Техническое состояние хорошее. Простая отделка
Соответствие планировки жилого дома поэтажному плану БТИ	Анализ соответствия фактической планировки объекта оценки поэтажному плану БТИ, не производился.
Поэтажный план здания	

⁴ По данным Заказчика

⁵ Согласно данным сайта Росреестра (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

⁶ По данным Заказчика



Фотографии предоставлены Заказчиком.

Табл. 11 Общее строительно-техническое описание объекта оценки нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25; к.н. 77:08:0011003:2117; общей площадью 1749,10 кв.м.

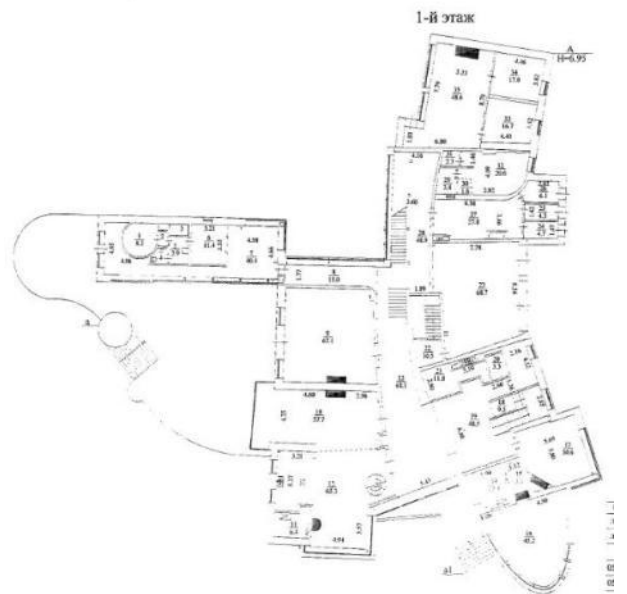
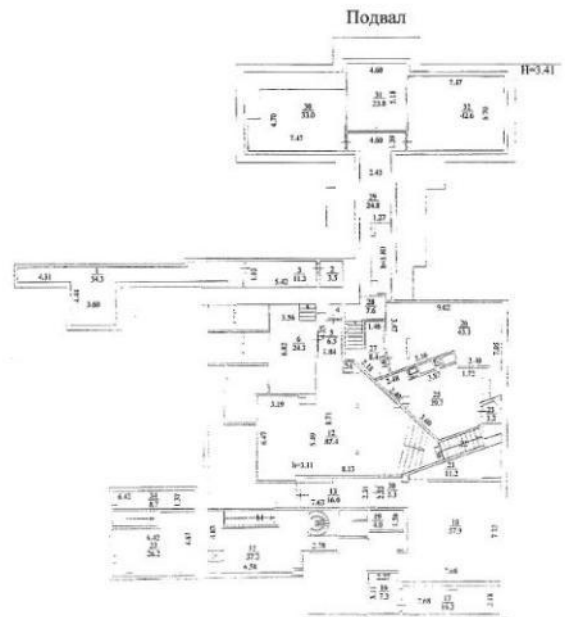
Наименование параметра	Значение параметра
Наименование	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25; к.н. 77:08:0011003:2117; общей площадью 1749,10 кв.м.
Год постройки здания	2006 год
Износ по БТИ здания	5%
Износ согласно расчету Оценщика дома	$(2020-2006)/150*100\%=9\%$
Техническое состояние	Хорошее
Количество этажей в доме	2 этажа
Фундамент	Железобетонный
Материал стен	Каменные кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Общая площадь, кв.м.	1749,1
Общая площадь с учетом летних помещений, кв.м.	1938,2
Жилая площадь, кв.м	378,6
Канализация	Центральная
Газоснабжение	Центральная
Водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное ⁷
Отопление	От собственной котельной
Характеристика отделки	Техническое состояние хорошее. Простая отделка

⁷ По данным Заказчика

Соответствие планировки жилого дома поэтажному плану БТИ

Анализ соответствия фактической планировки объекта оценки поэтажному плану БТИ, не производился.

Поэтажный план здания





Фотографии предоставлены Заказчиком.

Вывод:

Строительно-техническое описание объектов оценки было составлено на основании результатов документов предоставленных Заказчиком.

Проведенное строительно-техническое описание объектов оценки позволило сделать следующие заключения:

- Здания обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.
- Здания согласно предоставленным документам не являются ветхими.
- Техническое состояние объектов оценки:
 - Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул Таманская, д 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1747; общей площадью 860,2 кв.м.
 - Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д 91, стр. 22; к.н. 77:08:0013014:1079; общей площадью 304,6 кв.м.
 - Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25; к.н. 77:08:0011003:2117; общей площадью 1749,10 кв.м.

Можно характеризовать, как хорошее, на основании данных о годе постройки и физическому износу БТИ.

Для объекта оценки:

- Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013014:1149; общей площадью 289,4 кв.м.

Можно характеризовать, как удовлетворительное, на основании данных о годе постройки и физическому износу БТИ.

6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ местоположения объектов оценки

Объект оценки расположен на территории памятника природы "Серебряный Бор" г. Москвы. Объект имеет хорошую транспортную и пешеходную доступность. Район расположения объекта характеризуется наличием объектов малоэтажной жилой застройки и сооружений рекреационной направленности.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта оценки.

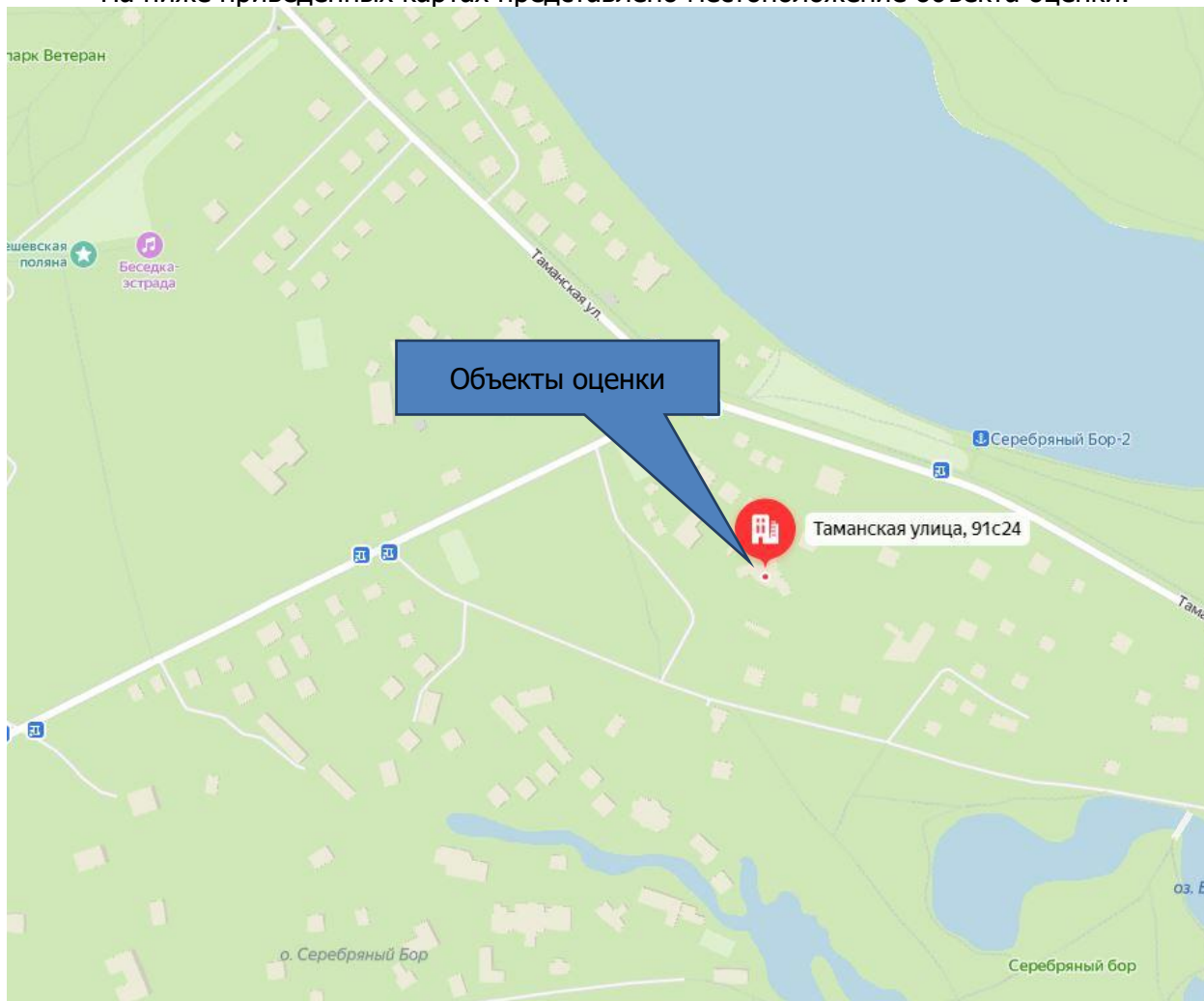


Рис. 1 Локальное расположение объекта оценки

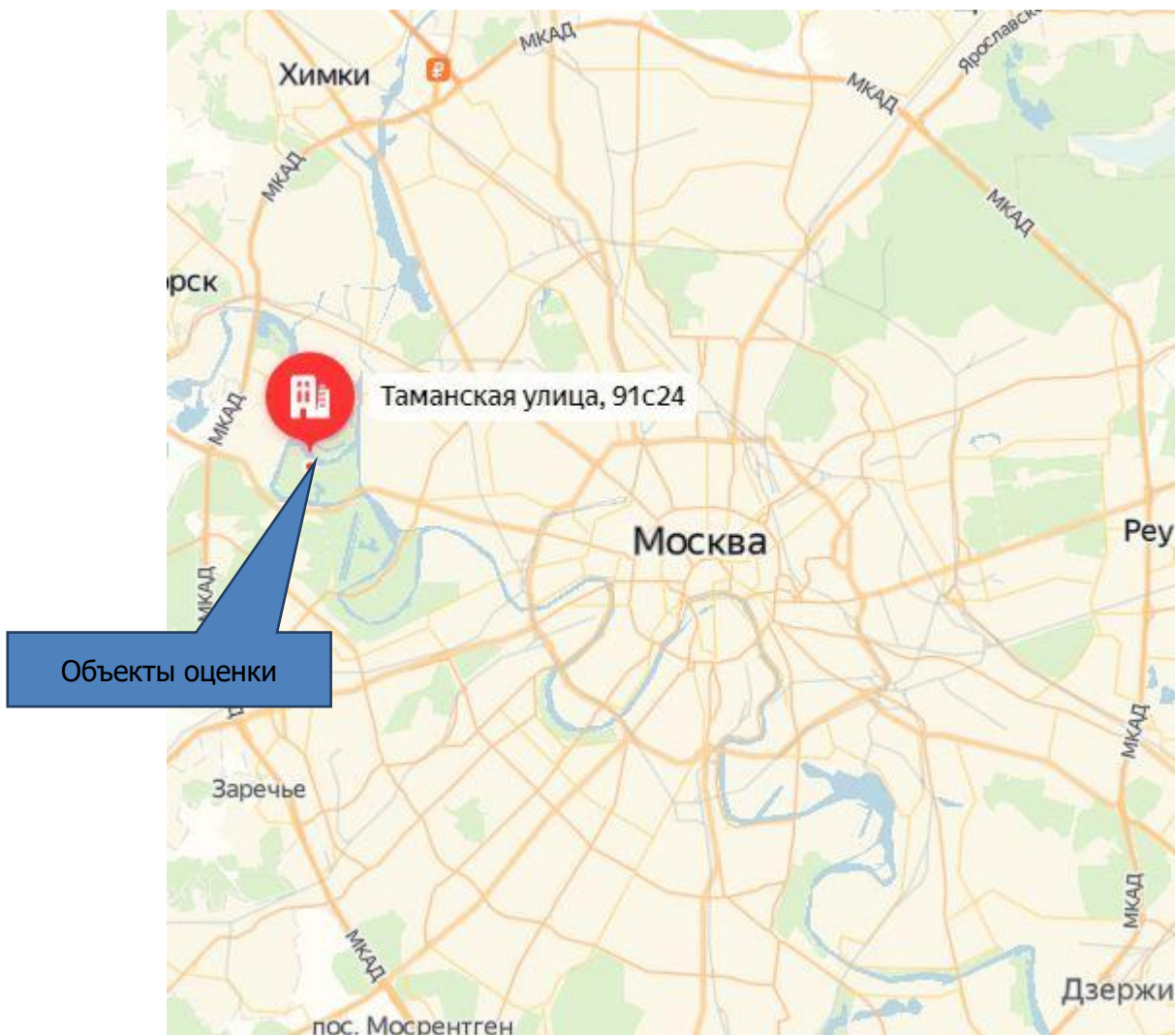


Рис. 2 Расположение объекта относительно транспортных магистралей



Рис. 3 Карта города Москвы

Общие сведения

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России (население на 1 января 2012 года — 11 612 943 человек; в новых границах — около

11,8 млн человек), самый населённый город Европы, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва - важнейший транспортный узел, а также политический, экономический, культурный и научный центр страны. Город обслуживают 6 аэропортов. В Москве 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен.

Москва — важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Экология

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество водных ресурсов города лучше на северо-западе города выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации. К наиболее экологически чистым районам Москвы относятся Крылатское, Куркино, Митино, Строгино и Ясенево.

Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта.

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

В городе работают три оператора сотовой связи стандарта GSM и UMTS (3G): «МТС», «МегаФон», «Билайн», услуги на базе CDMA предоставляет оператор «Skylink». Беспроводной доступ в Интернет по технологии LTE предоставляет оператор «Yota». По модели виртуального оператора услуги на базе LTE также предоставляет «МегаФон».

Источник: ru.wikipedia.org

Северо-Западный административный округ

Северо-Западный административный округ имеет площадь 93 281 км² и населен в количестве 805 391 человек (на 1 января 2010 года). Округ включает в себя 8 районов.

По округу проходят две линии метро Арбатско-Покровская линия и Таганско-Краснопресненская линия. Граничит Северо-Западный округ с Центральным округом, с Северным округом и с Западным округом.

В Северо-Западном округе находятся промышленные предприятия и научные институты. Основное направление промышленности это машиностроение, из них радиоэлектроника и самолетостроение - машиностроительное предприятие ММПО имени В.В. Чернышёва, Тушинский машиностроительный завод, завод «Орбита», НПО «Молния», НПО «Вымпел», НПО «Астрофизика», Российский научный центр «Курчатовский институт», ВНИИ автомобильного транспорта, комбинат «Совремстройматериалы» и др.

В 1960-1980 годах велось массовое строительство жилья на территории округа, в то время были построены районы Строгино, Тушино и Хорошево-Мневники. Возведение жилых массивов в Митино начато в 1990-х годах, а в 1994 году подверглись

реконструкции пятиэтажные дома в [Хорошево-Мневниках](#). В том же году (1994) был утвержден проект «Московской Швейцарии» в [районе Куркино](#), предусматривающий строительство коттеджей и разноэтажных домов. В 1995 году начато строительство, в Нижних Мневниках детского Парка Чудес. В районе [Северное Тушино](#), мэром Москвы Ю. Лужковым был открыт новый корпус Российского Химико-технологического университета (РХТУ), который входит в состав комплекса корпусов университета, построенного в 1980-е года.

Карта-схема Северо-Западного административного округа (СЗАО)



Рис. 4 Районы Центрального административного округа Москвы

Источник: <http://street-moscow.ru/severo-zapadnyj-okrug.html>

Серебряный Бор (Хорошёвский лесопарк) — памятник природы регионального значения, особо охраняемая природная территория города Москвы, находится в районе Хорошёво-Мнёвники Северо-Западного административного округа. Известен с XVII века, своё название получил от дачного посёлка, построенного в начале XX века. Располагается в области природно-исторического парка «Москворецкий». Серебряный Бор учреждён решением президиума Московского Совета от 17 октября 1991 года № 201 «О государственных памятниках природы местного значения в городе Москве» и постановлением Правительства Москвы от 19 сентября 1995 года № 783 «О комплексном

развитии и системе управления территории „Серебряный Бор». Находится в подведомственном подчинении Дирекции природной территории «Серебряный бор» ГПБУ «Мосприрода».

Парк представляет собой искусственный остров, который был образован при создании канала Хорошёвского спрямления. Вглубь лесного массива проходит залив Глубокий (озеро Бездонное). Тут находятся два сквера, три пляжа, в том числе самый большой нудистский пляж в Москве, проложена экологическая тропа, на которой оборудованы места для отдыха посетителей и вольеры с редкими животными и птицами.

Территория парка разделена на пять зон. На территории заповедной зоны площадью 84 га проводятся научно-исследовательские работы, а также работы по восстановлению и поддержанию в равновесном состоянии экосистем памятника природы. Обустраивают экологические и прогулочные тропы, проводят экскурсии, устанавливают информационные и информационно-предупредительные щиты с указанием режима заповедных участков. В этой зоне размещаются демонстрационные участки с целью показа видов животных и растений, которые находятся в парке.

В прогулочной зоне, площадью 78,7 га, обустраивают экологические и прогулочные тропы и маршруты, высаживают деревья и ягодные кустарники. Чтобы привлечь птиц по парку развешивают искусственные гнезда, оборудуют точки подкорма. Территорию благоустраивают, устанавливают смотровые площадки и информационные стенды, навесы от дождя и указатели направления движения.

Рекреационная зона составляет 32,8 га, на этой территории благоустраивают рекреационные центры, объекты культурно-исторического, эстетического значения, общественного питания, торговли, зон отдыха и спортивные сооружения. В этой зоне восстанавливают зелёные насаждения, производится декоративное озеленение с использованием местных видов растений, развешивают искусственные гнездовья и кормушки. Проводится строительство и реконструкция сети прогулочных дорог и троп, детских и спортивных площадок, оборудование дорог информационными стендами по природоохранной тематике, указателями; реконструкция пляжей и другие работы.

В административно-хозяйственной зоне площадью 10,8 га находятся пожарное депо, пост милиции, кавалерийская рота, входящая в состав Кавалерийского батальона Оперативного полка милиции, стоянки для электромобилей и автостоянки для посетителей.

В зоне сторонних пользователей, которая занимает 122,3 га, находятся дачные постройки, проводится реконструкция существующих зданий и сооружений, строительство очистных сооружений и прокладка коммуникаций.

Источник:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%8F%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%91%D0%BE%D1%80

На основании проведенного анализа местоположения объекта Оценщик сделал выводы. Информация по данным выводам представлена в таблице ниже.

Табл. 10 Анализ местоположения объекта оценки

Адрес расположения	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91
Административный округ, район	Территориальная принадлежность объекта – СЗАО
Плотность застройки	Низкая
Тип застройки окружения	Окружение местоположения объекта оценки – объекты рекреационного и дачного назначения
Характеристика доступности	Транспортная доступность оценивается как удовлетворительная. Доступ к объекту на автомобиле осуществляется по ул. Таманской. Интенсивность движения высокая.
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Благоустройство территории	
озеленение	Деревья и газоны (незначительно)
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Асфальтовое покрытие

автостоянка	Имеется, наземная
Удаленность от центров жизнеобеспечения	
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов инфраструктуры
Главные автомагистрали:	Просп. Маршала Жукова

анализ, проведенный Оценщиком ООО «ЦНЭС»

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать заключение о достаточной привлекательности оцениваемой недвижимости, что обусловлено следующими факторами:

- ✓ Местоположение Объекта оценки привлекательно для размещения объектов рекреационного и дачного назначения;
- ✓ Объект расположен на территории с привлекательной транспортной доступностью;

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

**7.1 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ,
ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ**
**Основные экономические показатели Российской Федерации
(по данным Росстата, в сопоставимых ценах).**

	Октябрь 2019 г.	В % к		Январь- октябрь 2019 г. в % к январю- октябрю 2018 г.	Справочно		
		октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.		октябрь 2018 г. в % к октябрю 2017 г.	сентябрю 2018 г.	январь- октябрь 2018 г. в % к январю- октябрю 2017 г.
Валовой внутренний продукт				101,1 ^{1),2)}			102,1 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,1	100,0	102,0	103,8	100,0	103,3
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,6	105,5	102,7	103,7	105,8	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	873,8	105,2	75,5	103,8	112,2	75,8	100,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	488,6	99,8	105,2	100,9	101,6	105,4	102,9
в том числе железнодорожного транспорта	222,4	99,9	104,5	100,8	103,3	106,0	104,3
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	146,8	97,9	95,8	99,2	99,7	96,9	100,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2894,5	101,6	101,4	101,5	102,2	100,4	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	852,6	99,5	100,6	99,2	100,5	100,8	101,4
Внешнеторговый оборот ⁵⁾ , млрд долларов США	55,9 ⁶⁾	95,7 ⁷⁾	100,5 ⁸⁾	96,9 ²⁾	113,9 ⁷⁾	98,8 ⁸⁾	119,6 ³⁾
в том числе:							
экспорт товаров	35,0	90,7	103,6	95,4	125,6	103,1	127,9
импорт товаров	20,9	105,6	95,7	99,6	96,3	91,4	107,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 ⁹⁾			100,7 ²⁾			105,1 ³⁾
Индекс потребительских цен		103,8	100,1	104,7	103,5	100,4	102,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		95,1	99,8	104,6	116,9	103,3	111,4
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				100,2 ²⁾			100,9 ³⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45541 ⁶⁾	107,2 ⁷⁾	101,1 ⁸⁾	107,2 ²⁾	108,4 ⁷⁾	101,1 ⁸⁾	110,7 ³⁾
реальная		103,1 ⁷⁾	101,3 ⁸⁾	102,3 ²⁾	104,9 ⁷⁾	100,9 ⁸⁾	108,0 ³⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	96,3	103,1	94,7	93,6	105,2	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	102,2	96,9	103,2	89,3	97,3	87,0

1) Предварительная оценка. 2) Январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 года. 3) Январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 года. 4) По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». 5) В фактически действовавших ценах. 6) Данные за сентябрь 2019 года. 7) Сентябрь 2019 г. и сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 8) Сентябрь 2019 г. и сентябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу. 9) Данные за январь-сентябрь 2019 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018)

Темпы роста ВВП за период январь-сентябрь 2019 г. к аналогичному периоду 2018 г. снизились с +2,1 до +1,1%.

Динамика изменения показателей по итогам января-октября 2019/2018гг. в сопоставимых ценах:

- положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства: с +0,3 до +3,8%;
- снижение темпов роста (ухудшение показателей):
- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с +3,3% до +2,0 %,
 - производства промышленной продукции: с +3,0 до +2,7%,
 - объема грузооборота: с +2,9 до +0,9%,
 - внешнеторгового оборота: с +19,6 до -3,1% (при значительном профиците +14,1 млрддолл.США в месяц),
 - оборота розничной торговли: с +2,8 до +1,5%,
 - объема платных услуг населению: с +1,4 до -0,8%,
 - инвестиций в основной капитал: с +5,1 до +0,7%,
 - реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции): с +8,0 до +2,3%.
- численность зарегистрированных безработных выросла на +3,2%.

Ключевая ставка Банка России с 28.10.2019г. - 6,50% годовых.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам октября 2019/2018гг. составила +3,8%.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.11.2019 г. составили 63,5 трлн. руб. (+18,2% к 01.01.2018г., +4,6% к 01.01.2019), в том числе депозиты физических лиц – 29,4 трлн. руб. (+13,1% к 01.01.2018г., +3,2% к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям на 01.11.2019 года: – 34,06 трлн. руб. (+2,1% к 01.01.2019г., +12,8% по сравнению с 01.01.2018г), в т. ч. просроченная 2,7 трлн.руб. (8,0% от задолженности).

Кредиты физическим лицам - 17,25 трлн. руб. (+41,7% по сравнению с 01.01.2018г., +15,8% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (+4,6 % от задолженности).

Прибыль банковского сектора текущего года на 01.11.2019г. возросла до 1,696 млрд руб. (+26,1%. к уровню на 01.01.2019г., +115,0% к уровню на 01.01.2018г.).

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-сентябре 2019г. составил +11 689,2 млрд рублей (35,0 тыс. организаций получили прибыль в размере 13191,7 млрд рублей, 14,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 1502,5 млрд рублей). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей.

Суммарная задолженность организаций по обязательствам составила 115 691,3 млрд рублей (+8,1% 2019/2018), из нее просроченная - 4528,0 млрд рублей - 3,9% от общей суммы задолженности (рост за год +16,2% 2019/2018). Рост задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам.

Такая в целом негативная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закрежденности компаний, может отрицательно отразиться на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост инвестиций в основной капитал в первом полугодии 2019 г. составил всего 0,6% (+4,3% в 1 полугодии 2018г.), что отражает ухудшение финансового положения большинства компаний.

Реальные располагаемые доходы (свободные денежные средства) населения снизились в целом с +0,9 до +0,2%. (Согласно Методике расчета этого показателя, из всех доходов вычитаются увеличивающиеся платежи населения процентов по кредитам и

страхованию. Рост до некоторого уровня кредитования и страхования населения характеризует, скорее, рост благосостояния, рост банковских и страховых услуг, и развитие общества, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, также являются частью доходов населения. Кроме того, рост кредитования (до определенного уровня) положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов).

Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за период январь-сентябрь составил 3993,5 млрд руб. (+16,3% 2019/2018).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 22.11.2019 составили 542,7 млрд долл. США (+17,5% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

В строительстве. Для поддержки строительной отрасли в соответствии с федеральной программой на 2019 г. выделены ассигнования в размере 683,6 млрд рублей на строительство 1508 объектов капитального строительства и приобретение объектов недвижимости. Объем СМР за период январь-октябрь 2019г. составил 7011,5 млрд рублей (в сопоставимых ценах), или +0,4%. Возведено 5,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 206,8 тыс. жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 4,2 тысячи. Всего построено 721,1 тыс. новых квартир.

Развивается транспортная и инженерная инфраструктуры: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд долл. США) - это кроме объектов ВПК.

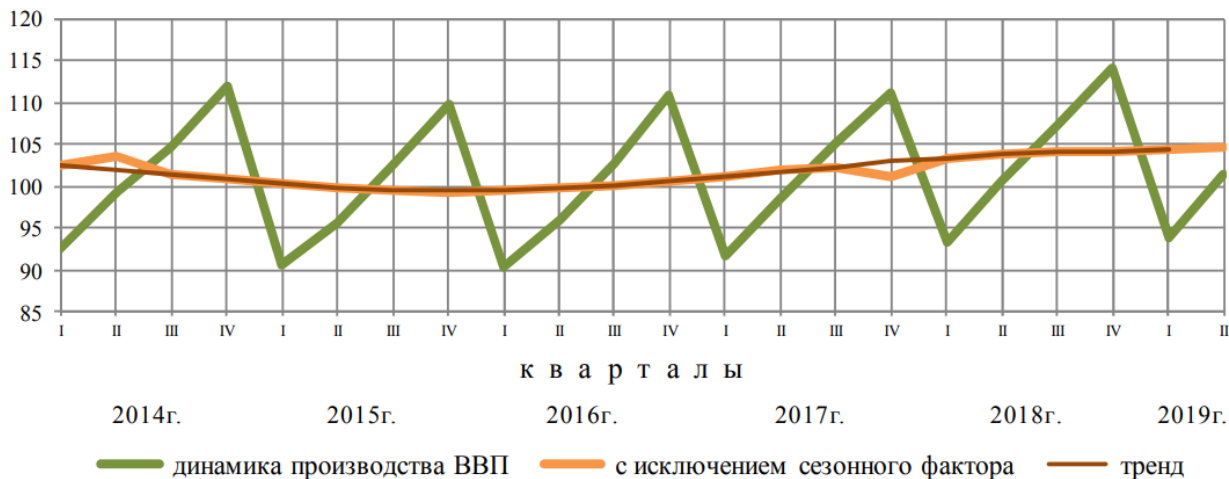
Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента.

Наиболее значимые объекты, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод запланирован на декабрь 2019г.),
- наземная часть газопровода «Турецкий поток» (ввод – декабрь 2019г.),
- железнодорожная часть Крымского моста (ввод – декабрь 2019г.),
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Выводы и перспективы российской экономики

Динамика производства ВВП в % к значению условного среднего квартала 2016 года (1/4 номинального значения ВВП за 2016 год)



ВВП РФ (в сопоставимых ценах) после значительного снижения в периоды 2014-2016гг., начиная с 2017 года, показывает не значительный рост. Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля и услуги, растут средства на счетах организаций и населения, растет внешнеторговый оборот.

Высокий сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к обвалному падению производства многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса.

Сложившиеся в стране отношения частной собственности лежат в основе свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, которые, в свою очередь, регулируют производство товаров, их потребительские свойства, ассортимент и качество, товарообмен, спрос и предложение. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики росла международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники и автомобилей) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми

странами, борьба за ресурсы и за высокие технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу определенной экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение доходов населения и спроса, рост безработицы).

Однако, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

- стабильная система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Сегодня строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. Это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии.

Реализация этих проектов является ярким показателем перспективного развития страны и усиливает значение России в мире. Это позволит получать государству больше доходов, что положительно отразится на развитии бизнеса и благосостоянии населения.

Рассматривая сегодняшнее экономическое и внешнеполитическое положение, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века, вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с невыносимыми для остального мира жертвами! И сегодня лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам мир и безопасность.

Именно поэтому в борьбе за мировые ресурсы Западу остаётся вести яростные нападки на Россию во всех остальных направлениях, кроме военного: подкуп элит приграничных к нам стран и разжигание русофобии, размещение НАТО у наших границ и «психическое» давление на население, разжигание внутриполитического недовольства, санкции ко всем, кто сотрудничает с Россией, и противодействия внешнеэкономической кооперации России, всевозможные необоснованные обвинения спортсменов, политиков и создание образа врага.

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной колонией по примеру Индии, латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь развития благосостояния собственного народа. Наличие всех

необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствуют этому.

Внешнеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и воевать. Такова реальность.

Перспективы рынка недвижимости

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости была причиной его медленного восстановления в 2018-2019 гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости. Впоследствии, коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня можно утверждать, что рынок жилой и нежилой недвижимости сбалансирован, стабильно и неуклонно развивается и активизируется. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут постепенно расти, поскольку есть предпосылки общеэкономического роста и роста доходов населения. Рост спроса на объекты капитального строительства активизирует рынок земли.

Следовательно, пришло время спокойно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

<https://gks.ru/storage/mediabank/osn-10-2019.pdf>,

http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/lssWWW.exe/Stg/d04/122.htm,

<https://cbr.ru/>, <https://cbr.ru/analytics/bnksyst/>,

https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,

<http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetrov/federalnyj-byudzhets/1020/>.

7.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

- Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
- Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Согласно п. 16 ФСО №7:

Анализ наиболее эффективного использования объектов экспертизы проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод: Проведение расчетов не требуется в связи с тем, что по критерию местоположения рассматриваемый объект не может быть использован в ином качестве, так как данное использование не ориентировано на максимизацию дохода. Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объекта оценки по назначению, с точки зрения тенденций развития рынка недвижимости, а также особенностей местоположения является наиболее целесообразным.

7.3 ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОД ВЛИЯНИЕМ ПОЛИТИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

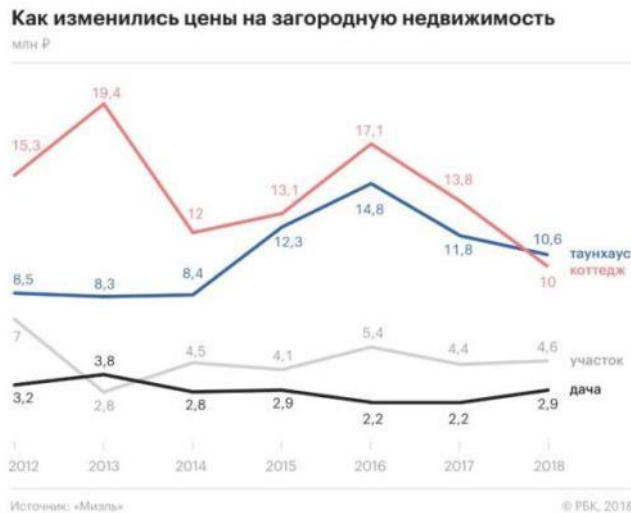


Рис. 5 Изменение цен на загородную недвижимость

Источник информации:
<https://realty.rbc.ru/news/5b9f45da9a7947859f3d656c>

Вывод:

Изучение динамики изменения, объемов предложения как в натуральном так и в стоимостном выражении, включая динамику поступления новых объектов на рынок и выбытия с рынка (потенциальных покупок), позволяет сделать вывод о том, что рынок объекта оценки находится во взаимосвязи с общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки. Текущая политическая и социально-экономическая ситуация находит своё отражение в ситуации на рынке объекта оценки.

7.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности

управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки –

№	Наименование объекта оценки	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь объекта оценки
1	Земельный участок	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25	77:08:0013014:1743	11 972,00
2	Земельный участок	г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2	77:08:0013003:22	1 405,00
3	Земельный участок	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24	77:08:0013014:1744	6 604,00
4	Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 24	77:08:0013014:1747	860,20
5	Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 22	77:08:0013014:1079	304,60
6	Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2	77:08:0013014:1149	289,40
7	Нежилое здание	г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25	77:08:0011003:2117	1749,10

Расположен на земельном участке вид разрешенного использования - для дачного хозяйства или рекреационного назначения, описание которого дано в разделе 6 данного Отчета.

В таблице 7.1. приведена классификация загородной недвижимости, разработанная компанией WELHOME и используемая в данном Отчете для определения класса объекта оценки.

Табл. 12 Классификация загородной недвижимости, разработанная компанией WELHOME

Показатель	Критериальные значения		
	Элит	Бизнес	Эконом
Месторасположение			
Расположение	Престижный, экологически благоприятный район Подмосковья. Преимущественно Запад Подмосковья.	Экологически благоприятный район Подмосковья. Преимущественно Север, Запад, Юго-Запад Подмосковья.	Допускаются различные значения
Транспортная доступность	В пределах 30 км от МКАД	В пределах 60 км от МКАД	Допускаются различные значения
Природное окружение	Естественный или искусственный уникальный ландшафт - территории лесного массива, расположение рядом с водоемом.	Естественный или искусственный ландшафт - расположение на полевом участке по границе с лесом, территория лесного массива, расположение рядом с водоемом.	Допускаются различные значения
Количественные характеристики			
Количество объектов в поселке	не более 400		Допускаются различные значения
Площади коттеджей	от 500 кв.м.	от 300 кв.м.	от 100 кв.м.
Площади участков	от 30 соток	от 15 соток	от 6 соток
Архитектурные и конструктивные особенности			
Архитектурные решения	Уникальные авторские современные архитектурные проекты с эстетической и психологической нагрузкой.	Как минимум – качественная функциональная архитектура. Дополнительная эстетическая нагрузка - является преимуществом.	Допускаются различные значения
Планировки	Возможность обустройства	Функциональная рациональная	Допускаются различные значения

Показатель	Критериальные значения		
	Элит	Бизнес	Эконом
	просторных нежилых зон (холлы, гостиные, веранды, второй свет и др.), количества санузлов по числу спален + 1. Наличие эксклюзивных опций планировки - бассейны, зимние сады, каминные залы, кинозалы и пр.	планировка. Возможность обустройства нежилых зон (холлы, гостиные, веранды, второй свет и др.). По наличию эксклюзивных опций планировки допускаются различные значения.	
Гараж и наличие дополнительных построек на участке	Пристроенный или отдельно расположенный отапливаемый гараж минимальным размером 2 м/м. Наличие или возможность постройки дополнительных построек - гостевого домика, дома для охраны и прислуги, бассейна, бани и т.п.	Встроенный или пристроенный отапливаемый гараж. В отношении других дополнительных построек допускаются различные значения.	Допускаются различные значения. Преимущественно наземная парковка или парковка под навесом.
Материалы капитального строительства	Дорогие современные высококачественные материалы. Преимущественно монолит-кирпич, кирпич. Допустимо эксклюзивное деревянное домостроение.	Качественные современные материалы. Преимущественно монолит, кирпич, дерево (клееный брус, профилированный брус, оцилиндрованное бревно).	Допускаются различные значения. Преимущественно пеноблоки, сэндвич, дерево.
Качество внутренней отделки дома (для объектов с отделкой)	Отделка и интерьер, проработанные на уровне наружной архитектуры дома, с применением эксклюзивных материалов и предметов интерьера.	Как минимум – функциональная отделка из качественных и экологических материалов.	Допускаются различные значения.
Высота потолков в доме	Не менее 3,5 м для наземных этажей	Не менее 3 м для наземных этажей	Допускаются различные значения.
Материал кровли	Дорогие высококачественные материалы. Преимущественно медь, черепица, сланец.	Качественные кровельные материалы - мягкая и фальцевая кровля, искусственная черепица.	Допускаются различные значения.
Окна	Деревянные или комбинированные оконные профили от ведущих производителей с двухкамерным стеклопакетом.		Допускаются различные значения.
Инженерия и коммуникации			
Коммуникации	Все коммуникации центральные. Московский телефонный номер, оптоволоконная телефонная линия и интернет, спутниковое телевидение.	Электроснабжение и газификация центральные. Московский телефонный номер, интернет.	Наличие минимально необходимых коммуникаций без требований к их централизации.
Кондиционирование и вентиляция	Принудительная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль. Если дом без отделки - предусмотрена возможность установки системы.		Допускаются различные значения
Теплоэнергообеспечение	Современные	Современные	Допускаются различные значения

Показатель	Критериальные значения		
	Элит	Бизнес	Эконом
	регулируемые системы отопления с применением материалов и оборудования ведущих производителей. Дополнительная опция - дровяной камин.	регулируемые системы отопления с применением качественных материалов и оборудования.	значения
Инфраструктура и сервис			
Инфраструктура	Наличие в поселке или в непосредственной близости развитой инфраструктуры премиум класса - бытовой, развлекательной, спортивной, образовательной.	Наличие в поселке или на расстоянии умеренной транспортной доступности инфраструктуры - бытовой, развлекательной, спортивной, образовательной.	Допускаются различные значения
Эксплуатация	Собственная служба эксплуатации поселка	Допускаются различные значения	
Благоустройство общественных территорий	Качественное дорожное покрытие, пешеходные дорожки, ландшафтный дизайн и декоративное оформление общественных зон, освещение поселка, ливневая канализация.	Асфальтовое покрытие дорог, пешеходные дорожки, благоустройство общественных зон, освещение поселка, ливневая канализация.	Допускаются различные значения
Охрана и безопасность			
Охрана	Ограждение территории, видеонаблюдение по периметру ограждения, физическая военизированная охрана, контроль доступа в поселок, индивидуальные системы охранной и пожарной сигнализации.	Ограждение территории, видеонаблюдение по периметру ограждения, физическая охрана, контроль доступа в поселок.	Ограждение территории, контроль доступа в поселок.
Однородность состава жителей поселка	Высокий статус всех жителей. Однородный по доходам.	Допускаются различные значения	

Источник информации: компания WELHOME,
http://www.consultestate.ru/bulletin#type_second

Исходя из строительно-технического описания Объекта и характера его фактического использования, оценка его рыночной стоимости будет произведена как для объектов недвижимого имущества, наиболее соответствующего подтипу недвижимого имущества загородное жилье элит класса.

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

Обзор рынка земельных участков Московского региона

Цены на недвижимость, как и практически на любой другой товар, определяются балансом спроса и предложения. И если со спросом все более-менее ясно: пока экономика не перейдет к устойчивому росту, платёжеспособность покупателей на рынке недвижимости будет оставлять желать много лучшего, то предложение пока растет вопреки макроэкономическим трендам. В данное время они имеют более 80% участков земли в зоне 40 километров от Московской области.

Объемы ввода в эксплуатацию индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в Подмоскowie в 2019 году вырастут на 200 тыс. кв м по сравнению с 2018 годом. Это

обусловлено, в том числе сокращением административных барьеров, сообщила журналистам в среду министр жилищной политики Московской области Инна Федотова.

"Малоэтажное жилищное строительство возросло. По итогам 2018 года введено в эксплуатацию 3,7 млн квадратных метров ИЖС, в 2017 - 3,5 млн кв. м. На 2019 год планируется рост ИЖС еще на 200 тыс. кв. м. Мы, в том числе сокращаем административные барьеры, упрощаем процедуры", - сказала она.

Федотова отметила, что объемы многоэтажного строительства в регионе постепенно сокращаются: в 2017 году было введено 5,5 млн квадратных метров многоэтажного жилья, а в 2018 году - 4,9 млн.

По словам министра, власти области и дальше будут стимулировать увеличение объемов ввода ИЖС с помощью сокращения административных барьеров.

Рост занимаемой доли земли почти на 1 % заметен на северных шоссе – Дмитровском, Волоколамском, Ленинградском и Ярославском. Некоторый прогресс виден на развивающемся Новорязанском направлении – доля рынка увеличилась на 0,3 %. Прочие местности сохранили свое место на рынке земельных участков (занимаемая доля примерно та же, что и в 2013 г.). Лидерами по продажам земли по-прежнему являются Дмитриевское, Киевское, Новорижское, Ярославское и Симферопольское направления. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей). Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса. Таким образом, рынок земли подвержен тем же самым законам и влияниям рынка, что и различные сегменты недвижимости, – кризисам, перепадам спроса, возросшей налоговой нагрузке. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации.

Район в Моск. обл.	Цена за сотку (руб.)
Красногорский	390 700
Одинцовский	387 800
Мытищинский	327 700
Ленинский	284 800
Люберецкий	282 300
Пушкинский	223 500
Балашихинский	190 500
Истринский	186 400
Подольский	184 300
Наро-Фоминский	168 500
Раменский	163 800
Щелковский	156 500
Домодедовский	143 500
Солнечногорский	143 300
Ногинский	135 100
Волоколамский	114 800
Сергиево-Посадский	114 700
Рузский	114 500
Дмитровский	111 800
Чеховский	111 100
Клинский	106 200
Можайский	102 100
Шаховской	92 800
Лотошинский	91 800
Ступинский	86 400
Талдомский	85 300
Серпуховский	83 300

Средняя стоимость сотки земельного участка ИЖС в районах Московской области

Источники: <https://tass.ru/nedvizhimost/6085741>

<https://www.moneyinformer.ru/realty/podmoskove/cena-zemli.html>

7.6 РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги III квартала на первичном рынке загородной недвижимости. Объем предложения увеличился на 2,9%. Средняя цена квадратного метра снизилась на 5,3%.

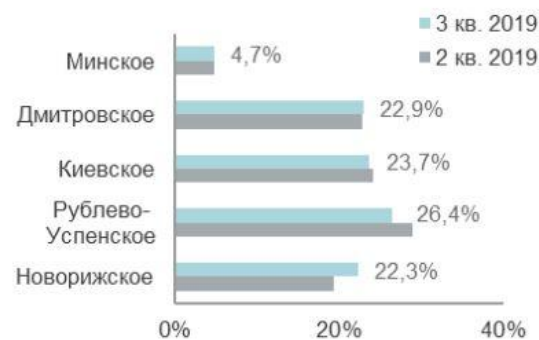
По данным «Метриум», в III квартале 2019 года на рынке загородной недвижимости Московского региона¹ экспонировалось 35 коттеджных поселков с общим объемом предложения 740 домовладений. По сравнению с прошлым кварталом совокупный объем увеличился на 2,9%, что обусловлено прежде всего поступлением в продажу нового поселка бизнес-класса на Новорижском направлении «Михалково Парк», а также выводом нового предложения в существующих комплексах.

Структура предложения распределена достаточно равномерно. Наибольшая доля зафиксирована на Рублево-Успенском направлении 26,4% (-2,43 п.п.). Примерно равные доли у Киевского 23,7% (-0,4 п.п.), Дмитровского 22,9% (+0,16 п.п.) и Новорижского 22,3% (+2,82 п.п.) направлений. Наименьший объем предложения отмечился на Минском шоссе 4,7% (-0,14 п.п.).

Распределение объема предложения по направлениям (поселки) Распределение объема предложения по направлениям (домовладения)



Источник: «Метриум»



Источник: «Метриум»

Практически половина всего предложения локализовано в пределах 21-30 км от МКАД (52%, -0,4 п.п.). Более трети экспозиции — в границах 11-20 км (38%, -1,4 п.п.). Остальной объем распределен между двумя радиусами: до 10 км, где сосредоточено 7% рынка (+2,3 п.п.) и свыше 30 км, где сконцентрирована оставшаяся часть предложения (3%, -0,5 п.п.).

Более половины предложения экспонируется в элитных коттеджных поселках — 56,1%, (+0,4 п.п.). Четверть предложения реализуется в поселках комфорт-класса — 23,7% (-0,7 п.п.) Немногим меньше экспонируется в бизнес-классе — 20,2% (+0,2 п.п.).

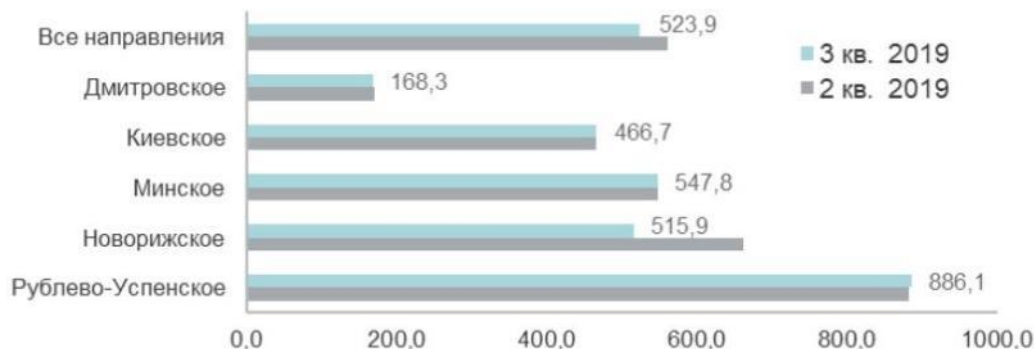
Распределение объема предложения по удаленности от МКАД (домовладения)



Источник: «Метриум»

В III квартале 2019 года средняя площадь домовладения составила 523,9 кв. м, подсчитали в «Метриум». За квартал ее размер сократился на 6,6%, что обусловлено в первую очередь стартом продаж в новом КП «Михалково Парк» с достаточно небольшими домами в экспозиции. Поселок расположен на Новорижском шоссе, где отметились наибольшее снижение средней площади домовладения (-22%). На остальных направлениях существенного изменения средней площади зафиксировано не было.

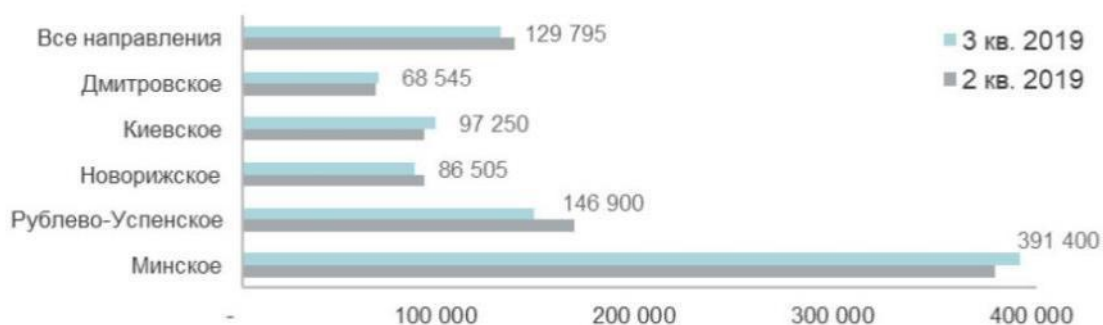
Средняя площадь дома в зависимости от направления, кв. м



Источник: «Метриум»

По подсчетам аналитиков «Метриум», средняя цена квадратного метра на рынке загородной недвижимости по итогам III квартала составила 129 795 руб. По сравнению с предыдущим кварталом это значение снизилось на 5,3%. Причиной послужила совокупность определенных факторов — за отчетный период рынок загородной недвижимости пополнился пулом нового предложения по ценам ниже рыночных, также на снижение средней цены предложения повлияла и коррекция курса доллара (часть лотов экспонируется в валюте). Отрицательная динамика зафиксирована на Рублево-Успенском (-12,1%) и Новорижском (-5,9%) направлениях. Рост средневзвешенной цены отмечен на Дмитровском (+1,9%), Минском (+3,2%) и Киевском (+6,4%) шоссе.

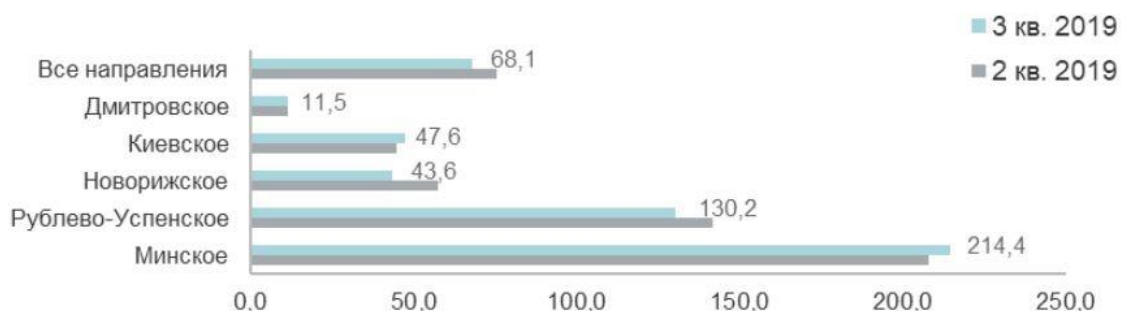
Средняя цена кв. м домовладения в зависимости от направления, руб.



Источник: «Метриум»

Уменьшение средней площади домовладений в совокупности с уменьшением средней цены привели к корректировке показателя средней стоимости. Средний бюджет домовладения составил 68,1 млн руб., что ниже показателя II квартала на 9,8%. Снижение также наблюдается на Новорижском (-24,2%) и Рублево-Успенском (-8,1%) шоссе. На Минском (+3,2%), Дмитровском (+1,5%) и Киевском (+6%) направлениях напротив наблюдается рост среднего бюджета.

Средняя стоимость домовладения в зависимости от направления, млн руб.



Источник: «Метриум»

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

Основные тенденции

Примечательно, что цены в большинстве проектов остаются на прежнем уровне, однако показатель средневзвешенной цены продолжает снижаться. На настоящий момент средняя цена квадратного метра составляет 129 795 руб., что практически соответствует уровню конца 2017 года. Главным драйвером отрицательной ценовой коррекции является изменение структуры предложения, в старых поселках выходит новый пул более ликвидного предложения с эффективными планировками и меньшей площадью лотов. Снижение курса доллара в III квартале 2019 также повлияло на среднюю цену предложения, так как часть лотов до сих пор экспонируется в долларах.

Загородный рынок по-прежнему находится в состоянии стагнации. Превалирующий объем предложения является низколиквидным, несмотря на это, определенный интерес к формату остается. Наибольшей популярностью у покупателей пользуются компактные и функциональные лоты с развитой собственной инфраструктурой. Более того, гибкие условия покупки от застройщиков подстегивают интерес покупателей».

Прогноз

Стагнация, начавшаяся на рынке загородного жилья после кризиса 2008 года, вряд ли закончится в 2020 году. Востребованными могут оказаться только самые актуальные домовладения с функциональными планировками и оптимальной площадью, современной архитектурой, качественной отделкой. Продавцы неликвидных лотов будут вынуждены либо идти на дальнейшее снижение цен, либо ждать лучших времен.

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

Для земельных участков

Расположение объекта	Стоимость объекта, долл США	Площадь, сот	Стоимость одной сотки в рублях на дату оценки	Описание	Источник информации
Москва, Серебряный Бор	13 000 000	30.00	28 633 973	Лот: 9911683. Земельный участок 30 сот. коттеджный посёлок Серебряный бор. В черте города шоссе, 1 км от МКАД. Коттеджный посёлок Серебряный Бор находится в заповедном природоохранном Сосновом бору с вековыми насаждениями на северо-западе Москвы. При строительстве поселка особое внимание уделялось экологии местности, наличию лесных массивов, а также природных водоемов. Так как во владениях	https://www.cian.ru/sale/surburban/24924673/

				поселка имеется природный водоем, то еще при строительстве была запланирована организация яхт-клуба, причала и эллинга для владельцев водного транспорта, а также обустроенного пляжа. Имеется Аэроклуб и вертолетная площадка, лыжная база и подъемник для занятий горнолыжным спортом. А для любителей тенниса имеется оснащенный теннисный корт.	
Москва, Серебряный Бор	7 425 000	16.5	29 735 280	"Серебряный бор" располагается на искусственном острове, образовавшемся в ходе постройки Хорошевского канала. Концепция коттеджного поселка относится к категории стародачных наделов. Территория "Серебряного бора" спланирована так, чтобы жители как можно больше гуляли в тишине по аллеям среди хвойного леса. Здесь обустроены пляжи, конноспортивные и яхт-клубы, беседки для барбекю и прогулочные зоны. Площади домов фешенебельного "острова" посреди столицы варьируются в пределах 360-380 кв. м. При них предусмотрены участки на 3-17 соток, а также отдельные земельные наделы площадью до 110 соток с прудами и теннисными кортами на территории.	https://www.tweed.ru/country/novorizhskoe/zemlya-v-kottedzhnom-poselke-serebryanyy-bor-16-5-sot-prodazha
Москва, Серебряный Бор	36 443 400	86.77	27 752 928	Предлагается лесной участок в коттеджном поселке "Серебряный бор" площадью 86,77 соток.	https://prime.su/catalog/zagorodnaya-nedvizhimost/prodazha/20765/
Москва, Серебряный Бор	7 500 000	15.00	33 039 200	"Серебряный бор" располагается на искусственном острове, образовавшемся в ходе постройки Хорошевского канала. Концепция коттеджного поселка относится к категории стародачных наделов. Территория "Серебряного бора" спланирована так, чтобы жители как можно больше гуляли в тишине по аллеям среди хвойного леса. Здесь обустроены пляжи, конноспортивные и яхт-клубы, беседки для барбекю и прогулочные зоны. Площади домов фешенебельного "острова" посреди столицы варьируются в пределах 360-380 кв. м. При них предусмотрены участки на 3-17 соток, а также отдельные земельные наделы площадью до 110 соток с прудами и теннисными кортами на территории.	https://www.tweed.ru/country/novorizhskoe/zemlya-v-kottedzhnom-poselke-serebryanyy-bor-15-sot-prodazha

Таким образом, стоимость одной сотки земли, разрешенный вид использования – ИЖС, в районе объекта оценки, находится в диапазоне от 27 752 928,0 до 33 039 200 рублей.

Для ЕОН

Расположение объекта	Площадь строения, кв.м.	Площадь земельного участка, сот	Стоимость объекта в долл. США, на дату оценки	Стоимость объекта в руб., на дату оценки	Описание	Источник информации
Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Таманская ул., 36к3	380,0	13,0	6 000 000	396 470 400	Лот: 1304728. Дом под ключ 380 кв.м на участке 13 сот. Количество спален: 3. Количество с/у: 4. коттеджный посёлок Серебряный бор. Новорижское шоссе, 1 км от МКАД. Цоколь: тренажерный, игровая, гардеробная, зона SPA: джакузи, сауна, с/у, душевая, боллерная. 1 этаж: холл, гостиная, гараж на 2 м/м, столовая, зона отдыха, кухня, кухня с выходом на веранду, с/у, гардеробная. 2 этаж: спальня с с/у и детской спальней, хозяйская спальня с	https://www.cian.ru/sale/suburban/224852138/

					<p>с/у и гардеробной. Коттеджный поселок Серебряный Бор находится в заповедном природоохранном Сосновом бору с вековыми насаждениями на северо-западе Москвы. При строительстве поселка особое внимание уделялось экологии местности, наличию лесных массивов, а также природных водоемов. Так как во владениях поселка имеется природный водоем, то еще при строительстве была запланирована организация яхт-клуба, причала и эллинга для владельцев водного транспорта, а также обустроенного пляжа. Имеется Аэроклуб и вертолетная площадка, лыжная база и подъемник для занятий горнолыжным спортом. А для любителей тенниса имеется оснащенный теннисный корт.</p>	
<p>Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 4-я Хорошевского Серебряного Бора линия</p>	380,0	22,0	4 500 000	297 352 800	<p>ОТ СОБСТВЕННИКА, ОКП Серебряный Бор, дом 360 кв.м, 3 1 эт: прихожая, гараж на 2 авто, с/у гостевой, 2 эт: спальня, с/у+душ, комната св. Назначения, гардеробная, кухня-столовая,-гостиная, с/у+душ, холл, 3 эт: спальня с с/у+душ, спальня с с/у+ванна+душ, Оснащение дома: Стиральная машина, посудомоечная машина, мебель, мебель на кухне, отопление, подогрев полов, канализация, спутниковое тв, городской телефон, высокоскоростной интернет. На участке: ГАРАЖ на еще 2 авто+двухкомнатная квартира для персонала, парковка, лесные деревья, 30 Квт! ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ УВЕЛИЧИТЬ УЧАСТОК до (20 соток!!! в СОБСТВЕННОСТЬ!) ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ПОДКЛЮЧИТЬ ГАЗ!!! ЗА ЭТИ ДЕНЬГИ ВЫ ПОЛУЧАЕТЕ ТОЛЬКО 12 соток в СОБСТВЕННОСТЬ!!! и 10 соток в пользование!!!</p>	<p>https://www.cian.ru/sale/suburban/193197589/</p>
<p>Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 2-я Хорошевского Серебряного Бора линия, 60</p>	208,0	15,8	8 600 000	568 274 240	<p>Лот 3060 - Арсен. Продажа дома в Серебряном бору. Идеальное месторасположение в поселке - тихое приватное место, все соседние дома построены. На участке 15,8 сотки расположены дом, построенный по канадской технологии, гараж на 2 автомобиля и беседка-барбекю. Поселок "Серебряный бор" находится в северо-западной части столицы по Новорижскому шоссе, в районе Хорошево-Мневники. На территории поселка находится реликтовый сосновый бор. Территория поселка "Серебряный бор" и все построенные коттеджные строения мало чем напоминают современные особняки, которые относятся к</p>	<p>https://www.cian.ru/sale/suburban/202327916/</p>

					категории "премиум-класса". Это стародачное место с уникальной экологией и чистым воздухом. Неподалеку находятся Москва-река и лодочная станция.	
Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 2-я Хорошевского Серебряного Бора линия, 60	360,0	16,0	5 000 000	330 392 000	Лот 3037 - Арсен. Трехэтажный дом в классическом стиле, расположен на тихой улице с видом на парк. Здание построено из экологически чистых материалов, предлагается с отделкой и мебелью. Общая площадь усадьбы 360 м2, площадь участка 16 соток. На территории выполнен ландшафтный дизайн, встроенный гараж на 2 автомобиля. 1 Этаж: гараж, котельная, прихожая, санузел, 2 Этаж: гардеробная, гостиная, кухня, помещение свободного назначения, санузел, спальня, столовая, 3 Этаж: спальня с санузлом - 2 Поселок "Серебряный бор" находится в северо-западной части столицы по Новорижскому шоссе, в районе Хорошево-Мневники. На территории поселка находится реликтовый сосновый бор. Территория поселка "Серебряный бор" и все построенные коттеджные строения мало чем напоминают современные особняки, которые относятся к категории "премиум-класса". Это стародачное место с уникальной экологией и чистым воздухом. Неподалеку находятся Москва-река и лодочная станция.	https://www.cian.ru/sale/suburban/195291900/

Таким образом, стоимость одного ЕОН, в районе объекта оценки, находится в диапазоне от 297 352 800 до 568 274 240 рублей.

7.8 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Самые важные факторы, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке загородной недвижимости – это местоположение, целевое назначение земель (категория и вид разрешенного использования), физические характеристики, вид права.

Кроме того, к числу факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке загородной недвижимости можно еще три категории факторов.

Основные факторы, влияющие на стоимость объекта на загородном рынке:

- ✓ наличие охраны и огороженность окружающей территории;
- ✓ транспортная доступность, престижность района расположения;
- ✓ целевое назначение земель (категория и вид разрешенного использования);
- ✓ тип дома (материал перекрытий и стен);
- ✓ возраст и техническое состояние дома;
- ✓ наличие и состав инженерных коммуникаций, инженерное оборудование дома;

- ✓ близость к крупным водным объектам.

Дополнительные факторы, влияющие на стоимость объекта на загородном рынке:

- ✓ состояние внутренней и наружной отделки дома;
- ✓ наличие хвойных деревьев и/или ландшафтного дизайна на земельном участке;
- ✓ характер правоустанавливающих документов.

Второстепенные факторы, влияющие на стоимость объекта на загородном рынке:

- ✓ наличие мест для прогулок с детьми, детсадов, школ, гимназий;
- ✓ наличие места для парковки, близость автостоянок, гаражей;
- ✓ наличие мест отдыха, парков, спортплощадок;
- ✓ близость магазинов, рынков;
- ✓ вид из окна.

По **основным факторам** определяется стоимость загородного объекта недвижимости; **дополнительные факторы** стоимость несколько корректируют; **второстепенные** - влияют на привлекательность загородного объекта недвижимости для той или иной категории покупателей.

7.9 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

- Стоимость одной сотки земли, разрешенный вид использования – ИЖС, в районе объекта оценки, находится в диапазоне от 20 591 002,8 до 26 431 360,0 рублей.
- *Таким образом, стоимость одного ЕОН, в районе объекта оценки, находится в диапазоне от 297 352 800 до 568 274 240 рублей.*
- Среднерыночный срок экспозиции на объекты, аналогичные объекту недвижимости составляет 6 месяцев.

Источник информации: <http://www.metrium.ru/>, бюллетень RWAY, <http://economy.gov.ru/>, <http://www.consultestate.ru/>, <http://www.irn.ru/>, <http://www.restate.ru/>.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

- ✓ оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой жилой дом. Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка объектов жилья. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости дома.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Несмотря на существующий рынок аренды загородной недвижимости (объектов), он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

- где V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;
- K - количество аналогов
- V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
- α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

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

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

- где P_i - цена i -го объекта-аналога;
- N - количество ценообразующих факторов;

DP_{ij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;

«сотка» (сто кв.м) – для участков под индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;

гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Жилые дома, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

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

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности

1. Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Оценка рыночной стоимости объектов оценки земельные участки проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

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

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельного участка применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость земельного участка при помощи метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в Главе 7 настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- разрешенное использование земель;
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о выставленных на продажу земельных участках, подобных входящему в состав объекта оценки. Описание выбранных участков-аналогов представлено в таблице.

Данные объекты аналоги применялись при расчетах для объектов:

- Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25, к. н. 77:08:0013014:1743; общей площадью 11 972,0 кв.м.

- Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013003:22, общей площадью 1 405,0 кв.м.
- Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1744; общей площадью 6 604,0 кв.м.

Параметр сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение объекта	Москва, Серебрянный Бор	Москва, Серебрянный Бор	Москва, Серебрянный Бор	Москва, Серебрянный Бор
Дата предложения	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.
Цена предложения, в долл. США	13 000 000	7 425 000	36 443 400	7 500 000
Цена предложения, в рубл. на дату оценки	859 019 200	490 632 120	2 408 121 563	495 588 000
Площадь, сот.	30,00	16,50	86,77	15,00
Цена за 1 сот., руб.	28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС
Описание	<p>Лот: 9911683. Земельный участок 30 сот. коттеджный посёлок Серебрянный бор. В черте города шоссе, 1 км от МКАД. Коттеджный посёлок Серебрянный Бор находится в заповедном природоохранном Сосновом бору с вековыми насаждениями на северо-западе Москвы. При строительстве поселка особое внимание уделялось экологии местности, наличию лесных массивов, а также природных водоемов. Так как во владениях поселка имеется природный водоем, то еще при строительстве была запланирована организация яхт-клуба, причала и эллинга для владельцев водного транспорта, а также обустроенного пляжа. Имеется Аэроклуб и вертолетная площадка, лыжная база и подъемник для занятий горнолыжным спортом. А для любителей тенниса имеется</p>	<p>"Серебрянный бор" располагается на искусственном острове, образовавшемся в ходе постройки Хорошевского канала. Концепция коттеджного поселка относится к категории стародачных наделов. Территория "Серебрянного бора" спланирована так, чтобы жители как можно больше гуляли в тишине по аллеям среди хвойного леса. Здесь обустроены пляжи, конноспортивные и яхт-клубы, беседки для барбекю и прогулочные зоны. Площади домов фешенебельного "острова" посреди столицы варьируются в пределах 360-380 кв. м. При них предусмотрены участки на 3-17 соток, а также отдельные земельные наделы площадью до 110 соток с прудами и теннисными кортами на территории.</p>	<p>Предлагается лесной участок в коттеджном поселке "Серебрянный бор" площадью 86,77 соток.</p>	<p>"Серебрянный бор" располагается на искусственном острове, образовавшемся в ходе постройки Хорошевского канала. Концепция коттеджного поселка относится к категории стародачных наделов. Территория "Серебрянного бора" спланирована так, чтобы жители как можно больше гуляли в тишине по аллеям среди хвойного леса. Здесь обустроены пляжи, конноспортивные и яхт-клубы, беседки для барбекю и прогулочные зоны. Площади домов фешенебельного "острова" посреди столицы варьируются в пределах 360-380 кв. м. При них предусмотрены участки на 3-17 соток, а также отдельные земельные наделы площадью до 110 соток с прудами и теннисными кортами на территории.</p>

	оснащенный теннисный корт.			
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/224924673/	https://www.tweed.ru/country/novorizhskoe/zemlya-v-kottedzhnom-poselke-serebryanyy-bor-16-5-sot-prodazha	https://prime.su/catalog/zagorodnaya-nedvizhimost/prodazha/20765/	https://www.tweed.ru/country/novorizhskoe/zemlya-v-kottedzhnom-poselke-serebryanyy-bor-15-sot-prodazha

Табл. 14 Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

Табл. 15 Результаты расчета рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги			
			1	2	3	4
Цена предложения в долл, США	\$?	13 000 000	7 425 000	36 443 400	7 500 000
Цена предложения в рублях на дату оценки		Цена в рублях	859 019 200	490 632 120	2 408 121 563	495 588 000
Общая площадь	сотки	119,72	30,00	16,50	86,77	15,00
Стоимость предложения за единицу площади	руб/сотка		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
2. Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0	0	0	
Скорректированная стоимость	руб/сотка		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
3. Условия продажи		публичная оферта				
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/сотка		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
4. Дата предложения (дата проведения оценки)		Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./со		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги			
			1	2	3	4
стоимость	тка					
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи			предусмотрено уторгование	Указана с учетом торга	предусмотрено уторгование	предусмотрено уторгование
Корректировка	%		-10,5	0	-10,5	-10,5
Скорректированная стоимость	руб./со тка		25 627 406	29 735 280	24 838 871	29 570 084
6. Местоположение		г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25	Москва, Серебряный Бор	Москва, Серебряный Бор	Москва, Серебряный Бор	Москва, Серебряный Бор
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./со тка		25 627 406	29 735 280	24 838 871	29 570 084
7. Разрешенное использование		Рекреация	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Элементы сравнения	%		-45	-45	-45	-45
Скорректированная стоимость	руб./со тка		14 095 073	16 354 404	13 661 379	16 263 546
8. Величина участка	соток	119,72	30,00	16,50	86,77	15,00
Корректировка	%		-11	-19	-3	-19
Скорректированная стоимость	Руб/сот ка		12 544 615	13 247 067	13 251 538	13 173 472
9. Наличие ветхих построек на участке подлежащих сносу		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./со тка		12 544 615	13 247 067	13 251 538	13 173 472
10. Инженерные коммуникации.		обустройство	По границе.	По границе.	По границе.	По границе.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги			
			1	2	3	4
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб/сотка		12 544 615	13 247 067	13 251 538	13 173 472
		Для выводов				
Общая чистая коррекция	%		-56,0	-64,0	-48,0	-64,0
Скорректированная стоимость	Руб/сотка		12 544 615	13 247 067	13 251 538	13 173 472
Среднее квадратичное отклонение	%		2,62%			
Общая валовая коррекция	%		56,0	64,0	48,0	64,0
Весовой коэффициент			0,25	0,24	0,27	0,24
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	Руб/сотка		13 054 998			
Площадь оцениваемого земельного участка	сотка		119,72			
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка	Руб		1 562 944 361			

Обоснование вносимых корректировок

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

Дата предложения (изменение цен во времени)

Сведения обо всех объектах-аналогах датированы мартом 2020 года. Дата проведения оценки – 05 марта 2020 г. Учитывая выше изложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным СРД-25, размер торга для земельных участков находится в диапазоне 10-11%.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (8)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-14 (12,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-10 (9,5)	-	10-12 (11)	-	11-12 (11,5)	-	10-13 (11,5)	12-13 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	9-10 (9,5)	12-14 (13)
Тверь	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2019 г.	5,3	8,2	6,2	10,0	6,3	10,2	7,5	10,9	11,8
Небольшие города в населенные пункты									
Московская область в ноябре 2019 г.	4-7 (5,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

В данном случае для аналогов №1,3,4 величина поправки была принята -10,5%, величина предложения для объекта аналога №2, указана с учетом торга.

Корректировка на местоположение

Для определения корректировки на местоположение Оценщик в качестве главного критерия, учитывая удобные подъездные пути ко всем объектам-аналогам и объекту оценки.

Оцениваемый участок расположен на территории парка "Серебряный бор", г. Москва. Объекты-аналоги №1-3 расположены в аналогичном месте. Учитывая вышеизложенное, величина корректировки принята равной нулю.

Категория земель

Категория земель земельного участка и участков-аналогов – земли населённых пунктов, величина корректировки принята равной нулю.

Вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (1.2.8); земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта (1.2.7), у объектов-аналогов №1-4 – вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства.

Корректировка вводится на основании <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2091-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2020 года	0,049	0,166	0,100	
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	0,006	0,018	0,011
Питомники	1.17	0,027	0,081	0,050
Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	0,077	0,222	0,14
Семеноводство	1.19	0,0007	0,0019	0,0012
Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	0,0003	0,0010	0,00063
Жилая застройка	2.0			
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,23	0,58	0,40
на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2020 года				
Объекты дорожного сервиса	4.9.1			
Заправка транспортных средств	4.9.1.1	0,18	0,79	0,47
Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2	0,20	0,47	0,33
Автомобильные мойки	4.9.1.3	0,28	0,57	0,42
Ремонт автомобилей	4.9.1.4	0,25	0,76	0,49
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	0,21	0,70	0,44
Отдых (рекреация)	5.0			
Спорт	5.1	0,05	0,18	0,11
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1			
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2			
Площадки для занятий спортом	5.1.3			
Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4			
Водный спорт	5.1.5			
Авиационный спорт	5.1.6			
Спортивные базы	5.1.7			
Природно-познавательный туризм	5.2			
Туристическое обслуживание	5.2.1	0,063	0,309	0,18

И составит $K=1-(0,18/0,40)=-45\%$ для объектов аналогов №1-4.

Корректировка на величину земельного участка

Корректировка на площадь земельных участков вводится с использованием Справочника Оценщика недвижимости 2018 г., под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Величина корректировки на площадь:

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	119,72	30,00	16,50	86,77	15,00
Корректировка, %		-11	-19	-3	-19

Корректировка на наличие ветхих сооружений на участке.

Корректировка вводится на основании <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2002-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.10.2019 г.)

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

Итоги расчета StatPlanet на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,84	1,00	0,93

Примечание:
 При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
 - верхняя граница - участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Назад Вперед

Величина корректировки на снос ветхих сооружений:

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие на участке ветхих сооружений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0	0

Наличие инженерных коммуникаций

Наличие доступных инженерных коммуникаций является фактором, определяющим стоимость объектов. Как было отмечено выше, оцениваемый земельный участок имеет все необходимые коммуникации, которые уже подведены к участку. Аналоги так же имеют все необходимые коммуникации, корректировка не вводится, поскольку наличие всех

необходимых коммуникаций учитывается при расчете земельного участка с улучшениями. Корректировка 0%.

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

Табл. 16 Результаты расчета рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги			
			1	2	3	4
Цена предложения в долл, США	\$?	13 000 000	7 425 000	36 443 400	7 500 000
Цена предложения в рублях на дату оценки			859 019 200	490 632 120	2 408 121 563	495 588 000
Общая площадь	сотки	14,05	30,00	16,50	86,77	15,00
Стоимость предложения за единицу площади	руб/сотка		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
2. Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0	0	0	
Скорректированная стоимость	руб/сотка		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
3. Условия продажи		публичная оферта				
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/сотка		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
4. Дата предложения (дата проведения оценки)		Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сотка		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи			предусмотрено уторгование	Указано с учетом торга	предусмотрено уторгование	предусмотрено уторгование
Корректировка	%		-10,5	0	-10,5	-10,5
Скорректированная стоимость	руб./сотка		25 627 406	29 735 280	24 838 871	29 570 084

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги			
			1	2	3	4
6. Местоположение		г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2	Москва, Серебряный Бор	Москва, Серебряный Бор	Москва, Серебряный Бор	Москва, Серебряный Бор
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сотка		25 627 406	29 735 280	24 838 871	29 570 084
7. Разрешенное использование		Дачи	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Элементы сравнения	%		-52,5	-52,5	-52,5	-52,5
Скорректированная стоимость	руб./сотка		12 173 018	14 124 258	11 798 464	14 045 790
8. Величина участка	соток	14,05	30,00	16,50	86,77	15,00
Корректировка	%		16	6	26	6
Скорректированная стоимость	Руб/сотка		14 120 701	14 971 713	14 866 065	14 888 537
9. Наличие ветхих построек на участке подлежащих сносу		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сотка		14 120 701	14 971 713	14 866 065	14 888 537
10. Инженерные коммуникации.		Обустройство	По границе.	По границе.	По границе.	По границе.
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб/сотка		14 120 701	14 971 713	14 866 065	14 888 537
		Для выводов				
Общая чистая коррекция	%		-36,5	-46,5	-26,5	-46,5
Скорректированная стоимость	Руб/сотка		14 120 701	14 971 713	14 866 065	14 888 537
Среднее квадратичное	%		2,70%			

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги			
			1	2	3	4
отклонение						
Общая валовая коррекция	%		68,5	58,5	78,5	58,5
Весовой коэффициент			0,25	0,27	0,21	0,27
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	Руб/сотка		14 714 316			
Площадь оцениваемого земельного участка	сотка		14,05			
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка	Руб		206 736 140			

Обоснование вносимых корректировок

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

Дата предложения (изменение цен во времени)

Сведения обо всех объектах-аналогах датированы мартом 2020 года. Дата проведения оценки – 05 марта 2020 г. Учитывая выше изложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным СРД-25, размер торга для земельных участков находится в диапазоне 10-11%.

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (8)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-14 (12,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-10 (9,5)	-	10-12 (11)	-	11-12 (11,5)	-	10-13 (11,5)	12-13 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	9-10 (9,5)	12-14 (13)
Тверь	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2019 г.	5,3	8,2	6,2	10,0	6,3	10,2	7,5	10,9	11,8
Небольшие города в населенные пункты									
Московская область в ноябре 2019 г.	4-7 (5,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

В данном случае для аналогов №1,3,4 величина поправки была принята -10,5%, величина предложения для объекта аналога №2, указана с учетом торга.

Корректировка на местоположение

Для определения корректировки на местоположение Оценщик в качестве главного критерия, учитывая удобные подъездные пути ко всем объектам-аналогам и объекту оценки.

Оцениваемый участок расположен на территории парка "Серебряный бор", г. Москва. Объекты-аналоги №1-3 расположены в аналогичном месте. Учитывая вышеизложенное, величина корректировки принята равной нулю.

Категория земель

Категория земель земельного участка и участков-аналогов – земли населённых пунктов, величина корректировки принята равной нулю.

Вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – земельные участки, находящиеся в составе дачных объединений (1.2.4)– вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства.

Корректировка вводится на основании <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2091-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2020 года		0,040	0,106	0,100
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1,16	0,006	0,018
Питомники	Выращивание и реализация подраста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян, размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1,17	0,027	0,081
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водохранилищ, бассейнов, искусственных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1,18	0,077	0,222
Сенокосшение	Косшение трав, сбор и заготовка сена	1,19	0,007	0,019
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1,20	0,003	0,010
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2,0		
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур, размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2,1	0,23	0,58

statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2091-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2020-goda

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2020 года				
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосборов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений), судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопротекционных сооружений (берегозащитных сооружений)	11,3		
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12,0		
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проваев, велодорожек и объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.	12,0.1		
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений, осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обработочного назначения	12,1		
Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусорожигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)	12,2		
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	12,3		
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13,0		
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13,1	0,02	0,07
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей	13,2	0,07	0,40

И составит $K=1-(0,21/0,40)=-52,5\%$ для объектов аналогов №1-4.

Корректировка на величину земельного участка

Корректировка на площадь земельных участков вводится с использованием Справочника Оценщика недвижимости 2018 г., под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Величина корректировки на площадь:

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	14,05	30,00	16,50	86,77	15,00
Корректировка, %		16	6	26	6

Корректировка на наличие ветхих сооружений на участке.

Корректировка вводится на основании <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2002-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.10.2019 г.)

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

Итоги расчета StatPivot на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расчленения и/или выкупа у собственников	0,84	1,00	0,93

Примечание:
 При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
 - верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Назад Вперед

Величина корректировки на снос ветхих сооружений:

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие на участке ветхих сооружений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0	0

Наличие инженерных коммуникаций

Наличие доступных инженерных коммуникаций является фактором, определяющим стоимость объектов. Как было отмечено выше, оцениваемый земельный участок имеет все необходимые коммуникации, которые уже подведены к участку. Аналоги так же имеют все необходимые коммуникации, корректировка не вводится, поскольку наличие всех необходимых коммуникаций учитывается при расчете земельного участка с улучшениями. Корректировка 0%.

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

Табл. 17 Результаты расчета рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги			
			1	2	3	4
Цена предложения в долл, США	\$?	13 000 000	7 425 000	36 443 400	7 500 000
Цена предложения в рублях на дату оценки		Цена в рублях	859 019 200	490 632 120	2 408 121 563	495 588 000
Общая площадь	сотки	66,04	30,00	16,50	86,77	15,00
Стоимость предложения за единицу площади	руб/сотка		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
2. Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0	0	0	
Скорректированная стоимость	руб/сотка		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
3. Условия продажи		публичная оферта				
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/сотка		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
4. Дата предложения (дата проведения оценки)		Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сотка		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи			предусмотрено уторгование	С учетом торга	предусмотрено уторгование	предусмотрено уторгование
Корректировка	%		-10,5	0	-10,5	-10,5

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги			
			1	2	3	4
Скорректированная стоимость	руб./сотка		25 627 406	29 735 280	24 838 871	29 570 084
6. Местоположение		г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24	Москва, Серебряный Бор	Москва, Серебряный Бор	Москва, Серебряный Бор	Москва, Серебряный Бор
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сотка		25 627 406	29 735 280	24 838 871	29 570 084
7. Разрешенное использование		Рекреация	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Элементы сравнения	%		-45	-45	-45	-45
Скорректированная стоимость	руб./сотка		14 095 073	16 354 404	13 661 379	16 263 546
8. Величина участка	соток	66,04	30,00	16,50	86,77	15,00
Корректировка	%		-8	-16	0	-16
Скорректированная стоимость	Руб/сотка		12 967 467	13 737 699	13 661 379	13 661 379
9. Наличие ветхих построек на участке подлежащих сносу		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сотка		12 967 467	13 737 699	13 661 379	13 661 379
10. Инженерные коммуникации.		обустройство	По границе.	По границе.	По границе.	По границе.
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб/сотка		12 967 467	13 737 699	13 661 379	13 661 379
		Для выводов				
Общая чистая коррекция	%		-53,0	-61,0	-45,0	-61,0
Скорректированная стоимость	Руб/сотка		12 967 467	13 737 699	13 661 379	13 661 379

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги			
			1	2	3	4
стоимость	ка					
Среднее квадратичное отклонение	%		2,68%			
Общая валовая коррекция	%		53,0	61,0	45,0	61,0
Весовой коэффициент			0,25	0,24	0,27	0,24
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	Руб/сотка	13 506 218				
Площадь оцениваемого земельного участка	сотка	66,04				
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка	Руб	891 950 637				

Источник: Расчеты Оценщика

Обоснование вносимых корректировок

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

Дата предложения (изменение цен во времени)

Сведения обо всех объектах-аналогах датированы мартом 2020 года. Дата проведения оценки – 05 марта 2020 г. Учитывая выше изложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным СРД-25, размер торга для земельных участков находится в диапазоне 10-11%.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-14 (12,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-10 (9,5)	-	10-12 (11)	-	11-12 (11,5)	-	10-13 (11,5)	12-13 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	9-10 (9,5)	12-14 (13)
Тверь	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2019 г.	5,3	8,2	6,2	10,0	6,3	10,2	7,5	10,9	11,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2019 г.	4-7 (5,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

В данном случае для аналогов №1,3,4 величина поправки была принята -10,5%, величина предложения для объекта аналога №2, указана с учетом торга.

Корректировка на местоположение

Для определения корректировки на местоположение Оценщик в качестве главного критерия, учитывая удобные подъездные пути ко всем объектам-аналогам и объекту оценки.

Оцениваемый участок расположен на территории парка "Серебряный бор", г. Москва. Объекты-аналоги №1-4 расположены в аналогичном месте. Учитывая вышеизложенное, величина корректировки принята равной нулю.

Категория земель

Категория земель земельного участка и участков-аналогов – земли населённых пунктов, величина корректировки принята равной нулю.

Вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (1.2.8); земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта (1.2.7), у объектов-аналогов №1-4 – вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства.

Корректировка вводится на основании <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2091-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2020 года					
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16	0,006	0,018	0,011
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян, размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17	0,027	0,081	0,050
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, вывоза, водворения бабков, дефрагментации станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18	0,077	0,222	0,14
Сенокосы	Косшение трав, сбор и заготовка сена	1.19	0,0007	0,0019	0,0012
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	0,0003	0,0010	0,00063
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: <ul style="list-style-type: none"> - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1-2.3, 2.5-2.7.1	2.0			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур, размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1	0,23	0,58	0,40
на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2020 года					
Объекты дорожного сервиса	разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1			
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций, размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	0,18	0,79	0,47
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	0,20	0,47	0,33
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	0,28	0,57	0,42
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	0,25	0,76	0,49
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10	0,21	0,70	0,44
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5	5.0			
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1	0,05	0,18	0,11
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы, дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы)	5.1.1			
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2			
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3			
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодорожки, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4			
Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.5			
Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.6			
Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	5.1.7			
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пешими и конными прогулок, устройство троп и дорожек, размещение шотов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых природоохранных и природоохранительных мероприятий	5.2			
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1	0,063	0,309	0,18

И составит $K=1-(0,18/0,40)=-45\%$ для объектов аналогов №1-4.

Корректировка на величину земельного участка

Корректировка на площадь земельных участков вводится с использованием Справочника Оценщика недвижимости 2018 г., под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Величина корректировки на площадь:

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	66,04	30,00	16,50	86,77	15,00
Корректировка, %		-8	-16	0	-16

Корректировка на наличие ветхих сооружений на участке.

Корректировка вводится на основании <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2002-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.10.2019 г.)

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

Итоги расчета Statirelt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,84	1,00	0,93

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
 - верхняя граница - участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Назад

Вперед

Величина корректировки на снос ветхих сооружений:

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие на участке ветхих сооружений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0	0

Наличие инженерных коммуникаций

Наличие доступных инженерных коммуникаций является фактором, определяющим стоимость объектов. Как было отмечено выше, оцениваемый земельный участок имеет все необходимые коммуникации, которые уже подведены к участку. Аналоги так же имеют все необходимые коммуникации, корректировка не вводится, поскольку наличие всех необходимых коммуникаций учитывается при расчете земельного участка с улучшениями. Корректировка 0%.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости определялись исходя из величины общей

чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Расчет рыночной стоимости улучшений

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в Главе 7 настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим критериям:

- ✓ местоположение объектов;
- ✓ состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- ✓ общая площадь земельного участка;
- ✓ площадь улучшений;
- ✓ прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о выставленных на продажу объектах, подобных оцениваемому. Описание выбранных объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Т.к. у объектов аналогов категория земли ИЖС, Оценщик производит расчет стоимости земельного участка, категории ИЖС, согласно аналогам представленным в таблице 8 данного отчета.

Табл. 18 Результаты расчета рыночной стоимости земельного участка вид разрешённого использования ИЖС (справочно, применяется для расчета стоимости улучшений)

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги			
			1	2	3	4
Цена предложения в долл, США	\$?	13 000 000	7 425 000	36 443 400	7 500 000
Цена предложения в рублях на дату оценки		Цена в рублях	859 019 200	490 632 120	2 408 121 563	495 588 000
Общая площадь	сотки	11,00	30,00	16,50	86,77	15,00
Стоимость предложения за единицу площади	руб/сотка		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
2. Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0	0	0	
Скорректированная стоимость	руб/сотка		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
3. Условия продажи		публичная оферта				
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/сотка		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
4. Дата предложения (дата проведения оценки)		Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сотка		28 633 973	29 735 280	27 752 928	33 039 200
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи			предусмотрено уторгование	предусмотрено уторгование	предусмотрено уторгование	предусмотрено уторгование
Корректировка	%		-10,5	0	-10,5	-10,5
Скорректированная стоимость	руб./сотка		25 627 406	29 735 280	24 838 871	29 570 084

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги			
			1	2	3	4
6. Местоположение		г. Москва, ул. Таманская	Москва, Серебрянный Бор	Москва, Серебрянный Бор	Москва, Серебрянный Бор	Москва, Серебрянный Бор
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сотка		25 627 406	29 735 280	24 838 871	29 570 084
7. Разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Элементы сравнения	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сотка		25 627 406	29 735 280	24 838 871	29 570 084
8. Величина участка	соток	11,00 ⁸	30,00	16,50	86,77	15,00
Корректировка	%		6	6	26	0
Скорректированная стоимость	Руб/сотка		27 165 050	31 519 397	31 296 977	29 570 084
9. Наличие ветхих построек на участке подлежащих сносу		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сотка		27 165 050	31 519 397	31 296 977	29 570 084
10. Инженерные коммуникации.		обустройство	По границе.	По границе.	По границе.	По границе.
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб/сотка		27 165 050	31 519 397	31 296 977	29 570 084
		Для выводов				
Общая чистая коррекция	%		6,0	6,0	26,0	0,0
Скорректированная	Руб/сот		27 165 050	31 519 397	31 296 977	29 570 084

⁸ Значение площади участка принимается как средняя площадь участков входящих в ЕОН объектов-аналогов для расчетов улучшений.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги			
			1	2	3	4
стоимость	ка					
Среднее квадратичное отклонение	%		6,74%			
Общая валовая коррекция	%		6,0	6,0	26,0	0,0
Весовой коэффициент			0,25	0,25	0,20	0,30
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	Руб/сотка		29 801 532			
Площадь оцениваемого земельного участка	сотка		11,00			
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка	Руб		327 816 852			

Источник: Расчеты Оценщика

Обоснование вносимых корректировок

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

Дата предложения (изменение цен во времени)

Сведения обо всех объектах-аналогах датированы мартом 2020 года. Дата проведения оценки – 05 марта 2020 г. Учитывая выше изложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным СРД-25, размер торга для земельных участков находится в диапазоне 10-11%.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-14 (12,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-10 (9,5)	-	10-12 (11)	-	11-12 (11,5)	-	10-13 (11,5)	12-13 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	9-10 (9,5)	12-14 (13)
Тверь	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2019 г.	5,3	8,2	6,2	10,0	6,3	10,2	7,5	10,9	11,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2019 г.	4-7 (5,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

В данном случае для аналогов №1,3,4 величина поправки была принята -10,5%, величина предложения для объекта аналога №2, указана с учетом торга.

Корректировка на местоположение

Для определения корректировки на местоположение Оценщик в качестве главного критерия, учитывая удобные подъездные пути ко всем объектам-аналогам и объекту оценки.

Оцениваемый участок расположен на территории парка "Серебряный бор", г. Москва. Объекты-аналоги №1-4 расположены в аналогичном месте. Учитывая вышеизложенное, величина корректировки принята равной нулю.

Категория земель

Категория земель земельного участка и участков-аналогов – земли населённых пунктов, величина корректировки принята равной нулю.

Категория земель

Категория земель земельного участка и участков-аналогов – земли населённых пунктов, величина корректировки принята равной нулю.

Вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для обслуживания жилого дома, у объектов-аналогов №1-5 – вид разрешенного использования сопоставим с объектом оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на величину земельного участка

Корректировка на площадь земельных участков вводится с использованием Справочника Оценщика недвижимости 2018 г., под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 56

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Величина корректировки на площадь:

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	11,00	30,00	16,50	86,77	15,00
Корректировка, %		6	6	26	0

Корректировка на наличие ветхих сооружений на участке.

Корректировка вводится на основании <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2002-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.10.2019 г.)

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

Итоги расчета StatRelt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,84	1,00	0,93

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница - участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

← Назад

Вперед →

Величина корректировки на снос ветхих сооружений:

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие на участке ветхих сооружений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0	0

Наличие инженерных коммуникаций

Наличие доступных инженерных коммуникаций является фактором, определяющим стоимость объектов. Как было отмечено выше, оцениваемый земельный участок имеет все необходимые коммуникации, которые уже подведены к участку. Аналоги так же имеют все необходимые коммуникации, корректировка не вводится, поскольку наличие всех необходимых коммуникаций учитывается при расчете земельного участка с улучшениями. Корректировка 0%.

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

Табл. 19 Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объектов оценки здания

Параметр сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес объекта	г. Москва, КП "Серебряный Бор"	г. Москва, КП "Серебряный Бор"	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 2-я Хорошевского Серебряного Бора линия
Дата оценки	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.
Цена предложения, долл США на дату оценки	6 000 000,00	10 000 000,00	5 000 000,00
Цена предложения, руб. на дату оценки	396 470 400	660 784 000	330 392 000
Площадь дома, кв.м.	380,00	500,00	420,00
Площадь ЗУ, сот.	10,00	15,00	8,00
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Техническое состояние/Внутренняя отделка	Техническое состояние хорошее/Евроремонт	Техническое состояние хорошее/Евроремонт	Техническое состояние хорошее/Евроремонт
Описание	<p>Уникальное предложение в черте Москвы — полностью готовый к проживанию коттедж общей площадью 380 кв.м. в Серебряном Бору, СЗАО.</p> <p>Авторский проект в спокойных пастельных тонах идеально подчеркивается роскошным природным окружением. Кирпично-монолитный конструктив обеспечивает комфортное проживание в любое время года. Выполнена качественная внутренняя отделка — дом подготовлен к Вашему оперативному переезду. Три жилых уровня подразумевают традиционную организацию пространства: цокольный этаж — это домашний спортзал и функциональные кладовые помещения, на первом этаже разместились гардеробные комнаты, гостиная, кухня, столовая и гостевая спальня с с/у, второй этаж стал комфортным пространством для приватного отдыха — здесь для владельцев подготовлены 2 спальни (каждая со своим с/у).</p> <p>Ухоженный участок правильной формы занимает площадь 10 соток, выполнен ландшафтный дизайн. Предусмотрена возможность присоединения соседнего участка (12,5 соток) с возведенным на нем домом.</p> <p>Цоколь: кладовые комнаты, спортивный зал, котельная</p> <p>1 этаж: холл, гардеробные комнаты, с/у, гостиная</p>	<p>Коттеджный поселок Серебряный Бор находится в заповедном природоохранном Сосновом бору с вековыми насаждениями на северо-западе Москвы. При строительстве поселка особое внимание уделялось экологии местности, наличию лесных массивов, а также природных водоемов. Так как во владениях поселка имеется природный водоем, то еще при строительстве была запланирована организация яхт-клуба, причала и эллинга для владельцев водного транспорта, а также обустроенного пляжа. А для любителей тенниса имеется оснащенный теннисный корт.</p> <p>Описание этажей/уровней: 1 этаж: прихожая, гардеробная, с/у, гостиная, кухня, столовая, кабинет, бассейн, с/у, комната отдыха, сауна 2 этаж: холл, хозяйская спальня с с/у и гардеробной комнатой, две детские спальни, с/у</p>	<p>Уполномоченный представитель собственника! Продажа дома в стиле "современная классика" общей площадью 420 кв.м. в КП "Серебряный Бор", на первой линии от воды. Дом в три уровня "под ключ" с мебелью. Земельный участок в собственности!</p> <p>ПЛАНИРОВКА: Цоколь: техническое помещение, комната отдыха с камином, бассейн, с/у, душевая; 1 этаж: прихожая, гостиная с камином, библиотека, кухня-столовая с выходом на террасу и видом на Москва-река, гостевой с/у, гараж на 1 м/м; 2 этаж: холл с балконом, основная спальня с гардеробом и большим с/у, детская спальня, отдельный блок: спальня, кабинет, гардероб, с/у. Коттеджный поселок "Серебряный бор" располагается в одном из самых живописных мест столицы, принадлежащем территории Хорошевского лесопарка. Данный элитный поселок находится на искусственном острове, соединенном со столицей Хорошевским железобетонным мостом, ведущим к проспекту Маршала Жукова. Поселок располагается в окружении объектов инфраструктуры VIP-класса, что гарантирует соответствующий уровень обслуживания и индивидуальный подход к</p>

Параметр сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	комната, кухня, столовая, гостевая спальня 2 этаж: 2 спальные комнаты с с/у		каждому, даже самому взыскательному клиенту. Здесь есть все необходимое для камерного проживания.
Источник информации:	https://intermarksavills.ru/objects/dom-moskva-poselok-serebryanyy-bor-kp-v-konture-doma-s-otdelkoy-pod-klyuch-kruglosutochnaya-ohrana-4960	https://aimrealty.ru/zagorodnaya-nedvizhimost/kottedzhi-i-taunhausi/10649/	https://www.cian.ru/sale/surburban/224455993/

Табл. 20 Расчет рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 860,20 кв.м. без учета стоимости прав на земельный участок г. Москва, ул Таманская, д 91, стр. 24

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналоги (жилые здания)		
			1	2	3
Цена предложения в долл, США	\$		6 000 000	10 000 000	5 000 000
Цена предложения в рублях на дату оценки	руб.	?	396 470 400	660 784 000	330 392 000
1. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи			предусмотрено уторгование	предусмотрено уторгование	предусмотрено уторгование
Корректировка	%		-8,5	-8,5	-8,5
Скорректированная стоимость	руб.		362 770 416	604 617 360	302 308 680
Величина земельного участка	соток	66,04	10,00	15,00	8,00
Корректировка	руб.		-298 015 320	-447 022 980	-238 412 256
Скорректированная стоимость улучшения без учета стоимости земельного участка	руб.		64 755 096	157 594 380	63 896 424
Стоимость 1 кв.м. улучшения			170 408	315 189	152 134
1. Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб.		170 408	315 189	152 134
2. Условия продажи		публичная оферта			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб.		170 408	315 189	152 134
3. Дата предложения (дата проведения оценки)		Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб.		170 408	315 189	152 134

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналоги (жилые здания)		
			1	2	3
5. Местоположение		г. Москва, ул Таманская, д 91, стр. 24	г. Москва, КП "Серебряный Бор"	г. Москва, КП "Серебряный Бор"	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 2-я Хорошевского Серебряного Бора линия
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		170 408	315 189	152 134
7. Доступные инженерные коммуникации		Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.	Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.	Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.	Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.
Корректировка			0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		170 408	315 189	152 134
8. Общая площадь улучшения		860,20	380,00	500,00	420,00
Корректировка	%		-9	-6	-8
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		155 071	296 278	139 963
9. Характеристика улучшения		Техническое состояние хорошее. Простая отделка	Техническое состояние хорошее. Евроремонт	Техническое состояние хорошее. Евроремонт	Техническое состояние хорошее. Евроремонт
Корректировка			-16	-16	-16
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		130 260	248 874	117 569
10. Материал стен		Монолит-кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка			4	4	4
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		135 470	258 829	122 272
10. Наличие мебели и техники		Нет	Да	Да	Да
Корректировка			-2	-2	-2
Скорректированная стоимость			132 761	253 652	119 827
11. Расположение на первой береговой линии		Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка			0	-34	0
Скорректированная стоимость			132 761	167 410	119 827
		Для выводов			
Общая чистая коррекция	%		-7	-4	-4
Скорректированная стоимость	руб.		132 761	167 410	119 827
Коэффициент вариации	%		17,57%		
Общая валовая	%		40	71	39

Элементы сравнения	Ед. изм	Объект оценки	Аналоги (жилые здания)		
			1	2	3
коррекция					
Весовой коэффициент			0,367	0,263	0,370
Рыночная стоимость улучшений за кв.м.	руб.		137 088		
Корректировка на правовой статус			0,86		
Рыночная стоимость улучшений за кв.м.			117 896		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости с учетом НДС (20%)	руб.		101 414 139		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости без учета НДС (20%)	руб.		84 511 782,50		

Обоснование внесенных корректировок:

Корректировка на величину земельного участка

Расчет величины корректировки на размер земельного участка выполнялся по следующей формуле:

$$K_{zy} = -S \times C_{com},$$

де K_{zy} - величина корректировки на размер земельного участка, ден.ед.;
 S - размер земельного участка в составе объекта-аналога, соток;
 C - рыночная стоимость земельного участка в составе объекта оценки, ден.ед./сотка.

В качестве примера рассчитана корректировка для аналога №1:

$$K_{zy} = -13,0 * 25\,035\,816 = -350\,501\,424 \text{ руб.}$$

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным Справочника Оценщика недвижимости "Жилые дома - 2019" под ред. Лейфер Л. А.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 125

Скидки на цены предложений жилых домов на активном рынке. 2. Дома				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,5%	6,1%	10,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,7%	6,9%	10,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,5%	6,0%	11,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,2%	5,6%	10,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,7%	6,2%	11,1%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	8,5%	5,9%	11,1%

В данном случае для аналогов №1-3 величина поправки была принята -8,5%.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

Дата предложения (изменение цен во времени)

Сведения обо всех объектах-аналогах датированы мартом 2020 года. Учитывая вышеизложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект оценки расположен в пределах МКАД. Местоположение объектов-аналогов №1-3 одинаково привлекательно для потенциальных покупателей, они расположены так же на территории парка "Серебряный Бор". Учитывая изложенное, величина корректировки принята равной нулю.

6. Наличие инженерных коммуникаций

У оцениваемого дома, присутствуют все необходимые коммуникации, как и у аналогов №1-3, корректировка не требуется.

7. Корректировка на общую площадь улучшений

Корректировка вводится на основании Справочник оценщика недвижимости - 2019 под редакцией Лейфера Л. А. Жилые дома.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь

Таблица 58

Класс жилых домов	Среднее значение	Доверительный интервал	
2.Дома, 3.Таунхаусы	-0,15	-0,14	-0,17
4. Коттеджи	-0,17	-0,15	-0,18
Класс жилых домов	Среднее значение	Расширенный интервал	
2.Дома, 3.Таунхаусы	-0,15	-0,09	-0,22
4. Коттеджи	-0,17	-0,11	-0,23

Коэффициент торможения принимается на уровне -0,11.

Табл. 21 Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	860,20	380,00	500,00	420,00
Коэффициент для расчета		0,91	0,94	0,92
Корректировка, %		-9	-6	-8

Корректировка на характеристики улучшений

В данном случае корректировка на отделку вводится согласно данных представленных ниже.

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 17.01.2020 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки. Итоги расчетов StatRиent на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов, или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской, или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской, или покрытые сайдингом	1,00	1,09	1,04
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,09	1,19	1,14
на внутреннюю отделку помещений и оборудование					
4	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпательки и финишной отделки, с выровненными стяжками полами	0,71	0,83	0,76
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательки, покрашены, побелены. Пола: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и оштукатуренные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Пола - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,00	1,11	1,05
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и оштукатуренные. Стены напольных этажей покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Пола - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,09	1,24	1,16

01.01.2020

Общая информация - Контакты Правовая информация Авторизация / логин/ доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки

Табл. 13 Расчет корректировки на отделку

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Техническое состояние	Техническое состояние хорошее/Простая отделка	Техническое состояние хорошее/Евроремонт	Техническое состояние хорошее/Евроремонт	Техническое состояние хорошее/Евроремонт
Абсолютная корректировка, руб.		-16	-16	-16

Корректировка на материал стен

Материал стен здания, также оказывает влияние на стоимость. Чем более современен и экологичен материал стен, тем более привлекательной для покупателей является дом. Как правило, панельные и блочные дома дешевле кирпичных домов, даже если они схожи по всем остальным характеристикам.

В данном случае корректировка вводится согласно <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/180-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-10-2019-g/1938-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>.

на Материал стен, конструкцию индивидуального дома - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.10.2019 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия). Итоги расчетов StatRиent на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Наличие подвала. Стены - преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой)			1,00
2	Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия, каркас - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены - кирпичные или блочные с наружной отделкой облицовочными материалами	0,99	1,08	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент - бетонный, каменный или свайно-винтовой. Стены - преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, ракушечники, литые шлаковые и т.п.), утепленные и оштукатуренные либо с расшивкой швов. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,86	0,97	0,91
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - деревянные (сруб или брус) утепленные	0,73	0,88	0,80
4	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - утепленные, оштукатуренные или многослойные панели	0,56	0,81	0,68

01.10.2019

Назад Вперед

Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Монолит-кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
	+4%	+4%	+4%

Корректировка на наличие мебели и техники

Корректировка вводится на основании <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/180-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-10-2019-g/1929-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие) - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.10.2019 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет. Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели. Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу). Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью ее вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

← Назад

Вперед →

У объектов аналогов в стоимость предложения включено наличие мебели и техники, корректировка -2%.

Корректировка на техническое состояние/физический износ

Степень физического износа объектов оценки были определена в разделе 6.3 настоящего Отчета.

Физический износ объектов-аналогов был определен на основе результатов интервьюирования продавцов объектов-аналогов.

Техническое состояние объекта оценки хорошее, как и объектов-аналогов №1-3. Корректировка не вносится.

Корректировка расположение на первой береговой линии

Наличие прямого выхода участка на котором расположено здание к береговой линии, является весомым преимуществом и ценообразующим фактором. Корректировка вводится на основании: <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2157-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2020 года

Поиск по сайту

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.04.2020 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	0,84
С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,20	1,13
	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особые объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

У объекта аналога №2 имеется панорамный вид на реку, с прямым выходом к ее берегу, корректировка -34%

Корректировка на правовой статус здания

Объект оценки является нежилым зданием, в то время как может использоваться по функциональному назначению, как объект для длительного пребывания людей. Таким образом необходимо внести корректировка на правовой статус объекта оценки. Аналогичная ситуация со статусом объекта недвижимости создавалась на рынке жилья расположенного в многоквартирных домах, квартиры и так называемые апартаменты. В связи с чем Оценщик, счел возможным вывести корректировку на правовой статус объекта оценки, путем метода "парных продаж", для объектов расположенных в многоквартирных домах, имеющих одинаковые ценообразующие характеристики, у которых основным фактором различия в стоимости является правовой статус объекта. Расчеты корректировки представлены в таблице.

	Объект 1⁹	Объект 2	Объект 3
Ссылка на объект	https://www.cian.ru/sale/flat/226788260/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547688/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547681/
Цена за кв. м. нежилое помещение	270 894,00	278 116,00	273 308,00
Ссылка на объект	https://www.cian.ru/sale/flat/226795690/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547401/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547429/
Цена за кв. м. жилое помещение	300 837,00	323 086,00	328 920,00
Разница в стоимости	0,90	0,86	0,83
Среднее значение разницы в стоимости		0,86	

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

⁹ Электронные копии страниц объявлений использованных для расчета корректировки представлены в Приложении 3 данного отчета.

Табл. 21 Расчет рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 304,60 кв.м. без учета стоимости прав на земельный участок г. Москва, ул. Таманская, д 91, стр. 22

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналоги (жилые здания)		
			1	2	3
Цена предложения в долл, США	\$		6 000 000	10 000 000	5 000 000
Цена предложения в рублях на дату оценки	руб.	?	396 470 400	660 784 000	330 392 000
1. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи			предусмотрено уторгование	предусмотрено уторгование	предусмотрено уторгование
Корректировка	%		-8,5	-8,5	-8,5
Скорректированная стоимость	руб.		362 770 416	604 617 360	302 308 680
Величина земельного участка	соток	119,72	10,00	15,00	8,00
Корректировка	руб.		-298 015 320	-447 022 980	-238 412 256
Скорректированная стоимость улучшения без учета стоимости земельного участка	руб.		64 755 096	157 594 380	63 896 424
Стоимость 1 кв.м. улучшения			170 408	315 189	152 134
1. Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб.		170 408	315 189	152 134
2. Условия продажи		публичная оферта			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб.		170 408	315 189	152 134
3. Дата предложения (дата проведения оценки)		Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб.		170 408	315 189	152 134
5. Местоположение		г. Москва, ул. Таманская, д 91, стр. 22	г. Москва, КП "Серебряный Бор"	г. Москва, КП "Серебряный Бор"	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 2-я Хорошевского Серебряного Бора линия
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		170 408	315 189	152 134
7. Доступные инженерные коммуникации		Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.	Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.	Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.	Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.
Корректировка			0	0	0

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналоги (жилые здания)		
			1	2	3
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		170 408	315 189	152 134
8. Общая площадь улучшения		304,60	380,00	500,00	420,00
Корректировка	%		2	6	4
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		173 816	334 100	158 219
9. Характеристика улучшения		Техническое состояние хорошее. Простая отделка	Техническое состояние хорошее. Евроремонт	Техническое состояние хорошее. Евроремонт	Техническое состояние хорошее. Евроремонт
Корректировка			-16	-16	-16
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		146 005	280 644	132 904
10. Материал стен		Деревянные	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка			-20	-20	-20
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		116 804	224 515	106 323
10. Наличие мебели и техники		Нет	Да	Да	Да
Корректировка			-2	-2	-2
Скорректированная стоимость			114 468	220 025	104 197
11. Расположение на первой береговой линии		Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка			0	-34	0
Скорректированная стоимость			114 468	145 217	104 197
Для выводов					
Общая чистая коррекция	%		-20	-16	-16
Скорректированная стоимость	руб.		114 468	145 217	104 197
Коэффициент вариации	%		17,60%		
Общая валовая коррекция	%		49	87	51
Весовой коэффициент			0,369	0,267	0,364
Рыночная стоимость улучшений за кв.м.	руб.		118 939		
Корректировка на правовой статус			0,86		
Рыночная стоимость улучшений за кв.м.			102 288		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости с учетом НДС (20%)	руб.		31 156 925		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости без учета НДС (20%)			25 964 104,17		

Обоснование внесенных корректировок:

Корректировка на величину земельного участка

Расчет величины корректировки на размер земельного участка выполнялся по следующей формуле:

$$K_{зу} = -S \times C_{cot},$$

де $K_{зу}$ - величина корректировки на размер земельного участка, ден.ед.;

S - размер земельного участка в составе объекта-аналога, соток;

C_{cot} - рыночная стоимость земельного участка в составе объекта оценки, ден.ед./сотка.

В качестве примера рассчитана корректировка для аналога №1:

$$K_{зу} = -13,0 * 25\,035\,816 = -350\,501\,424 \text{ руб.}$$

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным Справочника Оценщика недвижимости "Жилые дома - 2019" под ред. Лейфер Л. А.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 125

Скидки на цены предложений жилых домов на активном рынке. 2. Дома				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,5%	6,1%	10,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,7%	6,9%	10,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,5%	6,0%	11,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,2%	5,6%	10,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,7%	6,2%	11,1%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	8,5%	5,9%	11,1%

В данном случае для аналогов №1-3 величина поправки была принята -8,5%.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

Дата предложения (изменение цен во времени)

Сведения обо всех объектах-аналогах датированы мартом 2020 года. Учитывая вышеизложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект оценки расположен в пределах МКАД. Местоположение объектов-аналогов №1-3 одинаково привлекательно для потенциальных покупателей, они расположены так же на территории парка "Серебряный Бор". Учитывая изложенное, величина корректировки принята равной нулю.

6. Наличие инженерных коммуникаций

У оцениваемого дома, присутствуют все необходимые коммуникации, как и у аналогов №1-3, корректировка не требуется.

7. Корректировка на общую площадь улучшений

Корректировка вводится на основании Справочник оценщика недвижимости - 2019 под редакцией Лейфера Л. А. Жилые дома.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь

Таблица 58

Класс жилых домов	Среднее значение	Доверительный интервал	
2.Дома, 3.Таунхаусы	-0,15	-0,14	-0,17
4. Коттеджи	-0,17	-0,15	-0,18
Класс жилых домов	Среднее значение	Расширенный интервал	
2.Дома, 3.Таунхаусы	-0,15	-0,09	-0,22
4. Коттеджи	-0,17	-0,11	-0,23

Коэффициент торможения принимается на уровне -0,11.

Табл. 22 Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	304,60	380,00	500,00	420,00
Коэффициент для расчета		1,02	1,06	1,04
Корректировка, %		+2%	+6%	+4%

Корректировка на характеристики улучшений

В данном случае корректировка на отделку вводится согласно данных представленных ниже.

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 17.01.2020 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки. Итоги расчетов StatRиент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов, или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской, или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской, или покрытые сайдингом	1,00	1,09	1,04
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,09	1,19	1,14
на внутреннюю отделку помещений и оборудование					
4	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпательки и финишной отделки, с выровненными стяжками полами	0,71	0,83	0,76
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательки, покрашены, побелены. Пола: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и оштукатуренные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Пола - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,00	1,11	1,05
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и оштукатуренные. Стены напольных этажей покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Пола - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,09	1,24	1,16

01.01.2020

Общая информация - Контакты Правовая информация Авторизация / логин/ доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки

Табл. 23 Расчет корректировки на отделку

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Техническое состояние	Техническое состояние хорошее/Простая отделка	Техническое состояние хорошее/Евроремонт	Техническое состояние хорошее/Евроремонт	Техническое состояние хорошее/Евроремонт
Абсолютная корректировка, руб.		-16	-16	-16

Корректировка на материал стен

Материал стен здания, также оказывает влияние на стоимость. Чем более современен и экологичен материал стен, тем более привлекательной для покупателей является дом. Как правило, панельные и блочные дома дешевле кирпичных домов, даже если они схожи по всем остальным характеристикам.

В данном случае корректировка вводится согласно <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/180-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-10-2019-g/1938-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>.

на Материал стен, конструкцию индивидуального дома - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.10.2019 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия). Итоги расчетов StatRиент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Наличие подвала. Стены - преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой)			1,00
2	Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия, каркас - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены - кирпичные или блочные с наружной отделкой облицовочными материалами	0,99	1,08	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент - бетонный, каменный или свайно-винтовой. Стены - преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, ракушечники, литые шлаковые и т.п.), утепленные и оштукатуренные либо с расшивкой швов. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,86	0,97	0,91
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - деревянные (сруб или брус) утепленные	0,73	0,88	0,80
4	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - утепленные, оштукатуренные или многослойные панели	0,56	0,81	0,68

01.10.2019

Назад Вперед

Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Деревянные	Кирпич	Кирпич	Кирпич
	-20	-20	-20

Корректировка на наличие мебели и техники

Корректировка вводится на основании <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/180-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-10-2019-g/1929-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие) - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.10.2019 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет. Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высокотехнологичную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью ее вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

Назад

Вперед

У объектов аналогов в стоимость предложения включено наличие мебели и техники, корректировка -2%.

Корректировка на техническое состояние/физический износ

Степень физического износа объектов оценки были определена в разделе 6.3 настоящего Отчета.

Физический износ объектов-аналогов был определен на основе результатов интервьюирования продавцов объектов-аналогов.

Техническое состояние объекта оценки хорошее, как и объектов-аналогов №1-3. Корректировка не вносится.

Корректировка расположение на первой береговой линии

Наличие прямого выхода участка на котором расположено здание к береговой линии, является весомым преимуществом и ценообразующим фактором. Корректировка вводится на основании: <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2157-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2020 года

Поиск по сайту

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.04.2020 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	0,84
С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,20	1,13
	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особые объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

У объекта аналога №2 имеется панорамный вид на реку, с прямым выходом к ее берегу, корректировка -34%

Корректировка на правовой статус здания

Объект оценки является нежилым зданием, в то время как может использоваться по функциональному назначению, как объект для длительного пребывания людей. Таким образом необходимо внести корректировка на правовой статус объекта оценки. Аналогичная ситуация со статусом объекта недвижимости создавалась на рынке жилья расположенного в многоквартирных домах, квартиры и так называемые апартаменты. В связи с чем Оценщик, счел возможным вывести корректировку на правовой статус объекта оценки, путем метода "парных продаж", для объектов расположенных в многоквартирных домах, имеющих одинаковые ценообразующие характеристики, у которых основным фактором различия в стоимости является правовой статус объекта. Расчеты корректировки представлены в таблице.

	Объект 1 ¹⁰	Объект 2	Объект 3
Ссылка на объект	https://www.cian.ru/sale/flat/226788260/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547688/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547681/
Цена за кв. м. нежилое помещение	270 894,00	278 116,00	273 308,00
Ссылка на объект	https://www.cian.ru/sale/flat/226795690/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547401/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547429/
Цена за кв. м. жилое помещение	300 837,00	323 086,00	328 920,00
Разница в стоимости	0,90	0,86	0,83
Среднее значение разницы в стоимости		0,86	

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

Табл. 24 Расчет рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 289,40 кв.м. без учета стоимости прав на земельный участок г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2

¹⁰ Электронные копии страниц объявлений использованных для расчета корректировки представлены в Приложении 3 данного отчета.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналоги		
			1	2	3
Цена предложения в долл, США	\$		6 000 000	10 000 000	5 000 000
Цена предложения в рублях на дату оценки	руб.	?	396 470 400	660 784 000	330 392 000
1. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи			предусмотрено уторгование	предусмотрено уторгование	предусмотрено уторгование
Корректировка	%		-8,5	-8,5	-8,5
Скорректированная стоимость	руб.		362 770 416	604 617 360	302 308 680
Величина земельного участка	соток	14,05	10,00	15,00	8,00
Корректировка	руб.		-298 015 320	-447 022 980	-238 412 256
Скорректированная стоимость улучшения без учета стоимости земельного участка	руб.		64 755 096	157 594 380	63 896 424
Стоимость 1 кв.м. улучшения			170 408	315 189	152 134
1. Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб.		170 408	315 189	152 134
2. Условия продажи		публичная оферта			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб.		170 408	315 189	152 134
3. Дата предложения (дата проведения оценки)		Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб.		170 408	315 189	152 134
5. Местоположение		г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2	г. Москва, КП "Серебряный Бор"	г. Москва, КП "Серебряный Бор"	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 2-я Хорошевского Серебряного Бора линия
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб. /кв. м		170 408	315 189	152 134
7. Доступные инженерные коммуникации		Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.	Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.	Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.	Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.
Корректировка			0	0	0
Скорректированная стоимость	руб. /кв. м		170 408	315 189	152 134
8. Общая площадь улучшения		289,40	380,00	500,00	420,00
Корректировка	%		3	6	4

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналоги		
			1	2	3
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		175 520	334 100	158 219
9. Характеристика улучшения		Техническое состояние хорошее. Простая отделка	Техническое состояние хорошее. Евроремонт	Техническое состояние хорошее. Евроремонт	Техническое состояние хорошее. Евроремонт
Корректировка			-16	-16	-16
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		147 437	280 644	132 904
10. Материал стен		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка			0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		147 437	280 644	132 904
10. Наличие мебели и техники		Нет	Да	Да	Да
Корректировка			-2	-2	-2
Скорректированная стоимость			144 488	275 031	130 246
11. Физическое состояние объекта		Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка			-24	-24	-24
Скорректированная стоимость			109 811	209 024	98 987
12. Расположение на первой береговой линии		Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка			0	-34	0
Скорректированная стоимость			109 811	137 956	98 987
		Для выводов			
Общая чистая коррекция	%		1	4	4
Скорректированная стоимость	руб.		109 811	137 956	98 987
Коэффициент вариации	%		17,40%		
Общая валовая коррекция ¹¹	%		54	91	55
Весовой коэффициент			0,365	0,272	0,363
Рыночная стоимость улучшений за кв.м.	руб.	113 537			
Корректировка на правовой статус		0,86			
Рыночная стоимость улучшений за кв.м.			97 642		

¹¹ Объектом оценки расчетов приведенных в таблице 24 на стр. 101, является Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013014:1149; общей площадью 289,4 кв.м., согласно данным представленным Заказчиком и открытых источников, объект оценки построен в 1948 году (физический износ согласно расчетам Оценщика в табл. 10 на стр. 20 составляет 48%). В связи, с чем возникла необходимость применения корректировки на физическое состояние объекта оценки и объектов аналогов. Использование аналогов идентичного физического состояния не возможно, в связи с отсутствием на дату оценки на сайтах о продаже недвижимости домов схожих годов постройки. Что привело к завышению общей валовой коррекции.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналоги		
			1	2	3
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости с учетом НДС (20%)	руб.			28 257 595	
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости без учета НДС (20%)				23 547 995,83	

Обоснование внесенных корректировок:

Корректировка на величину земельного участка

Расчет величины корректировки на размер земельного участка выполнялся по следующей формуле:

$$K_{zy} = -S \times C_{cot},$$

де K_{zy} - величина корректировки на размер земельного участка, ден.ед.;
 S - размер земельного участка в составе объекта-аналога, соток;
 C - рыночная стоимость земельного участка в составе объекта оценки, ден.ед./сотка.

В качестве примера рассчитана корректировка для аналога №1:

$$K_{zy} = -13,0 * 25\,035\,816 = -350\,501\,424 \text{ руб.}$$

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным Справочника Оценщика недвижимости "Жилые дома - 2019" под ред. Лейфер Л. А.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 125

Скидки на цены предложений жилых домов на активном рынке. 2. Дома				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,5%	6,1%	10,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,7%	6,9%	10,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,5%	6,0%	11,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,2%	5,6%	10,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,7%	6,2%	11,1%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	8,5%	5,9%	11,1%

В данном случае для аналогов №1-3 величина поправки была принята -8,5%.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

Дата предложения (изменение цен во времени)

Сведения обо всех объектах-аналогах датированы мартом 2020 года. Учитывая вышеизложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект оценки расположен в пределах МКАД. Местоположение объектов-аналогов №1-3 одинаково привлекательно для потенциальных покупателей, они расположены так же на территории парка "Серебряный Бор". Учитывая изложенное, величина корректировки принята равной нулю.

6. Наличие инженерных коммуникаций

У оцениваемого дома, присутствуют все необходимые коммуникации, как и у аналогов №1-3, корректировка не требуется.

7. Корректировка на общую площадь улучшений

Корректировка вводится на основании Справочник оценщика недвижимости - 2019 под редакцией Лейфера Л. А. Жилые дома.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь

Таблица 58

Класс жилых домов	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы	-0,15	-0,14	-0,17
4. Коттеджи	-0,17	-0,15	-0,18
Класс жилых домов	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы	-0,15	-0,09	-0,22
4. Коттеджи	-0,17	-0,11	-0,23

Коэффициент торможения принимается на уровне -0,11.

Табл. 14 Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	289,40	380,00	500,00	420,00
Коэффициент для расчета		1,03	1,06	1,04
Корректировка, %		+3%	+6%	+4%

Корректировка на характеристики улучшений

В данном случае корректировка на отделку вводится согласно данных представленных ниже.

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 17.01.2020 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки. Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
<i>на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома</i>					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов, или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,00	1,09	1,04
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,09	1,19	1,14
<i>на внутреннюю отделку помещений и оборудования</i>					
4	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпательки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,71	0,83	0,76
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательки, покрашены, побелены. Полы: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,00	1,11	1,05
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или теплые художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,09	1,24	1,16

01.01.2020

Общая информация - Контакты Правовая информация Авторизация / логинный доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки

Табл. 15 Расчет корректировки на отделку

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Техническое состояние	Техническое состояние хорошее/Простая отделка	Техническое состояние хорошее/Евроремонт	Техническое состояние хорошее/Евроремонт	Техническое состояние хорошее/Евроремонт
Абсолютная корректировка, руб.		-16	-16	-16

Корректировка на материал стен

Материал стен здания, также оказывает влияние на стоимость. Чем более современен и экологичен материал стен, тем более привлекательной для покупателей является дом. Как правило, панельные и блочные дома дешевле кирпичных домов, даже если они схожи по всем остальным характеристикам.

В данном случае корректировка вводится согласно <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/180-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-10-2019-g/1938-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>.

на Материал стен, конструкцию индивидуального дома - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.10.2019 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, данных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия). Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Наличие подвала. Стены - преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой)			1,00
2	Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия, каркас - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены - кирпичные или блочные с наружной отделкой облицовочными материалами	0,99	1,08	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент - бетонный, каменный или свайно-винтовой. Стены - преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-шлако- или газобетонные блоки, ракушечник, литые шлаковые и т.п.), утепленные и оштукатуренные либо с расшивкой швов. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,86	0,97	0,91
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - деревянные (сруб или брус) утепленные	0,73	0,88	0,80
4	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - утепленные оштукатуренные или многослойные деревянные	0,56	0,81	0,68

01.10.2019

Назад Вперед

Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
	0	0	0

Корректировка на наличие мебели и техники

Корректировка вводится на основании <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/180-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-10-2019-g/1929-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие) - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.10.2019 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет. Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели. Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу). Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью ее вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

Назад

Вперед

У объектов аналогов в стоимость предложения включено наличие мебели и техники, корректировка -2%.

Корректировка на техническое состояние/физический износ

Степень физического износа объектов оценки были определена в разделе 6.3 настоящего Отчета.

Физический износ объектов-аналогов был определен на основе результатов интервьюирования продавцов объектов-аналогов.

Техническое состояние объекта оценки удовлетворительное, у объектов-аналогов №1-3 - хорошее. Корректировка -24%.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/180-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-10-2019-g/1939-na-iznos-sostoyanie-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

на Износ (состояние) индивидуального дома - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.10.2019 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка технического состояния дома	Характеристика технического состояния конструкций и элементов дома	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию			1,00
2	Хорошее	Без заметных изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,97	0,93
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,68	0,84	0,75
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего дома	0,28	0,72	0,47
5	Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Полная изношенность отделки. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, либо снос и новое строительство	0,15	0,29	0,21

Корректировка расположение на первой береговой линии

Наличие прямого выхода участка на котором расположено здание к береговой линии, является весомым преимуществом и ценообразующим фактором. Корректировка вводится на основании:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2157-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.04.2020 г.)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтарПчелта на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	0,84
С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,20	1,13
	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особые объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

У объекта аналога №2 имеется панорамный вид на реку, с прямым выходом к ее берегу, корректировка -34%

Корректировка на правовой статус здания

Объект оценки является нежилым зданием, в то время как может использоваться по функциональному назначению, как объект для длительного пребывания людей. Таким образом необходимо внести корректировку на правовой статус объекта оценки. Аналогичная ситуация со статусом объекта недвижимости создалась на рынке жилья расположенного в многоквартирных домах, квартиры и так называемые апартаменты. В связи с чем Оценщик, счел возможным вывести корректировку на правовой статус объекта оценки, путем метода "парных продаж", для объектов расположенных в многоквартирных домах, имеющих одинаковые ценообразующие характеристики, у которых основным фактором различия в стоимости является правовой статус объекта. Расчеты корректировки представлены в таблице.

	Объект 1 ¹²	Объект 2	Объект 3
Ссылка на объект	https://www.cian.ru/sale/flat/226788260/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547688/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547681/
Цена за кв. м. нежилое помещение	270 894,00	278 116,00	273 308,00
Ссылка на объект	https://www.cian.ru/sale/flat/226795690/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547401/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547429/
Цена за кв. м. жилое помещение	300 837,00	323 086,00	328 920,00
Разница в стоимости	0,90	0,86	0,83
Среднее значение разницы в стоимости		0,86	

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

¹² Электронные копии страниц объявлений использованных для расчета корректировки представлены в Приложении 3 данного отчета.

Табл. 16 Расчет рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1749,10 кв.м. без учета стоимости прав на земельный участок г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналоги (жилые здания)		
			1	2	3
Цена предложения в долл, США	\$		6 000 000	10 000 000	5 000 000
Цена предложения в рублях на дату оценки	руб.	?	396 470 400	660 784 000	330 392 000
1. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи			предусмотрено уторгование	предусмотрено уторгование	предусмотрено уторгование
Корректировка	%		-8,5	-8,5	-8,5
Скорректированная стоимость	руб.		362 770 416	604 617 360	302 308 680
Величина земельного участка	соток	119,72	10,00	15,00	8,00
Корректировка	руб.		-298 015 320	-447 022 980	-238 412 256
Скорректированная стоимость улучшения без учета стоимости земельного участка	руб.		64 755 096	157 594 380	63 896 424
Стоимость 1 кв.м. улучшения			170 408	315 189	152 134
1. Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб.		170 408	315 189	152 134
2. Условия продажи		публичная оферта			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб.		170 408	315 189	152 134
3. Дата предложения (дата проведения оценки)		Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб.		170 408	315 189	152 134
5. Местоположение		г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25	г. Москва, КП "Серебряный Бор"	г. Москва, КП "Серебряный Бор"	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 2-я Хорошевского Серебряного Бора линия
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		170 408	315 189	152 134
7. Доступные инженерные коммуникации		Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.	Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.	Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.	Коммуникации подведены, введены в дом и разведены по дому.
Корректировка			0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.		170 408	315 189	152 134

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналоги (жилые здания)		
			1	2	3
	м				
8. Общая площадь улучшения		1749,10	380,00	500,00	420,00
Корректировка	%		-15	-13	-15
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		144 847	274 214	129 314
9. Характеристика улучшения		Техническое состояние хорошее. Простая отделка	Техническое состояние хорошее. Евроремонт	Техническое состояние хорошее. Евроремонт	Техническое состояние хорошее. Евроремонт
Корректировка			-16	-16	-16
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		121 671	230 340	108 624
10. Материал стен		Каменные кирпичные	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка			4	4	4
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		126 538	239 554	112 969
10. Наличие мебели и техники		Нет	Да	Да	Да
Корректировка			-2	-2	-2
Скорректированная стоимость			124 007	234 763	110 710
12. Расположение на первой береговой линии		Нет	Нет	Да	Нет
Корректировка			0	-34	0
Скорректированная стоимость			124 007	154 944	110 710
Для выводов					
Общая чистая коррекция	%		-13	-11	-11
Скорректированная стоимость	руб.		124 007	154 944	110 710
Коэффициент вариации	%		17,47%		
Общая валовая коррекция	%		46	78	46
Весовой коэффициент			0,365	0,270	0,365
Рыночная стоимость улучшений за кв.м.	руб.	127 507			
Корректировка на правовой статус		0,86			
Рыночная стоимость улучшений за кв.м.			109 656		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости с учетом НДС (20%)	руб.		191 799 310		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости без учета НДС (20%)			159 832 758,33		

Обоснование внесенных корректировок:
Корректировка на величину земельного участка

Расчет величины корректировки на размер земельного участка выполнялся по следующей формуле:

$$K_{зу} = -S \times C_{сот},$$

де $K_{зу}$ - величина корректировки на размер земельного участка, ден.ед.;
 S - размер земельного участка в составе объекта-аналога, соток;
 $C_{сот}$ - рыночная стоимость земельного участка в составе объекта оценки, ден.ед./сотка.

В качестве примера рассчитана корректировка для аналога №1:

$$K_{зу} = -13,0 \times 25\,035\,816 = -350\,501\,424 \text{ руб.}$$

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным Справочника Оценщика недвижимости "Жилые дома - 2019" под ред. Лейфер Л. А.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 125

Скидки на цены предложений жилых домов на активном рынке. 2. Дома				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,5%	6,1%	10,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,7%	6,9%	10,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,5%	6,0%	11,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,2%	5,6%	10,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,7%	6,2%	11,1%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	8,5%	5,9%	11,1%

В данном случае для аналогов №1-3 величина поправки была принята -8,5%.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

Дата предложения (изменение цен во времени)

Сведения обо всех объектах-аналогах датированы мартом 2020 года. Учитывая вышеизложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект оценки расположен в пределах МКАД. Местоположение объектов-аналогов №1-3 одинаково привлекательно для потенциальных покупателей, они расположены

так же на территории парка "Серебряный Бор". Учитывая изложенное, величина корректировки принята равной нулю.

6. Наличие инженерных коммуникаций

У оцениваемого дома, присутствуют все необходимые коммуникации, как и у аналогов №1-3, корректировка не требуется.

7. Корректировка на общую площадь улучшений

Корректировка вводится на основании Справочник оценщика недвижимости - 2019 под редакцией Лейфера Л. А. Жилые дома.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь

Таблица 58

Класс жилых домов	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы	-0,15	-0,14	-0,17
4. Коттеджи	-0,17	-0,15	-0,18
Класс жилых домов	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы	-0,15	-0,09	-0,22
4. Коттеджи	-0,17	-0,11	-0,23

Коэффициент торможения принимается на уровне -0,11.

Табл. 17 Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	1749,10	380,00	500,00	420,00
Коэффициент для расчета		0,85	0,87	0,85
Корректировка, %		-15%	-13%	-15%

Корректировка на характеристики улучшений

В данном случае корректировка на отделку вводится согласно данных представленных ниже.

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 17.01.2020 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Итоги расчетов СтатРепит на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра			
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	
на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальшдоской), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом			1,04
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля			1,14
на внутреннюю отделку помещений и оборудование					
4	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпательки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами			0,76
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательки, покрашены, побелены. Пола: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Пола - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества			1,05
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Пола - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)			1,16

[Назад](#)

01.01.2020

[Вперед](#)

[Общая информация](#) - [Контакты](#) - [Правовая информация](#) - [Авторизация / логин](#) - [Оформить/продлить подписку](#) - [Сроки действия подписки](#)

Табл. 18 Расчет корректировки на отделку

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Техническое состояние	Техническое состояние хорошее/Простая отделка	Техническое состояние хорошее/Евроремонт	Техническое состояние хорошее/Евроремонт	Техническое состояние хорошее/Евроремонт
Абсолютная корректировка, руб.		-16	-16	-16

Корректировка на материал стен

Материал стен здания, также оказывает влияние на стоимость. Чем более современен и экологичен материал стен, тем более привлекательной для покупателей является дом. Как правило, панельные и блочные дома дешевле кирпичных домов, даже если они схожи по всем остальным характеристикам.

В данном случае корректировка вводится согласно <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/180-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-10-2019-g/1938-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>.

на Материал стен, конструкцию индивидуального дома - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.10.2019 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРепит на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	граница		Среднее значение
			нижняя	верхняя	
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Наличие подвала. Стены - преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой)			1,00
2	Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия, каркас - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены - кирпичные или блочные с наружной отделкой облицовочными материалами	0,99	1,08	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент - бетонный, каменный или свайно-винтовой. Стены - преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-шлако- или газобетонные блоки, ракушечник, литые шлаковые и т.п.), утепленные и оштукатуренные либо с расшивкой швов. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,86	0,97	0,91
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - деревянные (сруб или брус) утепленные	0,73	0,88	0,80
4	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - утепленные, оштукатуренные и т.п.	0,56	0,81	0,68

[Назад](#)

01.10.2019

[Вперед](#)

Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Монолит-кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
	+4%	+4%	+4%

Корректировка на наличие мебели и техники

Корректировка вводится на основании <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/180-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-10-2019-g/1929-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие) - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.10.2019 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет. Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу). Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью ее вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть как серийную.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

У объектов аналогов в стоимость предложения включено наличие мебели и техники, корректировка -2%.

Корректировка на техническое состояние/физический износ

Степень физического износа объектов оценки были определена в разделе 6.3 настоящего Отчета.

Физический износ объектов-аналогов был определен на основе результатов интервьюирования продавцов объектов-аналогов.

Техническое состояние объекта оценки хорошее, как и объектов-аналогов №1-3. Корректировка не вносится.

Корректировка расположение на первой береговой линии

Наличие прямого выхода участка на котором расположено здание к береговой линии, является весомым преимуществом и ценообразующим фактором. Корректировка вводится на основании: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2157-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.04.2020 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	0,84
С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,20	1,13
	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особые объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

У объекта аналога №2 имеется панорамный вид на реку, с прямым выходом к ее берегу, корректировка -34%

Корректировка на правовой статус здания

Объект оценки является нежилым зданием, в то время как может использоваться по функциональному назначению, как объект для длительного пребывания людей. Таким образом необходимо внести корректировка на правовой статус объекта оценки. Аналогичная ситуация со статусом объекта недвижимости создавалась на рынке жилья расположенного в многоквартирных домах, квартиры и так называемые апартаменты. В связи с чем Оценщик, счел возможным вывести корректировку на правовой статус объекта оценки, путем метода "парных продаж", для объектов расположенных в многоквартирных домах, имеющих одинаковые ценообразующие характеристики, у которых основным фактором различия в стоимости является правовой статус объекта. Расчеты корректировки представлены в таблице.

	Объект 1 ¹³	Объект 2	Объект 3
Ссылка на объект	https://www.cian.ru/sale/flat/226788260/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547688/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547681/
Цена за кв. м. нежилое помещение	270 894,00	278 116,00	273 308,00
Ссылка на объект	https://www.cian.ru/sale/flat/226795690/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547401/	https://www.cian.ru/sale/flat/226547429/
Цена за кв. м. жилое помещение	300 837,00	323 086,00	328 920,00
Разница в стоимости	0,90	0,86	0,83
Среднее значение разницы в стоимости		0,86	

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

¹³ Электронные копии страниц объявлений использованных для расчета корректировки представлены в Приложении 3 данного отчета.

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1 МЕТОДОЛОГИЯ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

Результаты оценке рыночной стоимости представлены в таб. 28. и 29.

В рамках данного Отчета оценщик использовал только сравнительный подход. Вес сравнительного подхода равен 1,00

Табл. 19 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Удельный вес подхода	1,00	-	-
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25, к. н. 77:08:0013014:1743; общей площадью 11 972,0 кв.м.	1 562 944 361,00	Не применялся	Не применялся
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013003:22, общей площадью 1 405,0 кв.м.	206 736 140,00	Не применялся	Не применялся
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1744; общей площадью 6 604,0 кв.м.	891 950 637,00	Не применялся	Не применялся
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1747; общей площадью 860,2 кв.м.	84 511 782,50	Не применялся	Не применялся
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 22; к.н. 77:08:0013014:1079; общей площадью 304,6 кв.м.	25 964 104,17	Не применялся	Не применялся
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013014:1149; общей площадью 289,4 кв.м.	23 547 995,83	Не применялся	Не применялся
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25; к.н. 77:08:0011003:2117; общей площадью 1749,10 кв.м.	159 832 758,33	Не применялся	Не применялся

Табл. 20 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС (20%) ¹⁴ Руб.
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25, к. н. 77:08:0013014:1743; общей площадью 11 972,0 кв.м.	1 562 944 361,00

¹⁴ Объекты оценки Земельные участки, согласно ст. 146 НК РФ НДС не облагаются.

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС (20%) ¹⁴ Руб.
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013003:22, общей площадью 1 405,0 кв.м.	206 736 140,00
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1744; общей площадью 6 604,0 кв.м.	891 950 637,00
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д 91, стр. 24; к.н. 77:08:0013014:1747; общей площадью 860,2 кв.м.	84 511 782,50
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д 91, стр. 22; к.н. 77:08:0013014:1079; общей площадью 304,6 кв.м.	25 964 104,17
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 106, корп. 2; к.н. 77:08:0013014:1149; общей площадью 289,4 кв.м.	23 547 995,83
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Таманская, д. 91, стр. 25; к.н. 77:08:0011003:2117; общей площадью 1749,10 кв.м.	159 832 758,33
Итоговая рыночная стоимость 7 ед. недвижимого имущества	2 955 487 778,83

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

2. Справочная литература и информационные источники

- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
- Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

3. Методическая литература

- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
- Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
- Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ**ПРИЛОЖЕНИЕ №1****Используемая терминология**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие проведение оценки

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00919
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6. кв. 106

Паспорт: 4506 954095, 26.01.2004, выдан Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на
г. Москвы, код подразделения 772-114

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



Президент СРО РАО **К.И. Овчинников**

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

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

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Плешкина Андрея Михайловича

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

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«28» октября 2014 года за регистрационным номером **№ 00484**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» мая 2017г.

Дата составления выписки «23» мая 2017г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038-0003

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма (цифрами и прописью)		Лимит ответственности по одному страховому случаю (цифрами и прописью)
1 500 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард пятьсот миллионов рублей 00 копеек)		500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2019 г.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2019 г.	по «31» декабря 2019 г.
Особые условия страхования: 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 18 л.

Приложение № 2 – Правила № 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».

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: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

От имени Страховщика:

 /Д.Г. Старостин/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «25» декабря 2018 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Лавишкину
Андрею Михайловичу
 в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 26 декабря 2012 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФУБОУ ВЛО
Московский государственный
строительный университет
 по программе "Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 декабря 2012
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Лавишкина
Андрея Михайловича Оценки
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости предприятия (бизнеса)



[Handwritten signature]
 Руководитель государственной
 аттестационной комиссии
 (подпись)

Город Москва 2012

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер D-333/12

Тираж 5000 экз. Москва 2012 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003994-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Плешкину Андрею Михайловичу

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

**ООО «Центр независимой экспертизы
собственности»**

г. Москва

аккредитовано при РОО и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм РОО

№ 0112/77-1111/03

**ООО «Центр независимой экспертизы
собственности»**

признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных
услуг, включается в систему делового сотрудничества РОО в соответствии с
Положением об аккредитации РОО от 03.04.98г.

Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л.Артеменков

15 апреля 2015 г.



Действительно до 14.04.2018 г.

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90646/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		
19 декабря 2018 г.		
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плешкин Андрей Михайлович Адрес регистрации или ИНН: 770700313066	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000,00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 10 500,00 руб. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что	

	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: soe@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средства с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - Елин Дмитрий Александрович, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Юрий Вербиц, тел.:8 (495)640-65-05 эл. почта: ae@cier.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Плешкин Андрей Михайлович	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/15 от «27» октября 2015 г. <small>Документ Первичный (Согласация) - Первичный</small>


ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии информационно-аналитического материала

Аналог улучшений №1

https://intermarksavills.ru/objects/dom-moskva-poselok-serebryanyy-bor-kp-v-konture-doma-s-otdelkoy-pod-kluyuch-kruglosuto... 90%

Городская Загородная Зарубежная Коммерческая Собственникам Статьи и обзоры О компании




Галерея 1/7 Карта

КП "Серебряный Бор"
Москва

Стоимость Выберите Валюту

\$ 6 000 000

Свяжитесь с нами

 **Виктория Толмачева**
Офис продаж
+7 (495) 984-19-62
[СВЯЗАТЬСЯ СЕЙЧАС](#)

[Организовать просмотр](#)

[Скачать брошюру PDF](#)

https://intermarksavills.ru/objects/dom-moskva-poselok-serebryanyy-bor-kp-v-konture-doma-s-otdelkoy-pod-kluyuch-kruglosuto... 90%

Москва Стоимость
КП "Серебряный Бор" **\$ 6 000 000**

 **Виктория Толмачева**
+7 (495) 135-30-54
[СВЯЗАТЬСЯ СЕЙЧАС](#)

- Этажей/Уровней: 2/3
- С отделкой
- Гараж
- С охраной

Вы владелец недвижимости?

Хотите продать или сдать недвижимость?
Обратитесь в Savills

[УЗНАТЬ БОЛЬШЕ](#)

Продажа дома 380 м², Москва, км от МКАД

Уникальное предложение в черте Москвы — полностью готовый к проживанию коттедж общей площадью 380 кв.м. в Серебряном Бору, СЗАО.

Авторский проект в спокойных пастельных тонах идеально подчеркивается роскошным природным окружением. Кирпично-монолитный конструктив обеспечивает комфортное проживание в любое время года. Выполнена качественная внутренняя отделка — дом подготовлен к Вашему оперативному переезду. Три жилых уровня подразумевают традиционную организацию пространства: цокольный этаж — это домашний спортзал и функциональные кладовые помещения, на первом этаже разместились гардеробные комнаты, гостиная, кухня, столовая и гостевая спальня с с/у, второй этаж стал комфортным пространством для частного отдыха — здесь для владельцев подготовлены 2 спальни (каждая со своим с/у).

Ухоженный участок правильной формы занимает площадь 10 соток, выполнен ландшафтный дизайн. Предусмотрена возможность присоединения соседнего участка (12,5 соток) с возведенным на нем домом.

Цоколь: кладовые комнаты, спортивный зал, котельная

1 этаж: холл, гардеробные комнаты, с/у, гостиная комната, кухня, столовая, гостевая спальня

2 этаж: 2 спальни комнаты с с/у

Аналог улучшений №2

← → ↻ 🔒 <https://aimrealty.ru/zagorodnaya-nedvizhimost/kottedzhy-i-taunhausi/10649/> ⋮ ☆ ⬇️ ⚙️ 100 20

Коттедж Id 583530

Поселок Серебряный Бор
г. Москва






10 000 000\$

650 000 000 Руб

пл. дома, м ²	пл. участка, сот.	от МКАД, км	отделка
500	15	0	Да

Характеристики

Площадь дома	500 кв. м
Площадь участка	15 сот.
Охрана	да
Водоснабжение	да
Газ	да

⏪ ⏩

↑





← → ↻ 🔒 <https://aimrealty.ru/zagorodnaya-nedvizhimost/kottedzhy-i-taunhausi/10649/> ⋮ ☆ ⬇️ ⚙️ 100 20

aim 🔍 Поиск Загородная Городская О компании Контакты 📄 Скачать каталог Обновлен: 02.06.2020 +7 (499) 136-66-33

Отделка под ключ с мебелью

Коттеджный поселок Серебряный Бор находится в заповедном природоохранном Сосновом бору с вековыми насаждениями на северо-западе Москвы. При строительстве поселка особое внимание уделялось экологии местности, наличию лесных массивов, а также природных водоемов. Так как во владениях поселка имеется природный водоем, то еще при строительстве была запланирована организация яхт-клуба, причала и эллинга для владельцев водного транспорта, а также обустроенного пляжа. А для любителей тенниса имеется оснащенный теннисный корт. Описание этажей/уровней: 1 этаж: прихожая, гардеробная, с/у, гостиная, кухня, столовая, кабинет, бассейн, с/у, комната отдыха, сауна 2 этаж: холл, хозяйская спальня с с/у и гардеробной комнатой, две детские спальни, с/у

Свернуть

ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ Поделиться:    

Аналог улучшений №3

cian.ru/sale/suburban/224455993/

к-Оценщик: До... Главная | Реформа... RLT24 - недвижимо... ЦИАН - база недви... WinNER7 FlatInfo.ru: квартир... Яндекс.Карты — в... Центральный банк... Цифры и числа пр... Справочная инфо...

Аналитика для Бизнеса Каталог недвижимости Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценка Коммерческая Ипотека ПИК

Находимость в Москве · Продажа · Продажа дома в Москве · Новостройки шоссе · СЗАО · Хорошее-Мневники · Тананская улица

сегодня, 11.12 1 214 просмотров, 9 за последние

2-этажный дом, 420 м²
 Москва, СЗАО, р-н Хорошее-Мневники, Тананская ул., 36Б. На карте
 в Новоринском шоссе

Цена ипотеки
 Средняя ставка за прошлый месяц - 8,21%

393 611 500 Р 327,170 кв.м.
 Купить в ипотеку? Сложить из индивидуальных цен 3 000 000 Р

+7 926 945-79-90
 Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. И получите ответ после звонка

Smolenka Estate Агентство недвижимости На рынке с 2015 года Ещё 434 объектов

Smolenka Estate Нет отзывов

Антикризисная цена! Апартаменты от 4,9 млн! rufar.ru Апартаменты в уютном доме на берегу пруда, недалеко от центра! Уютно, до повышения цен! О кирпичном Планировки и цены Инфраструктура Проведены 2-на, 2020г.

Элитный дом «La Rue», Петровка, 26 - Апартаменты от 17,8 млн Р 178.8 млн Р Смольнинский район, от 17,8 млн. руб. Прекрасная видимость! Современная планировка! Премьер-класс! Элитная историческая архитектура Инфраструктура

420 м² 8 сот. Кирпичный 2
 Общая Участок Тип дома Этажей в доме

Уполномоченный представитель собственника! Продажа дома в стиле "современная классика" общей площадью 420 кв.м. в КП "Серебряный Бор" на первой линии от воды. Дом в три уровня "под ключ" с мебелью. Зеленый участок в собственности! ПЛАНИРОВКА: Цоколь: техническое помещение, комната склада с каминной, бассейн, с/у, душная. 1 этаж: прихожая, гостиная с камином, библиотека, кухня-столовая с выходом на террасу и видом на Москва-реку, гостиной с/у, паркинг на 1 м.п., 2 этаж: холл с балконом, основная спальня с гардеробом и большим с/у, детская спальня, отдельный блок: спальня, кабинет, гардероб, с/у. Коттеджный поселок "Серебряный Бор" располагается в одном из самых живописных мест столицы, принадлежащих территории Хорошево-Мневников. Данный элитный поселок находится на искусственном острове, соединенном со столицей Хорошевским железнодорожным мостом, ведущим к проспекту Маршала Жукова. Поселок располагается в окружении объектов инфраструктуры VIP-класса, что гарантирует соответствующий уровень обслуживания и индивидуальный подход к каждому, даже самому взыскательному клиенту. Здесь есть все необходимое для камерного проживания.

cian.ru/sale/suburban/224455993/

к-Оценщик: До... Главная | Реформа... RLT24 - недвижимо... ЦИАН - база недви... WinNER7 FlatInfo.ru: квартир... Яндекс.Карты — в... Центральный банк... Цифры и числа пр... Справочная инфо...

Статистика просмотров за последние 10 дней

1238 просмотров с даты создания объявления 15.01.2020
 155 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотры
15.01	15
16.01	15
17.01	35
18.01	25
19.01	10
20.01	10
21.01	10
22.01	10
23.01	25
24.01	15
25.01	15

420 м² 8 сот. Кирпичный 2
 Общая Участок Тип дома Этажей в доме

Уполномоченный представитель собственника! Продажа дома в стиле "современная классика" общей площадью 420 кв.м. в КП "Серебряный Бор" на первой линии от воды. Дом в три уровня "под ключ" с мебелью. Зеленый участок в собственности! ПЛАНИРОВКА: Цоколь: техническое помещение, комната склада с каминной, бассейн, с/у, душная. 1 этаж: прихожая, гостиная с камином, библиотека, кухня-столовая с выходом на террасу и видом на Москва-реку, гостиной с/у, паркинг на 1 м.п., 2 этаж: холл с балконом, основная спальня с гардеробом и большим с/у, детская спальня, отдельный блок: спальня, кабинет, гардероб, с/у. Коттеджный поселок "Серебряный Бор" располагается в одном из самых живописных мест столицы, принадлежащих территории Хорошево-Мневников. Данный элитный поселок находится на искусственном острове, соединенном со столицей Хорошевским железнодорожным мостом, ведущим к проспекту Маршала Жукова. Поселок располагается в окружении объектов инфраструктуры VIP-класса, что гарантирует соответствующий уровень обслуживания и индивидуальный подход к каждому, даже самому взыскательному клиенту. Здесь есть все необходимое для камерного проживания.

номер объекта: 1/547294/131

Аналог земельный участок №1


https://www.cian.ru/sale/suburban/224924673/ 90%

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Москве > СЗАО > Хорошево-Мневники

1 июн, 19:00 245 просмотров, 2 за сегодня

Участок, 30 сот.
Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 2-я Хорошевского Серебряного Бора линия На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



1 фото

30 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

896 780 299 Р 29 892 677 Р/сот. 13 000 000 \$

Следить за изменением цены

+7 495 151-22-89

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO Knight Frank - загородная недвижимость Агентство недвижимости Ещё 1143 объекта

https://www.cian.ru/sale/suburban/224924673/ 90%

Фотографии (1) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Участок, 30 сот.

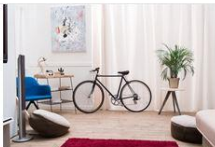
Лот: 9911683. Земельный участок 30 сот. коттеджный посёлок Серебряный бор. В черте города шоссе, 1 км от МКАД.

Коттеджный посёлок Серебряный Бор находится в заповедном природоохранном Сосновом бору с вековыми насаждениями на северо-западе Москвы. При строительстве поселка особое внимание уделялось экологии местности, наличию лесных массивов, а также природных водоемов. Так как во владениях поселка имеется природный водоем, то еще при строительстве была запланирована организация яхт-клуба, причала и эллинга для владельцев водного транспорта, а также обустроенного пляжа. Имеется Аэроклуб и вертолетная площадка, лыжная база и подъемник для занятий горнолыжным спортом. А для любителей тенниса имеется оснащенный теннисный корт.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Проверьте чистоту объекта
Заказать проверку



Общая информация

Электричество Газ

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

896 780 299 Р 29 892 677 Р/сот. 13 000 000 \$

Следить за изменением цены

+7 495 151-22-89

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO Knight Frank - загородная недвижимость Агентство недвижимости Ещё 1143 объекта


Аналог земельный участок №2

https://www.tweed.ru/country/novorizhskoe/zemlya-v-kottedzhnom-poselke-serebryanyy-bor-16-5-sot-prodazha 80%

USD EUR RUB Оценить

7 755 000 \$ 7 425 000 \$

ФОТОГРАФИИ 4 фото НА КАРТЕ Серебряный бор ПРЕЗЕНТАЦИЯ 0 фото на PDR



ПАРАМЕТРЫ ОПИСАНИЕ ЕЩЕ ОБЪЕКТЫ ЗДЕСЬ

ЗЕМЛЯ

ID	НРо002
Площадь участка	16.5 сот.

Задайте вопрос менеджеру
Телефон для связи
+7 (495) 125-00-85

https://www.tweed.ru/country/novorizhskoe/zemlya-v-kottedzhnom-poselke-serebryanyy-bor-16-5-sot-prodazha 80%

ПАРАМЕТРЫ ОПИСАНИЕ ЕЩЕ ОБЪЕКТЫ ЗДЕСЬ

ЗЕМЛЯ

ID	НРо002
Площадь участка	16.5 сот.
Тип участка	Лесной

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Направление	Новорижское
Поселок	Серебряный бор
Населенный пункт	Москва
Тип поселка	Охраняемый
Готовность поселка	Жилой поселок

Задайте вопрос менеджеру
Телефон для связи
+7 (495) 125-00-85

* Ваше имя
* Телефон
E-mail

Текст вашего сообщения
Менеджер заинтересует этот объект. Перезапишите имя.

ОТПРАВИТЬ
Менеджеры свяжутся с вами

Аналог земельный участок №3

https://prime.su/catalog/zagorodnaya-ndvizhimost/prodazha/20765/

Город Загород Специальные предложения PRIME Рус | Eng +7 495 150-140-3 Подобрать объект

Недвижимость > Загородная недвижимость > Продажа > Участок в поселке Серебряный Бор, 86,77 сот

Фото Описание Планировка Динамика цены

Участок в поселке Серебряный Бор, 86.77 сот.

ID 20765 Участок 86.77 сот. Новорижское шоссе

Телефон

Связаться с брокером

Мы перезвоним в течение 15 минут

Скачать pdf презентацию

(0/4) Добавить к сравнению

Описание объекта

Предлагается лесной участок в коттеджном поселке "Серебряный бор" площадью 86,77 соток.

Инфраструктура

Охрана Да

Газоснабжение магистральный газ

https://prime.su/catalog/zagorodnaya-ndvizhimost/prodazha/20765/

Город Загород Специальные предложения PRIME Рус | Eng +7 495 150-140-3 Подобрать объект

Недвижимость > Загородная недвижимость > Продажа > Участок в поселке Серебряный Бор, 86,77 сот

Фото Описание Планировка Динамика цены

36 443 400 \$ P \$ €

Телефон

Связаться с брокером

Мы перезвоним в течение 15 минут

Скачать pdf презентацию

Участок в поселке Серебряный Бор, 86.77 сот.

ID 20765 Участок 86.77 сот. Новорижское шоссе

Аналог земельный участок №4

Земля в коттеджном поселке «Серебряный бор», 15 сот. - продажа

USD EUR RUB Отложить

7 500 000 \$

ФОТОГРАФИИ
1 фото

НА КАРТЕ
Серебряный бор

ПРЕЗЕНТАЦИЯ
В формате PDF



ПАРАМЕТРЫ ОПИСАНИЕ ЕЩЕ ОБЪЕКТЫ ЗДЕСЬ

ЗЕМЛЯ

ID	014183
Площадь участка	15 сот.
Тип участка	Лесной

КОММУНИКАЦИИ

Газ	По границе участка
Электричество	Есть
Водоснабжение	Скважина на дом
Канализация	Отсутствует

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Направление	Новорижское
Поселок	Серебряный бор
Населенный пункт	Москва
Тип поселка	Охраняемый
Готовность поселка	Жилой поселок

Задайте вопрос менеджеру

Телефон для связи:

+7 (495) 125-00-85

Ваше имя

Телефон

E-mail

Текст вашего сообщения

Меня интересует этот объект.
Перезвоните мне.

ОТПРАВИТЬ

Менеджеры свяжутся с вами


Аналоги для расчета корректировки на правовой статус

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Москве > САО > Беговой > метро Динамо > Ленинградский проспект

сегодня, 04:56 49 просмотров, 0 за сегодня

2-комн. апартаменты, 70,3 м²
 в ЖК «Царская площадь», Дом 29к3 (Александровский), сдан
 Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 29к3 На карте
 Динамо - 10 мин. пешком Петровский Парк - 13 мин. пешком
 Белорусская - 2 мин. на транспорте

В избранное Пожалуйста



5 фото

70,3 м² 3 из 19 3 кв., 2019
 Общая Этаж Срок сдачи

18 091 655 Р 257 349 Р/м²
 История цены
 22 апр 2020 18 091 655 Р
 26 фев 2020 19 043 848 Р
 +952 193 Р
 ипотечка

+7 495 137-49-13

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан арендный номер
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан.И и оставьте отзыв после звонка

Перезвоните мне

Офис работает с 10:00 до 19:00

ЗАСТРОЙЩИК
MR Group
 Год основания: 2003
 Сдано 77 домов в 20 ЖК
 Строится 36 домов в 9 ЖК
 Подробнее о застройщике

MR GROUP

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Москве > СЗАО > Щукино > метро Панфиловская > улица Маршала Рыбалко

1 янв, 03:00 64 просмотра, 0 за сегодня


Объявление снято с публикации

2-комн. апартаменты, 62,79 м²
 в ЖК «Маршалл»
 Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Рыбалко, 2к9
 Панфиловская - 5 мин. пешком Октябрьское поле - 7 мин. пешком

62,79 м² 34,6 м² 5,6 м² 2 из 9 4 кв., 2011
 Общая Жилая Кухня Этаж Срок сдачи

17 462 903 Р 278 116 Р/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Свободная продажа, возможна ипотека

494 УНР



Продаются 2-комнатные апартаменты, в сданном доме (Дом 2К9), общей площадью 62,79 кв.м., на 2 этаже. МФК «Маршалл» столичный комплекс бизнес-класса, построенный по индивидуальному архитектурному проекту от известного архитектора. В 2014 году МФК «Маршалл» стал лауреатом премии TREFI, одержав победу в номинации «Лучший строительный проект бизнес-класса в Москве». Разный формат недвижимости в составе МФК «Маршалл» и развитая инфраструктура воплощают концепцию Live & Work («Живи и работай»). В комплекс, помимо жилых помещений, входит деловой центр «Маршалл» класса В+, где можно купить или взять в аренду офисное помещение. Таким образом, купив апартаменты в МФК «Маршалл», вам не придется уезжать далеко, чтобы поработать в офисе. Развитая собственная инфраструктура включает: 2-х уровневый подземный паркинг на 1200 м/мест, детский сад, фитнес-центр с бассейном, уютное кафе, итальянский ресторан, салон красоты и другие предприятия социально-бытовой сферы. Территория комплекса огромная, даже по московским меркам: участок в 6,3 га. Застройка занимает лишь треть этой территории, на остальном пространстве предусмотрена зеленая зона с деревьями, которые сохранили при строительстве комплекса, включая уникальный вековой пробковый дуб. Здесь разбит сквер с аккуратными аллеями для прогулок, цветниками, а в центре установлен фонтан. В комплексе проведено ландшафтное озеленение и обустроены детские площадки с качелями, горками, игровыми комплексами. Площадки покрыты специальным мягким покрытием, которое минимизирует риск травматизма при падении ребенка. Вся территория комплекса огорожена и охраняется собственной службой безопасности! Комплекс имеет уникальное расположение рядом с транспортно-пересадочным узлом новой станции «Панфиловская», а пяти минутах ходьбы от станции метро «Октябрьское поле». К тому же, близ комплекса проходит улица Народного Ополчения, входящая в состав Северо-Западной хорды, строительство которой по плану должно завершиться в 2018 году.

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Москве > СЗАО > Щукино > метро Панфиловская > улица Маршала Рыбалко

1 янв, 03:00 46 просмотров, 0 за сегодня

Объявление снято с публикации

2-комн. апартаменты, 71,29 м²

в ЖК «Маршал»

Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Рыбалко, 2к9

▲ Панфиловская - 5 мин. пешком ▲ Октябрьское поле - 7 мин. пешком

71,29 м²
Общая

42,7 м²
Жилая

5,5 м²
Кухня

2 из 9
Этаж

4 кв. 2011
Срок сдачи

19 484 127 ₽ 273 308 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Свободная продажа, возможна ипотека

494 УНР



Продаются 2-комнатные апартаменты, в сданном доме (Дом 2К9), общей площадью 71,29 кв.м., на 2 этаже. МФК "Маршал" - столичный комплекс бизнес-класса, построенный по индивидуальному архитектурному проекту от известного архитектора. В 2014 году МФК "Маршал" стал лауреатом премии TREFI, одержав победу в номинации "Лучший строительный проект бизнес-класса в Москве". Разный формат недвижимости в составе МФК "Маршал" и развитая инфраструктура воплощают концепцию Live & Work ("Живи и работай"). В комплекс, помимо жилых помещений, входит деловой центр "Маршал" класса В+, где можно купить или взять в аренду офисное помещение. Таким образом, купив апартаменты в МФК "Маршал", вам не придется уезжать далеко, чтобы поработать в офисе. Развитая собственная инфраструктура включает: 2-х уровневый подземный паркинг на 1200 м/мест, детский сад, фитнес-центр с бассейном, уютное кафе, итальянский ресторан, салон красоты и другие предприятия социально-бытовой сферы. Территория комплекса огромная даже по московским меркам: участок в 6,3 га. Застройка занимает лишь треть этой территории, на остальном пространстве предусмотрена зеленая зона с деревьями, которые сохранили при строительстве комплекса, включая уникальный вековой пробковый дуб. Здесь разбит сквер с аккуратными аллеями для прогулок, цветниками, а в центре установлен фонтан. В комплексе проведено ландшафтное озеленение и обустроены детские площадки с качелями, горками, игровыми комплексами. Площадки покрыты специальным мягким покрытием, которое минимизирует риск травматизма при падении ребенка. Вся территория комплекса огорожена и охраняется собственной службой безопасности! Комплекс имеет уникальное расположение рядом с транспортно-пересадочным узлом новой станции "Панфиловская", в пяти минутах ходьбы от станции метро "Октябрьское поле". К тому же, близ комплекса проходит улица Народного Ополчения, входящая в состав Северо-Западной хорды, строительство которой по плану должно завершиться в 2018 году.

Кризис и рынок Аналитика для бизнеса Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы ризлтору

Вход и регистрация



Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК

Разместить объявление

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Москве > САО > Беговой > метро Динамо

1 янв, 03:00 181 просмотр, 0 за сегодня

Объявление снято с публикации

2-комн. квартира, 71,3 м²

в ЖК «Царская площадь»

Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп.

▲ Динамо - 7 мин. пешком ▲ Петровский Парк - 10 мин. пешком

▲ Белорусская - 1 мин. на транспорте

71,3 м²
Общая

24,9 м²
Жилая

25 м²
Кухня

3 из 15
Этаж

4 кв. 2019
Срок сдачи

21 449 678 ₽ 300 837 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Свободная продажа, возможна ипотека

MR Group

MR GROUP

Новый жилой комплекс бизнес-класса "Царская площадь" это уникальное сочетание места, проникнутого историей, яркой архитектурной концепции, комфортной среды проживания и современных инженерных решений 3 417 Данная квартира располагается на 3 этаже. Условный номер квартиры 417

Показать информацию

Проверьте застройщика на надежность

Заказать проверку



Объявление снято с публикации

2-комн. квартира, 68,05 м²

Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Рыбалко, 2к4

Панфиловская - 5 мин. пешком Октябрьское поле - 7 мин. пешком

68,05 м²
Общая

2 из 18
Этаж

4 кв. 2011
Срок сдачи

21 986 000 ₽ 323 086 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Свободная продажа, возможна ипотека

494 УНР



Продается 2-комнатная квартира, в сданном доме (Дом 2К4), общей площадью 68.05 кв.м., на 2 этаже. МФК "Маршал" - столичный комплекс бизнес-класса, построенный по индивидуальному архитектурному проекту от известного архитектора. В 2014 году МФК "Маршал" стал лауреатом премии TREFI, одержав победу в номинации "Лучший строительный проект бизнес-класса в Москве". Разный формат недвижимости в составе МФК "Маршал" и развитая инфраструктура воплощают концепцию Live & Work ("Живи и работай"). В комплекс, помимо жилых помещений, входит деловой центр "Маршал" класса В+, где можно купить или взять в аренду офисное помещение. Таким образом, купив апартаменты в МФК "Маршал", вам не придется уезжать далеко, чтобы поработать в офисе. Развитая собственная инфраструктура включает: 2-х уровневый подземный паркинг на 1200 м/мест, детский сад, фитнес-центр с бассейном, уютное кафе, итальянский ресторан, салон красоты и другие предприятия социально-бытовой сферы. Территория комплекса огромная даже по московским меркам: участок в 6.3 га. Застройка занимает лишь треть этой территории, на остальном пространстве предусмотрена зеленая зона с деревьями, которые сохранили при строительстве комплекса, включая уникальный вековой пробковый дуб. Здесь разбит сквер с аккуратными аллеями для прогулок, цветниками, а в центре установлен фонтан. В комплексе проведено ландшафтное озеленение и обустроены детские площадки с качелями, горками, игровыми комплексами. Площадки покрыты специальным мягким покрытием, которое минимизирует риск травматизма при падении ребенка. Вся территория комплекса огорожена и охраняется собственной службой безопасности! Комплекс имеет уникальное расположение рядом с транспортно-пересадочным узлом новой станции "Панфиловская", в пяти минутах ходьбы от станции метро "Октябрьское поле". К тому же, близ комплекса проходит улица Народного Ополчения, входящая в состав Северо-Западной хорды, строительство которой по плану должно завершиться в 2018 году.

Объявление снято с публикации

2-комн. квартира, 71,92 м²

Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Рыбалко, 2к4

Панфиловская - 5 мин. пешком Октябрьское поле - 7 мин. пешком

71,92 м²
Общая

5 из 18
Этаж

4 кв. 2011
Срок сдачи

23 655 919 ₽ 328 920 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Свободная продажа, возможна ипотека

494 УНР



Продается 2-комнатная квартира, в сданном доме (Дом 2К4), общей площадью 71.92 кв.м., на 5 этаже. МФК "Маршал" - столичный комплекс бизнес-класса, построенный по индивидуальному архитектурному проекту от известного архитектора. В 2014 году МФК "Маршал" стал лауреатом премии TREFI, одержав победу в номинации "Лучший строительный проект бизнес-класса в Москве". Разный формат недвижимости в составе МФК "Маршал" и развитая инфраструктура воплощают концепцию Live & Work ("Живи и работай"). В комплекс, помимо жилых помещений, входит деловой центр "Маршал" класса В+, где можно купить или взять в аренду офисное помещение. Таким образом, купив апартаменты в МФК "Маршал", вам не придется уезжать далеко, чтобы поработать в офисе. Развитая собственная инфраструктура включает: 2-х уровневый подземный паркинг на 1200 м/мест, детский сад, фитнес-центр с бассейном, уютное кафе, итальянский ресторан, салон красоты и другие предприятия социально-бытовой сферы. Территория комплекса огромная даже по московским меркам: участок в 6.3 га. Застройка занимает лишь треть этой территории, на остальном пространстве предусмотрена зеленая зона с деревьями, которые сохранили при строительстве комплекса, включая уникальный вековой пробковый дуб. Здесь разбит сквер с аккуратными аллеями для прогулок, цветниками, а в центре установлен фонтан. В комплексе проведено ландшафтное озеленение и обустроены детские площадки с качелями, горками, игровыми комплексами. Площадки покрыты специальным мягким покрытием, которое минимизирует риск травматизма при падении ребенка. Вся территория комплекса огорожена и охраняется собственной службой безопасности! Комплекс имеет уникальное расположение рядом с транспортно-пересадочным узлом новой станции "Панфиловская", в пяти минутах ходьбы от станции метро "Октябрьское поле". К тому же, близ комплекса проходит улица Народного Ополчения, входящая в состав Северо-Западной хорды, строительство которой по плану должно завершиться в 2018 году.

Показать информацию

Копии документов строительного-технического и юридического характера

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 02.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 02.10.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7274	
Кадастровый номер:	77:08:0013014:1149
Номер кадастрового квартала:	77:08:0013014
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3305432
Адрес:	123103 Москва, р-н Хорошево-Мневники, ул Таманская, д 106, корп 2
Площадь, м²:	289,4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1948
Год завершения строительства:	1948
Кадастровая стоимость, руб.:	56513059,62
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0013003:22
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:08:0013014:1567, 77:08:0013014:1568
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Смирнов Игорь Геннадьевич
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОПС <small>(полное наименование должности)</small>	Басманов Б. В. <small>(подпись)</small>
М.П. <small>(подпись)</small>	

Копии документов строительного-технического и юридического характера

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание													
(тип объекта недвижимости)													
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____												
Всего разделов: _____													
Всего листов выписки: _____													
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7274													
Кадастровый номер: 77:08:0013014:1149													
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КОМПЛЕКС "СЕРЕБРЯНЫЙ БОР", ИНН: 7705123149, ОГРН: 1027700279540												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-14/011/2010-018 от 01.04.2010												
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются												
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
4.1.1.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>12.10.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77:08:0013014:1149-77/008/2017-2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>С даты государственной регистрации до полного исполнения обязательств по Кредитному договору № 003-КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № 004-КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № 013-КЛ от 14.11.2014, Кредитному договору № 90-084/КЛ-14 от 05.12.2014, Кредитному договору № 90-010/КЛ-15 от 12.03.2015. Срок исполнения основного обязательственного ипотекой по 15.05.2021</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 12.03.2015 №020/003/004/013/08 Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0741/8</td> </tr> </table>	вид:	Ипотека	дата государственной регистрации:	12.10.2017	номер государственной регистрации:	77:08:0013014:1149-77/008/2017-2	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до полного исполнения обязательств по Кредитному договору № 003-КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № 004-КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № 013-КЛ от 14.11.2014, Кредитному договору № 90-084/КЛ-14 от 05.12.2014, Кредитному договору № 90-010/КЛ-15 от 12.03.2015. Срок исполнения основного обязательственного ипотекой по 15.05.2021	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 12.03.2015 №020/003/004/013/08 Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0741/8
вид:	Ипотека												
дата государственной регистрации:	12.10.2017												
номер государственной регистрации:	77:08:0013014:1149-77/008/2017-2												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до полного исполнения обязательств по Кредитному договору № 003-КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № 004-КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № 013-КЛ от 14.11.2014, Кредитному договору № 90-084/КЛ-14 от 05.12.2014, Кредитному договору № 90-010/КЛ-15 от 12.03.2015. Срок исполнения основного обязательственного ипотекой по 15.05.2021												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198												
основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 12.03.2015 №020/003/004/013/08 Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0741/8												
4.1.2.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека, 1). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.25, усл.№ 77-77-12/020/2009-860, нежилое зда общия площадь 1838, 7 кв. м. 2). г.Москва, ул.Таманская, д.106, корп.2, усл.№ 354053, нежилое здание, общая площадь 28 кв. м. 3). г.Москва, ул.Таманская, вл. 106, корп.2, кад.№ 77:08:0013003:22, Земельный участок, общ площадь 1406 кв. м. 4). г.Москва, Таманская ул. влад.91, кад.№ 77:08:0013003:37, Земельный участок, общаа пло 18605 кв. м. 5). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.22, усл.№ 77-77-12/020/2009-864, нежилое здание, обща площадь 304, 6 кв. м. 6). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.24, усл.№ 77-77-12/020/2009-863, нежилое здание, обща площадь 858, 8 кв. м.</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>02.11.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77:08:0013014:1149-77/008/2017-5</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>по 15.12.2020 г. включительно</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор № 181/093-11 от 05.10.2011 о последующей ипотеке (залоге недвижимости), дата регистрации 10.10.2011, №77-77-18/080/2011-736; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0741/8</td> </tr> </table>	вид:	Ипотека, 1). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.25, усл.№ 77-77-12/020/2009-860, нежилое зда общия площадь 1838, 7 кв. м. 2). г.Москва, ул.Таманская, д.106, корп.2, усл.№ 354053, нежилое здание, общая площадь 28 кв. м. 3). г.Москва, ул.Таманская, вл. 106, корп.2, кад.№ 77:08:0013003:22, Земельный участок, общ площадь 1406 кв. м. 4). г.Москва, Таманская ул. влад.91, кад.№ 77:08:0013003:37, Земельный участок, общаа пло 18605 кв. м. 5). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.22, усл.№ 77-77-12/020/2009-864, нежилое здание, обща площадь 304, 6 кв. м. 6). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.24, усл.№ 77-77-12/020/2009-863, нежилое здание, обща площадь 858, 8 кв. м.	дата государственной регистрации:	02.11.2017	номер государственной регистрации:	77:08:0013014:1149-77/008/2017-5	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 15.12.2020 г. включительно	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198	основание государственной регистрации:	Договор № 181/093-11 от 05.10.2011 о последующей ипотеке (залоге недвижимости), дата регистрации 10.10.2011, №77-77-18/080/2011-736; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0741/8
вид:	Ипотека, 1). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.25, усл.№ 77-77-12/020/2009-860, нежилое зда общия площадь 1838, 7 кв. м. 2). г.Москва, ул.Таманская, д.106, корп.2, усл.№ 354053, нежилое здание, общая площадь 28 кв. м. 3). г.Москва, ул.Таманская, вл. 106, корп.2, кад.№ 77:08:0013003:22, Земельный участок, общ площадь 1406 кв. м. 4). г.Москва, Таманская ул. влад.91, кад.№ 77:08:0013003:37, Земельный участок, общаа пло 18605 кв. м. 5). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.22, усл.№ 77-77-12/020/2009-864, нежилое здание, обща площадь 304, 6 кв. м. 6). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.24, усл.№ 77-77-12/020/2009-863, нежилое здание, обща площадь 858, 8 кв. м.												
дата государственной регистрации:	02.11.2017												
номер государственной регистрации:	77:08:0013014:1149-77/008/2017-5												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 15.12.2020 г. включительно												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198												
основание государственной регистрации:	Договор № 181/093-11 от 05.10.2011 о последующей ипотеке (залоге недвижимости), дата регистрации 10.10.2011, №77-77-18/080/2011-736; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0741/8												
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС													
(подпись)													
М.П.													
Басманов Б. В.													
(подпись, фамилия)													

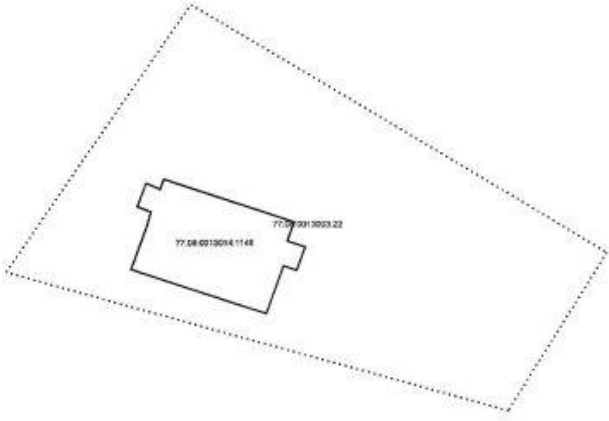
Копии документов строительного-технического и юридического характера

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7274		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:08:0013014:1149	
4.1.3.	вид:	Ипотека, 1)г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.24, усл.№ 77-77-12/020/2009-863, нежилое здание, назначение, общая площадь 858, 8 кв. м. 2)Права аренды на земельный участок - г.МОСКВА, ТАМАНСКАЯ УЛ. влад.91, кад.№ 77:08:0013003:37, общая площадь 18605 кв. м 3)г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.22, усл.№ 77-77-12/020/2009-864, нежилое здание, общая площадь 304, 6 кв. м, 4)г.Москва, ул.Таманская, д.106, корп.2, усл.№ 354053, нежилое здание, общая площадь 289 м, 5)г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.25, усл.№ 77-77-12/020/2009-860, нежилое здание, общая площадь 1838, 7 кв. м. 6)земельный участок- г.Москва, ул.Таманская, вл. 106, корп.2, кад.№ 77:08:0013003:22, общ. площадь 1406 кв. м	
	дата государственной регистрации:	02.11.2017	
	номер государственной регистрации:	77:08:0013014:1149-77/008/2017-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой по 15.12.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН 1047796046198	
	основание государственной регистрации:	Договор № 159/079-11 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 22.09.2011, дата регистрации 02.11.2017, №77-77-18/080/2011-397; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0744/8	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС		Басманов Б. В.	
(подпись)		(подпись)	
		М.П.	

Копии документов строительно-технического и юридического характера

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
<small>(тип объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7274		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:08:0013014:1149	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОПС		Басманов Б. В.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.		<small>(подпись)</small>	

Копии документов строительного-технического и юридического характера

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Разд

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

На основании запроса от 02.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 02.10.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>Область недвижимости</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>Л</u>	Всего листов раздела <u>Л</u> : <u> </u>
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7244	Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:	77:08:0013014:1079
Номер кадастрового квартала:	77:08:0013014
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3304297
Адрес:	123103 Москва, р-н Хорошево-Мневники, ул Таманская, д 91, строен 22
Площадь, м ² :	304.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2006
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	13647569.49
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0013014:1743
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:08:0013014:1416, 77:08:0013014:1417, 77:08:0013014:1418, 77:08:0013014:1419
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Смирнов Игорь Геннадьевич
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Першикова М. В. <small>(подпись) (инициалы, фамилия)</small>
М.П.	

Копии документов строительно-технического и юридического характера

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

Здание		Сведения о зарегистрированных правах	
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: _____
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7244		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:08:0013014:1079	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КОМПЛЕКС "СЕРЕБРЯНЫЙ БОР", ИНН: 7705123149, ОГРН: 1027700279540
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-12/020/2009-864 от 22.01.2010
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	13.10.2017	
	номер государственной регистрации:	77:08:0013014:1079-77/008/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до полного исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой, по Кредитному договору № 003-КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № 004-КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № 013-КЛ от 14.11.2014 - по 15.05.2021, по Кредитному договору № 90-084/КЛ-14 от 05.12.2014, Кредитному договору № 90-010/КЛ-15 от 12.03.201 по 14.05.2021	
4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198	
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 12.03.2015 №020/003/004/013/08 Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0741/8	
4.1.2.	вид:	Ипотека, 1)г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.24, усл.№ 77-77-12/020/2009-863, нежилое здание назначение, общая площадь 858, 8 кв. м. 2)Права аренды на земельный участок - г.МОСКВА, ТАМАНСКАЯ УЛ. влад.91, кад.№ 77:08:0013003:37, общая площадь 18605 кв. м 3)г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.22, усл.№ 77-77-12/020/2009-864, нежилое здание, общая площадь 304, 6 кв. м, 4)г.Москва, ул.Таманская, д.106, корп.2, усл.№ 354053, нежилое здание, общая площадь 289, м, 5)г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.25, усл.№ 77-77-12/020/2009-860, нежилое здание, общая площадь 1838, 7 кв. м, 6)земельный участок- г.Москва, ул.Таманская, вл. 106, корп.2, кад.№ 77:08:0013003:22, обща площадь 1406 кв. м	
	дата государственной регистрации:	02.11.2017	
	номер государственной регистрации:	77:08:0013014:1079-77/008/2017-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой по 15.12.2018	
4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198	
	основание государственной регистрации:	Договор № 159/079-11 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 22.09.2011, дата регистрации 02.11.2017, №77-77-18/080/2011-397; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0744/8	
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Першикова М. В.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.		<small>(подпись)</small>	


Копии документов строительного-технического и юридического характера

Здание		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7244		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:08:0013014:1079	
4.1.3.	вид:	Ипотека, 1). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.25, усл.№ 77-77-12/020/2009-860, нежилое зда общая площадь 1838, 7 кв. м. 2). г.Москва, ул.Таманская, д.106, корп.2, усл.№ 354053, нежилое здание, общая площадь 28 кв. м. 3). г.Москва, ул.Таманская, вл. 106, корп.2, кад.№ 77:08:0013003:22, Земельный участок, общ площадь 1406 кв. м. 4). г.Москва, Таманская ул. влад.91, кад.№ 77:08:0013003:37, Земельный участок, общая пло 18605 кв. м. 5). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.22, усл.№ 77-77-12/020/2009-864, нежилое здание, обща площадь 304, 6 кв. м. 6). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.24, усл.№ 77-77-12/020/2009-863, нежилое здание, обща площадь 858, 8 кв. м.	
	дата государственной регистрации:	02.11.2017	
	номер государственной регистрации:	77:08:0013014:1079-77/008/2017-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 15.12.2020 г. включительно.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН 1047796046198	
	основание государственной регистрации:	Договор № 181/093-11 от 05.10.2011 о последующей ипотеке (залоге недвижимости), дата регистрации 10.10.2011, №77-77-18/080/2011-736; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0744/8	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Першикова М. В.	
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>	
		М.П.	
		<small>(подпись, фамилия)</small>	

Копии документов строительно-технического и юридического характера

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Данные			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7244			
Кадастровый номер:		77:08:0013014:1079	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ			Першикова М. В.
<small>(подпись и печать исполнителя документа)</small>		<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, печать)</small>
		М.П.	

Копии документов строительного-технического и юридического характера

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Разд

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

На основании запроса от 03.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 03.10.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
07.10.2019 № 77/100/080/2019-9085	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	77:08:0013014:1747
Номер кадастрового квартала:	77:08:0013014
Дата присвоения кадастрового номера:	29.03.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45:283:002:000240060
Адрес:	Москва, ул Таманская, д 91, строен 24
Площадь, м²:	860.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2006
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	51721107.77
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0013014:1744
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Смирнов Игорь Геннадьевич
ТЕХНОЛОГ КАТЕГОРИИ ОПС 2 <small>(подпись исполнителя документа)</small>	Дьяченко И. В. <small>(подпись, фамилия)</small>
М.П.	

Копии документов строительно-технического и юридического характера

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

Разд

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
07.10.2019 № 77/100/080/2019-9085			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:08:0013014:1747	
1. Владелец (владельцы):	1.1.	Закрытое акционерное общество "Комплексо "Серебряный Бор", ИНН: 7705123149, ОГРН 1027700279540	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-12/020/2009-863 от 22.01.2010	
3. Документ-основание:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Ипотека, 1). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.25, усл.№ 77-77-12/020/2009-860, нежилое здание, общая площадь 1838, 7 кв. м. 2). г.Москва, ул.Таманская, д.106, корп.2, усл.№ 354053, нежилое здание, общая площадь 28 кв. м. 3). г.Москва, ул.Таманская, вл. 106, корп.2, кад.№ 77:08:0013003:22, Земельный участок, общая площадь 1406 кв. м. 4). г.Москва, Таманская ул. влад.91, кад.№ 77:08:0013003:37, Земельный участок, общая площадь 18605 кв. м. 5). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.22, усл.№ 77-77-12/020/2009-864, нежилое здание, общая площадь 304, 6 кв. м. 6). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.24, усл.№ 77-77-12/020/2009-863, нежилое здание, общая площадь 858, 8 кв. м.	
	дата государственной регистрации:	02.11.2017	
	номер государственной регистрации:	77:08:0013014:1747-77/008/2017-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 15.12.2020 г. включительно.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН 1047796046198	
	основание государственной регистрации:	Договор № 181/093-11 от 05.10.2011 о последующей ипотеке (залоге недвижимости), дата регистрации 10.10.2011, №77-77-18/080/2011-736; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0744/8	
4.1.2.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	13.10.2017	
	номер государственной регистрации:	77:08:0013014:1747-77/008/2017-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до полного исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой, по Кредитному договору № 003-КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № 004-К 30.04.2014, Кредитному договору № 013-КЛ от 14.11.2014 - по 15.05.2021, по Кредитному договору № 90-084/КЛ-14 от 05.12.2014, Кредитному договору № 90-010/КЛ-15 от 12.03.201 по 14.05.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН 1047796046198	
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 12.03.2015 №020/003/004/013/08 Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0741/8	
ТЕХНОЛОГ КАТЕГОРИИ ОПС 2		Дьяченко И. В.	
<small>(подпись квалифицированного специалиста)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.		<small>(подпись)</small>	

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Задание		<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
07.10.2019	№ 77/100/080/2019-9085		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:08:0013014:1747	
4.1.3.	вид:	Ипотека, 1)г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.24, усл.№ 77-77-12/020/2009-863, нежилое здание назначение, общая площадь 858, 8 кв. м. 2)Права аренды на земельный участок - г.МОСКВА, ТАМАНСКАЯ УЛ. влад.91, кад.№ 77:08:0013003:37, общая площадь 18605 кв. м 3)г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.22, усл.№ 77-77-12/020/2009-864, нежилое здание, общая площадь 304, 6 кв. м, 4)г.Москва, ул.Таманская, д.106, корп.2, усл.№ 354053, нежилое здание, общая площадь 289 м, 5)г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.25, усл.№ 77-77-12/020/2009-860, нежилое здание, общая площадь 1838, 7 кв. м. 6)земельный участок- г.Москва, ул.Таманская, вл. 106, корп.2, кад.№ 77:08:0013003:22, общ. площадь 1406 кв. м	
	дата государственной регистрации:	03.11.2017	
	номер государственной регистрации:	77:08:0013014:1747-77/008/2017-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой по 15.12.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН 1047796046198	
	основание государственной регистрации:	Договор № 159/079-11 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 22.09.2011, дата регистрации 02.11.2017, №77-77-18/080/2011-397; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0744/8	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ТЕХНОЛОГ КАТЕГОРИИ ОПС 2			Дьяченко И. В.
<small>Собственник (подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	<small>Собственник (подпись)</small>
		М.П.	

Копии документов строительно-технического и юридического характера

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Рак

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

На основании запроса от 02.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 02.10.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7184	
Кадастровый номер:	77:08:0011003:2117
Номер кадастрового квартала:	77:08:0011003
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45:283:002:000225530
Адрес:	Москва, ул Таманская, д 91, строен 25
Площадь, м²:	1749,1
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2006
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	102618245,25
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Смирнов Игорь Геннадьевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Коротстелова О. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	<small>(подпись)</small>

Копии документов строительно-технического и юридического характера

Разд

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

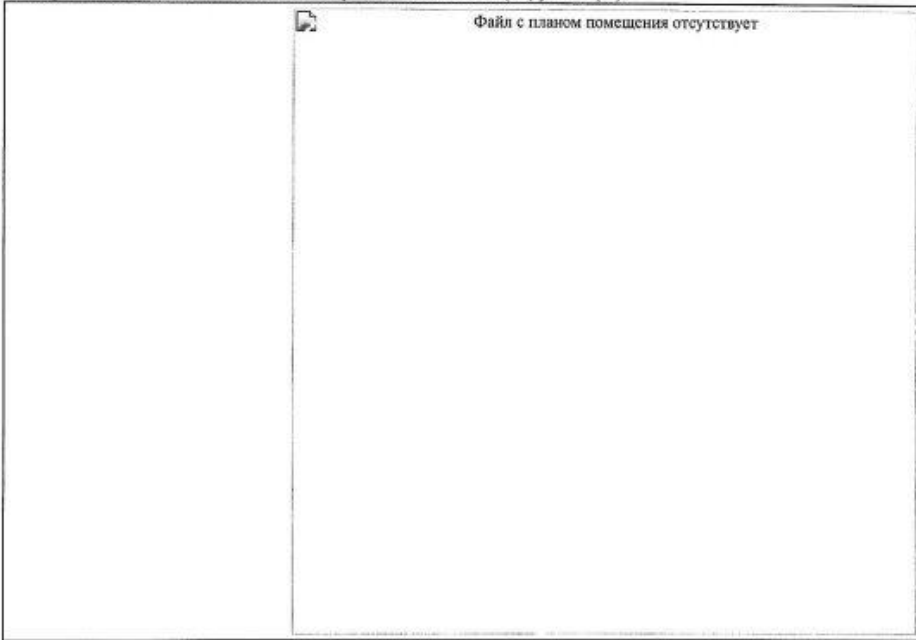
Здание	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7184	
Кадастровый номер:	77:08:0011003:2117
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Комплекc "Серебряный Бор", ИНН: 7705123149, ОГРН 1027700279540
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/020/2009-860 от 22.01.2010
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Ипотека, г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.25, усл.№ 77-77-12/020/2009-860, нежилое здание общая площадь 1838, 7 кв. м.
	дата государственной регистрации: 02.11.2017
	номер государственной регистрации: 77:08:0011003:2117-77/008/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 15.12.2020 г. включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН 1047796046198
4.	основание государственной регистрации: Договор № 181/093-11 от 05.10.2011 о последующей ипотеке (залоге недвижимости), дата регистрации 10.10.2011, №77-77-18/080/2011-736; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0744/8
4.1.2.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 13.10.2017
	номер государственной регистрации: 77:08:0011003:2117-77/008/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: С даты государственной регистрации до полного исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой, по Кредитному договору № 003-КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № 004-К 30.04.2014, Кредитному договору № 013-КЛ от 14.11.2014 - по 15.05.2021, по Кредитному договору № 90-084/КЛ-14 от 05.12.2014, Кредитному договору № 90-010/КЛ-15 от 12.03.201 по 14.05.2021.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН 1047796046198
	основание государственной регистрации: Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 12.03.2015 №020/003/004/013/08 Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0741/8
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	
<small>(подпись)</small>	
М.П.	
Коростелева О. В.	
<small>(подпись, фамилия)</small>	

Копии документов строительно-технического и юридического характера

Заявление		<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7184		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		77:08:0011003:2117	
4.1.3.	вид:	Ипотека, 1)г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.24, усл.№ 77-77-12/020/2009-863, нежилое здание назначение, общая площадь 858, 8 кв. м. 2)Права аренды на земельный участок - г.МОСКВА, ТАМАНСКАЯ УЛ. влад.91, кад.№ 77:08:0013003:37, общая площадь 18605 кв. м 3)г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.22, усл.№ 77-77-12/020/2009-864, нежилое здание, общая площадь 304, 6 кв. м, 4)г.Москва, ул.Таманская, д.106, корп.2, усл.№ 354053, нежилое здание, общая площадь 289, м, 5)г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.25, усл.№ 77-77-12/020/2009-860, нежилое здание, общая площадь 1838, 7 кв. м, 6)земельный участок- г.Москва, ул.Таманская, вл. 106, корп.2, кад.№ 77:08:0013003:22, общая площадь 1406 кв. м	
	дата государственной регистрации:	02.11.2017	
	номер государственной регистрации:	77:08:0011003:2117-77/008/2017-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой по 15.12.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН 1047796046198	
	основание государственной регистрации:	Договор № 159/079-11 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 22.09.2011, дата регистрации 02.11.2017, №77-77-18/080/2011-397; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0744/8	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Коростелева О. В.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.			

Копии документов строительно-технического и юридического характера

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Разд.
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7184			
Кадастровый номер:		77:08-0011003:2117	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):			
 <p style="text-align: center;">Файл с планом помещения отсутствует</p>			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Коростелова О. В.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.		<small>(подпись)</small>	

Копии документов строительного-технического и юридического характера

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Ряд

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 02.10.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7252			
Кадастровый номер:		77:08:0013014:1743	
Номер кадастрового квартала:	77:08:0013014		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 22, стр. 25		
Площадь:	11972 +/- 18 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	121004954.76		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:08:0013014:1739, 77:08:0013014:1079, 77:08:0013014:1081		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (1.2.8); земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта (1.2.7)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:08:0013014:37.		
Получатель выписки:	Смирнов Игорь Геннадьевич		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС		Басманов Б. В.	
<small>(подпись и наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Копии документов строительно-технического и юридического характера

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7252	
Кадастровый номер:	77:08:0013014:1743
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Комплекс "Серебряный Бор", ИНН: 7705123149 ОГРН: 1027700279540
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-14/001/2013-361 от 08.02.2013
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 13.10.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 77:08:0013014:1743-77/008/2017-2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: С даты государственной регистрации до полного исполнения обязательств, обеспечены ипотекой, по Кредитному договору № 003-КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № 1 КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № 013-КЛ от 14.11.2014 - по 15.05.2021, по Кредитному договору № 90-084/КЛ-14 от 05.12.2014, Кредитному договору № 90-010/КЛ-15 от 12.03.2015 - по 14.05.2021</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198</p> <p>основание государственной регистрации: Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 12.03.2015 №020/003/004/013/084-15</p>
4.	<p>вид: Ипотека, 1). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.25, усл.№ 77-77-12/020/2009-860, нежилое здание, общая площадь 1838, 7 кв. м. 2). г.Москва, ул.Таманская, д.106, корп.2, усл.№ 354053, нежилое здание, общая площадь 289, 4 кв. м. 3). г.Москва, ул.Таманская, вл. 106, корп.2, кад.№ 77:08:0013003:22, Земельный участок общая площадь 1406 кв. м. 4). г.Москва, Таманская ул. влад.91, кад.№ 77:08:0013003:37, Земельный участок, общая площадь 18605 кв. м. 5). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.22, усл.№ 77-77-12/020/2009-864, нежилое здание общая площадь 304, 6 кв. м. 6). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.24, усл.№ 77-77-12/020/2009-863, нежилое здание общая площадь 858, 8 кв. м.</p>
4.1.2.	<p>дата государственной регистрации: 07.11.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 77:08:0013014:1743-77/008/2017-7</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: по 15.12.2020 г. включительно.</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198</p> <p>основание государственной регистрации: Договор № 181/093-11 от 05.10.2011 о последующей ипотеке (залоге недвижимости), регистрация 10.10.2011, №77-77-18/080/2011-736; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0744/8</p>
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОПС	Басманов Б. В.
<small>(подпись инженера (эксперта))</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Земельный участок		<small>(или объекта недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____	
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7252		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		77:08:0013014:1743		
4.1.3.	вид:	Ипотека, Земельный участок с кадастровым номером 77:08:0013003:37		
	дата государственной регистрации:	02.11.2017		
	номер государственной регистрации:	77:08:0013014:1743-77/008/2017-4		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой по 15.12.2018		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198		
	основание государственной регистрации:	Договор № 159/079-11 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 22.09.2011, дата регистрации 02.11.2017, № 77-18/080/2011-397; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0744/8		
	4.1.4.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства земельного участка, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка	
		дата государственной регистрации:	08.02.2013	
		номер государственной регистрации:	77-77-14/013/2012-099	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Бессрочно	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		город Москва		
основание государственной регистрации:		Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 13.02.2012 №579-08 ДЗР		
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС		Басманов Е. В.		
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>		

М.П.

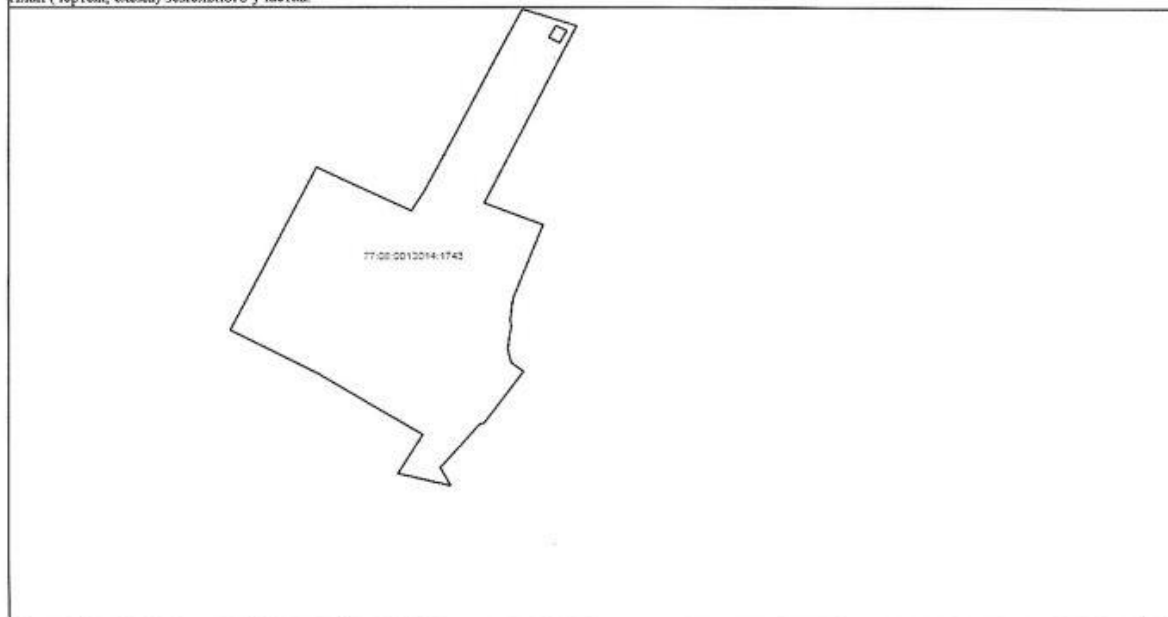
Копии документов строительно-технического и юридического характера

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(из области недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7252		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:08:0013014:1743	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС		Басманов Б. В.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

Копии документов строительного-технического и юридического характера

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬН
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Разд

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

На основании запроса от 02.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 02.10.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7300			
Кадастровый номер:		77:08:0013014:1744	
Номер кадастрового квартала:	77:08:0013014		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	г. Москва, ул. Таманская, вл. 91, стр. 24		
Площадь:	6604 +/- 14 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	66827593,04		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:08:0013014:1080, 77:08:0013014:1747		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (1.2.8); земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта (1.2.7)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участ с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:08:0013014:37.		
Получатель выписки:	Смирнов Игорь Геннадьевич		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Моисеева Е. А.	
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>	

М.П.

Копии документов строительно-технического и юридического характера

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 ;	Всего разделов: _____
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7300		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:08:0013014:1744	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Комплекс "Серебряный Бор", ИНН: 7705123149 ОГРН: 1027700279540		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-14/001/2013-364 от 08.02.2013		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	13.10.2017	
	номер государственной регистрации:	77:08:0013014:1744-77/008/2017-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	С даты государственной регистрации до полного исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой, по Кредитному договору № 003-КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № 013-КЛ от 14.11.2014 - по 15.05.2021, по Кредитному договору № 90-084/КЛ-14 от 05.12.2014, Кредитному договору № 90-010/КЛ-15 от 12.03.2015 - по 14.05.2021.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198	
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 12.03.2015 №020/003/004/013/084-15; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0741/8	
	вид:	Ипотека, Земельный участок с кадастровым номером 77:08:0013003:37	
	дата государственной регистрации:	02.11.2017	
	номер государственной регистрации:	77:08:0013014:1744-77/008/2017-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой по 15.12.2018	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198		
основание государственной регистрации:	Договор № 159/079-11 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 22.09.2011, регистрации 02.11.2017, №77-77-18/080/2011-397; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0741/8		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Моисеева Е. А.		
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>		

М.П.

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7300		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		77:08:0013014:1744
4.1.3.	вид:	Ипотека, 1). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.25, усл.№ 77-77-12/020/2009-860, нежилое здание, общая площадь 1834 кв. м. 2). г.Москва, ул.Таманская, д.106, корп.2, усл.№ 354053, нежилое здание, общая площадь 289, 4 кв. м. 3). г.Москва, ул.Таманская, вл. 106, корп.2, кад.№ 77:08:0013003:22, Земельный участок, общая площадь 1406 кв. м. 4). г.Москва, Таманская ул. влад.91, кад.№ 77:08:0013003:37, Земельный участок, общая площадь 18605 кв. м. 5). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.22, усл.№ 77-77-12/020/2009-864, нежилое здание, общая площадь 304, 6 кв. м. 6). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.24, усл.№ 77-77-12/020/2009-863, нежилое здание, общая площадь 858, 8 кв. м.
	дата государственной регистрации:	02.11.2017
	номер государственной регистрации:	77:08:0013014:1744-77/008/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 15.12.2020 г. включительно.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198
	основание государственной регистрации:	Договор № 181/093-11 от 05.10.2011 о последующей ипотеке (залоге недвижимости), дата регистрации 10.10.2011, № 77-18/080/2011-736; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0744/8
4.1.4.	вид:	Прочие ограничения (обременения). Запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства земельного участка, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка
	дата государственной регистрации:	08.02.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-14/013/2012-099
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Бессрочно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	город Москва
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 13.02.2012 №579-08 ДЗР
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Моисеева Е. А.
(подпись)		(подпись)

М.П.

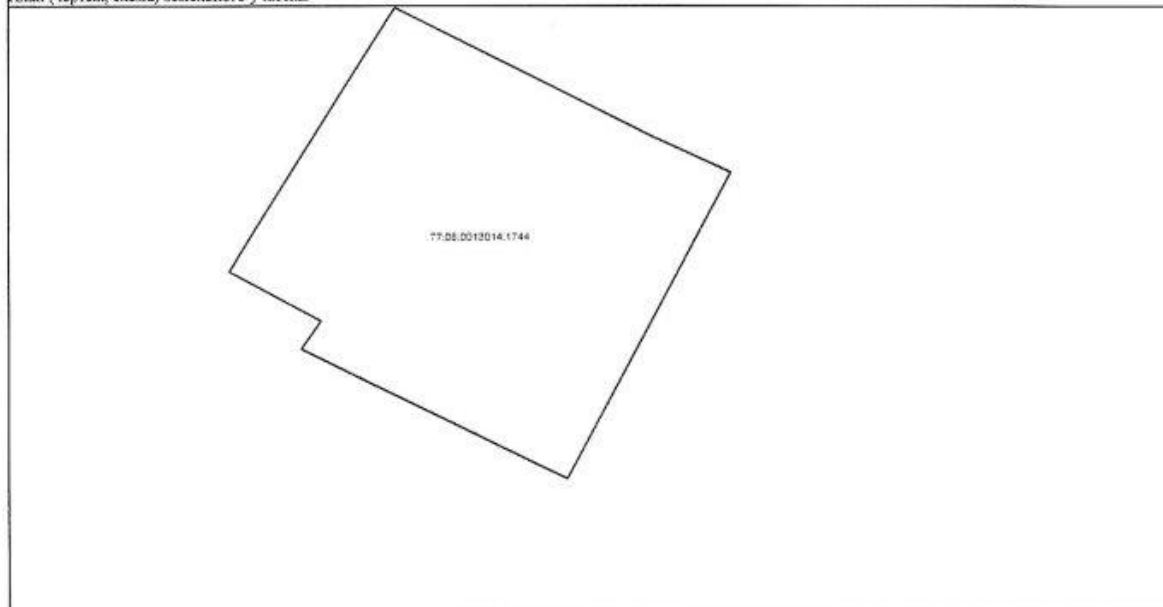
Копии документов строительно-технического и юридического характера

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7300		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:08:0013014:1744	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Моисеева Е. А.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Копии документов строительного-технического и юридического характера

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раза

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

На основании запроса от 02.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 02.10.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7280		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:08:0013003:22	
Номер кадастрового квартала:	77:08:0013014		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.06.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Таманская, вл. 106, корп. 2		
Площадь:	1405 +/- 8 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	160501341.15		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:08:0013014:1149		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	земельные участки, находящиеся в составе дачных объединений (1.2.4)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Смирнов Игорь Геннадьевич		
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ			Першикова М. В.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

Копии документов строительного-технического и юридического характера

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

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7280			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:08:0013003:22	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "Комплекс "Серебряный Бор", ИНН: 7705123145 ОГРН: 1027700279540	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-14/003/2010-621 от 01.04.2010	
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		13.10.2017	
номер государственной регистрации:		77:08:0013003:22-77/008/2017-2	
4.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	С даты государственной регистрации до полного исполнения обязательств, обеспечен ипотекой, по Кредитному договору № 003-КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № КЛ от 30.04.2014, Кредитному договору № 013-КЛ от 14.11.2014 - по 15.05.2021, по Кредитному договору № 90-084/КЛ-14 от 05.12.2014, Кредитному договору № 90-010/КЛ-15 от 12.03.2015 - по 14.05.2021.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198	
основание государственной регистрации:		Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 12.03.2015 №020/003/004/013/084-15; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0741/8	
4.	вид:	Ипотека, 1). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.25, усл.№ 77-77-12/020/2009-860, нежилое здание, общая площадь 1838, 7 кв. м. 2). г.Москва, ул.Таманская, д.106, корп.2, усл.№ 354053, нежилое здание, общая площ 289, 4 кв. м. 3). г.Москва, ул.Таманская, вл. 106, корп.2, кад.№ 77:08:0013003:22, Земельный участк общая площадь 1406 кв. м. 4). г.Москва, Таманская ул. влад.91, кад.№ 77:08:0013003:37, Земельный участок, общ площадь 18605 кв. м. 5). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.22, усл.№ 77-77-12/020/2009-864, нежилое здание общая площадь 304, 6 кв. м. 6). г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.24, усл.№ 77-77-12/020/2009-863, нежилое здание общая площадь 858, 8 кв. м.	
4.1.2.	дата государственной регистрации:	02.11.2017	
номер государственной регистрации:		77:08:0013003:22-77/008/2017-6	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		по 15.12.2020 включительно	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198	
основание государственной регистрации:		Договор № 181/093-11 от 05.10.2011 о последующей ипотеке (залоге недвижимости), регистрация 10.10.2011, №77-77-18/080/2011-736; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0744/8	
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Першикова М. В.	
(подпись)		(подпись)	

М.П.


Копии документов строительно-технического и юридического характера

Земельный участок		(лист объекта недвижимости)
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7280		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:08:0013003:22
4.1.3.	вид:	Ипотека, 1)г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.24, усл.№ 77-77-12/020/2009-863, нежилое здание, назначение, общая площадь 858, 8 кв. м. 2)Права аренды на земельный участок - г.МОСКВА, ТАМАНСКАЯ УЛ. влад 9 кад.№ 77-08:0013003:37, общая площадь 18605 кв. м 3)г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.22, усл.№ 77-77-12/020/2009-864, нежилое здание, общая площадь 304, 6 кв. м, 4)г.Москва, ул.Таманская, д.106, корп.2, усл.№ 354053, нежилое здание, общая площадь 289, 4 кв. м, 5)г.Москва, ул.Таманская, д.91, стр.25, усл.№ 77-77-12/020/2009-860, нежилое здание, общая площадь 1838, 7 кв. м, 6)земельный участок - г.Москва, ул.Таманская, вл. 106, корп.2, кад.№ 77-08:0013003:22, общая площадь 1406 кв. м
	дата государственной регистрации:	02.11.2017
	номер государственной регистрации:	77:08:0013003:22-77/008/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой по 15.12.2
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198
	основание государственной регистрации:	Договор № 159/079-11 о последующей ипотеке (залоге недвижимости) от 22.09.2011, дата регистрации 02.11.2017, №77-77-18/080/2011-397; Договор уступки прав требования от 28.09.2017 №2017-0744/8
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Першикова М. В.
(подпись)		(подпись)
(подпись)		(подпись, фотография)

М.П.

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
04.10.2019 № 77/100/080/2019-7280		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:08:0013003:22	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Першикова М. В.	
<small>(подпись государственного документа)</small>		<small>(подпись)</small>	

М.П.

Копии документов строительного-технического и юридического характера

«Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по г. Москве

Информационный кадастровый учет

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписки из государственного кадастра недвижимости)

№ 01 от 2010г № 77/501/10-65290

Кадастровый номер 77-08-0013003-22

Общие сведения

4 Пределы участка: _____

7 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

8 Категория земель: _____

8.1 Земли сельскохозяйственного назначения

8.2 Земли населенных пунктов

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

8.4 Земли особо охраняемых территорий и объектов

8.5 Земли лесного фонда

8.6 Земли водного фонда

8.7 Земли запаса

8.8 Категория не установлена

9 Разрешение на использование: земельные участки, находящиеся в составе дачных объединений (1.2.4)

10 Фактическое использование (характеристики местности): _____

11 Площадь: 12 1406 кв. м

13 Кадастровая стоимость (руб.): 24709697.59

14 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 17576.34

15 Система координат: СК кадастрового округа

16 Сведения о правах: _____

17 Правообладатель: _____

18 Особые отметки: Кадастровый номер 77-08-0013003-22 равнозначен кадастровому номеру 77-08-13003-022

18.1 Вид права: _____

18.2 Особые отметки: _____

18.3 Собственность: _____

18.4 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.06.2007

18.5 Всего листов: 2

18.6 Лист № 1

18.7 Лист № 2

18.8 Лист № 3

18.9 Лист № 4

18.10 Лист № 5

18.11 Лист № 6

18.12 Лист № 7

18.13 Лист № 8

18.14 Лист № 9

18.15 Лист № 10

18.16 Лист № 11

18.17 Лист № 12

18.18 Лист № 13

18.19 Лист № 14

18.20 Лист № 15

18.21 Лист № 16

18.22 Лист № 17

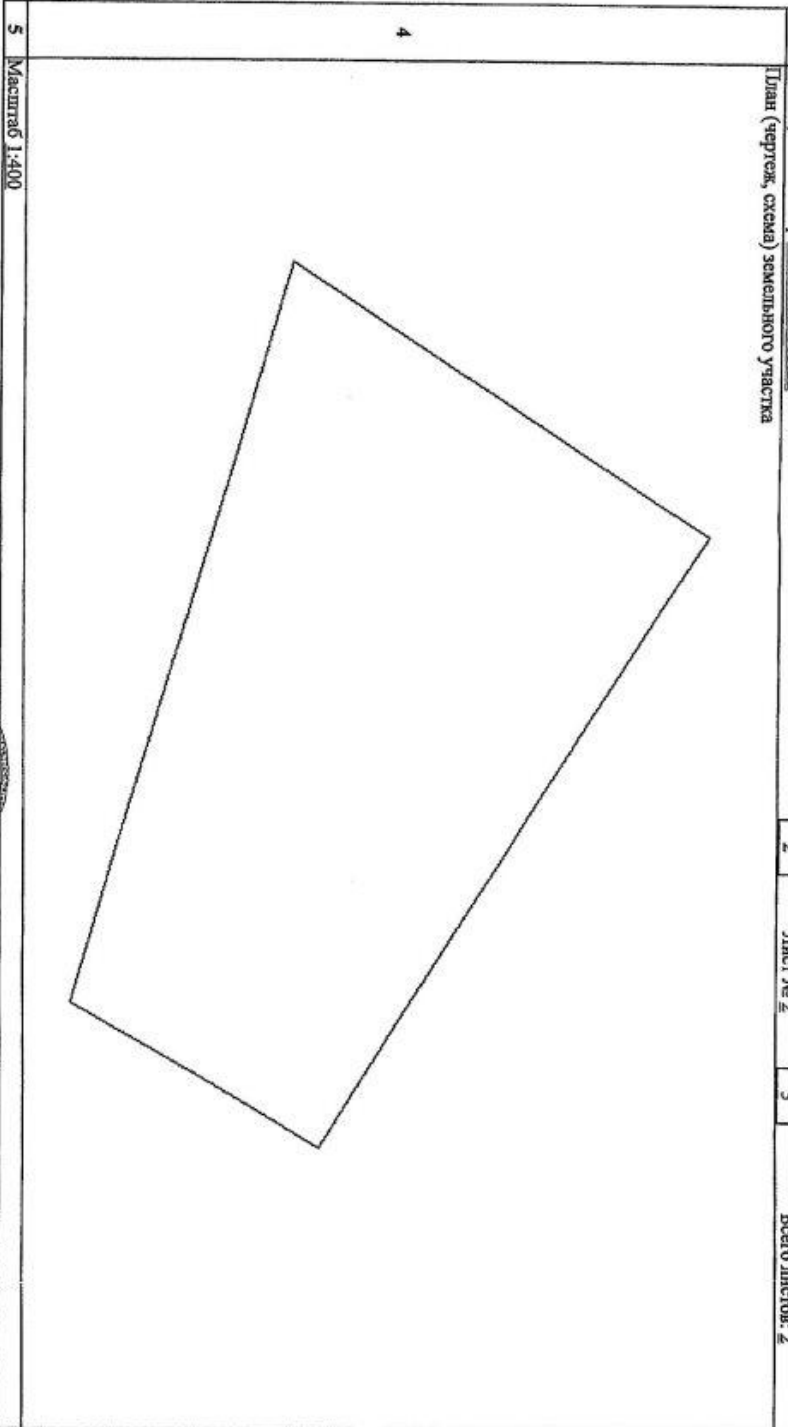
Инженер Г.И. Кателора
(инициальные документа)



Л.В. Карденко
(инициалы, фамилия)

Копии документов строительно-технического и юридического характера

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
№ 01 июля 2010г № 77/501/10-65290

1	Кадастровый номер 77:08:0013003:22	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка					
4					
					
5					
Масштаб 1:400					

Инженер 1-й категории
(подпись, должность)



Д. В. Карпенко
(подпись, фамилия)

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Исполнение приказа кадастрового учета
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 от 17 марта 2010г. № 77/501/10-25451

В.1

1	Кадастровый номер 77:08:0013003:22	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3			
4	Общие сведения	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.06.2007						
5	Пределы участка							
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Таганская, вл. 106, корп. 2							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Разрешенное использование: земельные участки, находящиеся в составе дачных объединений (1.2.4)	Вес						
9	Фактическое использование /характеристика дачности:							
11	Площадь: 1406 кв. м	12 Кадастровая стоимость (руб.): 24709697,59	13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 17576,34	14 Система координат: СК кадастрового округа				
15	Сведения о правах: _____							
16	Объемы отменки: Кадастровый номер 77:08:0013003:22 равнозначен кадастровому номеру 77:08:13003:022							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: _____		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выкупа: _____	
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____				

Дачный специалист-эксперт
 (подпись, должность)



А. Н. Тарасов
 (подпись, фамилия)

Копии документов строительно-технического и юридического характера

ЛОДКА 1 ГОДА НА СЛУЖ. ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 17 марта 2010г № 77/501/10-25451

1 Кадастровый номер 77:08:001:0003:22

2 Лист № 2

3 Всего листов: 3

4

5

Масштаб 1:400

Словные звяки

Давный специалист-эксперт
 (инициалы, фамилия)

А.Н. Тарасов
 (инициал, фамилия)

В.2

Копии документов строительно-технического и юридического характера

Лист № 1 из 1 листа ЛАС-ЛЮГ 1 ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 17-03-2010/07 № 77/501/10-25451

В.3

1		2		3		4	
Кадастровый номер 77-08-0013003:22		Лист № 2		Всего листов: 2			
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Участый номер части	Площадь (кв)	Характеристика		Лист, в пользу которых установлены обременения		
1	2	3	4		5		
1	---	весь	Аренда		ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСДАЧТРЕСТ"		

Главный специалист-эксперт
 (подпись, должность)

М. П.



А. Н. Терещев
 (подпись, фамилия)

Копии документов строительно-технического и юридического характера

Федеральное государственное учреждение "Центр независимой экспертизы собственности" (ФГУ "ЦНЭС")

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"12" июля 2010 г. № 77/501/10-08/340

№ 1 Кадастровый номер 77:08:0013003:37

2 Лист № 1 3 Всего листов: 4

4 Общие сведения

5 Предыдущие номера: 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.06.2007

7 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

8 Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Таманская, вл 91

8 Категория земель:

8.1 Земли сельскохозяйственного назначения

8.2 Земли населенных пунктов

8.2.1 Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

8.2.2 Земли населенных пунктов

8.2.3 Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

9 Разрешенное использование: Сведения о разрешенном использовании прикладываются на дополнительном листе

10 Фактическое использование/характеристика деятельности:

11 Площадь: 18605 кв. м

12 Кадастровая стоимость (руб.): 461152646,45

13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв. м): 24786,49

14 Система координат: СК кадастрового округа

15 Сведения о правах:

16 Особые отметки: Кадастр провайдера № 77:08:0013003:37 равнозначен кадастровому номеру 77:08:13003:037

17

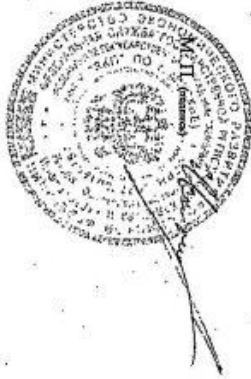
18 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки

18.1 Номера образованных участков:

18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела:

18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:

Инженер I-й категории
(подпись, должность)



Д.А. Чванов
(подпись, фамилия)

Копии документов строительно-технического и юридического характера

КАДАСТРОВЫЙ ЦИФРОВОЙ ВЫДЕЛЕННЫЙ ЧАСТКА № 12, кадастровый номер 77/501/06-08/240

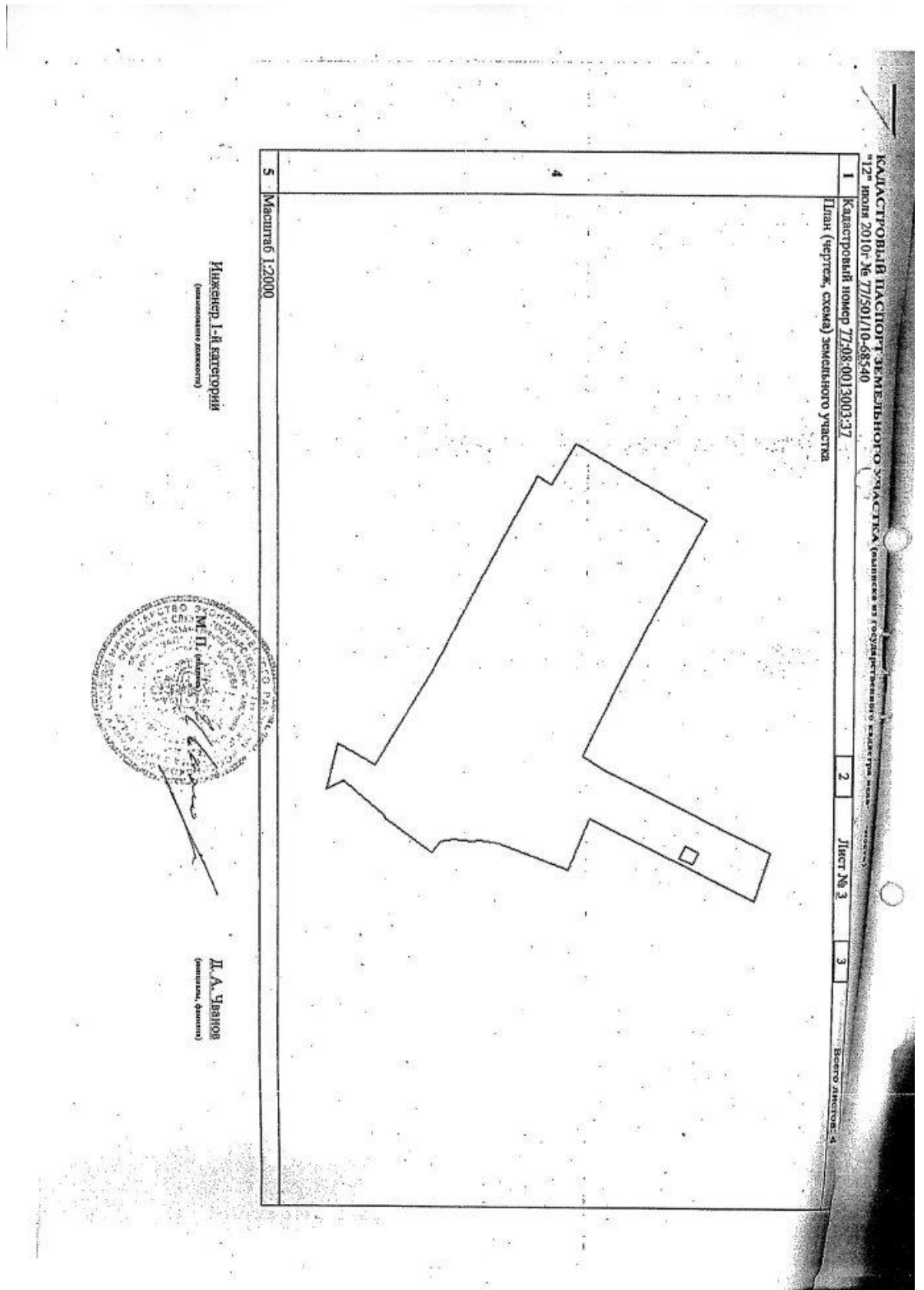
1	Кадастровый номер 77/08/00/3003/37	2	Лист № 2	3	Лист № 3	Лист № 4
9	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (1.2.8); земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта (1.2.7)					

Инженер I-й категории
(подпись, должность)



Д. А. Чупанов
(подпись, фамилия)

Копии документов строительного-технического и юридического характера



Копии документов строительно-технического и юридического характера

Специальный доверитель / ДОБ-001/0003-37

Лист № 4

Всего листов: 4

№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
1	2	3	4	5
1	—	весь	Аренда	Закрытое акционерное общество "Комплекс "Серебряный Бор"
2	—	весь	Аренда	Открытое акционерное общество "ПРЕССИНВЕСТ-1"
3	—	весь	Прочие ограничения (обременения)	Открытое акционерное общество энергетики и электрификации "Мосэнерго"

Инженер Д.И. Катухин
(наименование должности)



Д.А. Чайков
(подпись, фамилия)

Копии документов строительно-технического и юридического характера

Расчет цены земельных участков при продаже собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений

Дата расчета: 24.03.11

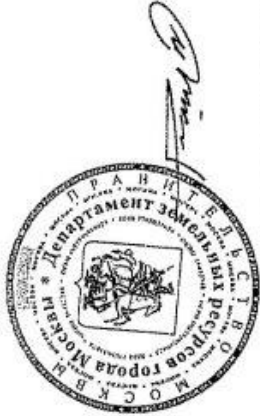
Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м.	Кадастровая стоимость земельного участка*, руб.	Стоимость выкупа вторичный	
			от кадастровой стоимости), руб.	20%
77:08:0013003:37	18 605	461 152 646,45	92 230 529,29	

* - в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 12.07.2010 г. №77/501/10-68540

Заместитель руководителя Департамента
земельных ресурсов города Москвы

Исл. - Баранова Е.Ю.

Е.Ю. Баранова
24.03.2011



И. В. Ткачева

Приложение

Копии документов строительно-технического и юридического характера

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.06.2010

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

2358/29 (03305432)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование дача

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошево-Мневники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Таманская
Номер дома	106	
Номер корпуса	2	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 289,4 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1 , количество подземных этажей: 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1948

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:08:0013003:0022

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
354053

1.9. Примечание: год обследования - 2008

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное БТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного БТИ

М.П.

(подпись)

С.Н. Литвинова

(инициалы, фамилия)



02 80 10 0017259

Копии документов строительно-технического и юридического характера

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

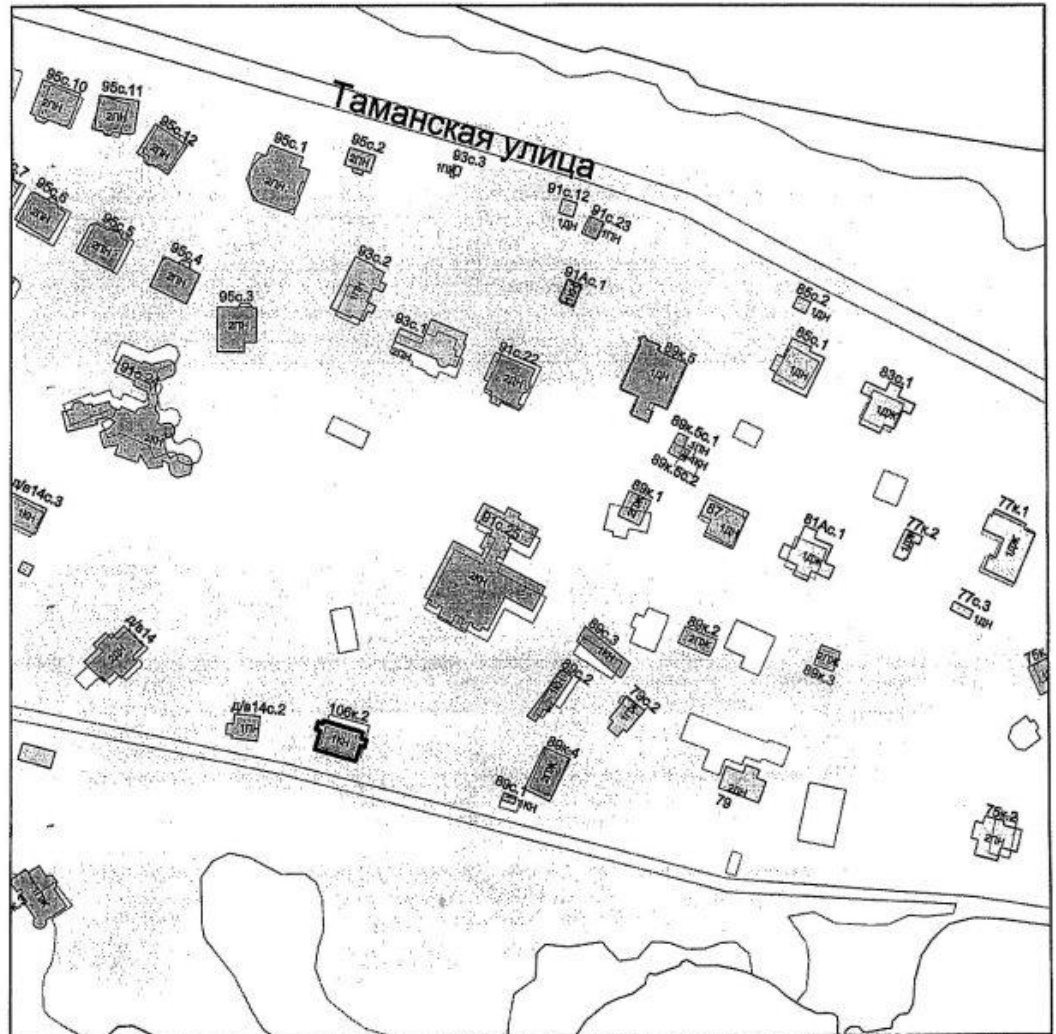
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер): 2358/29 (03305432)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Западного ТЭТИ

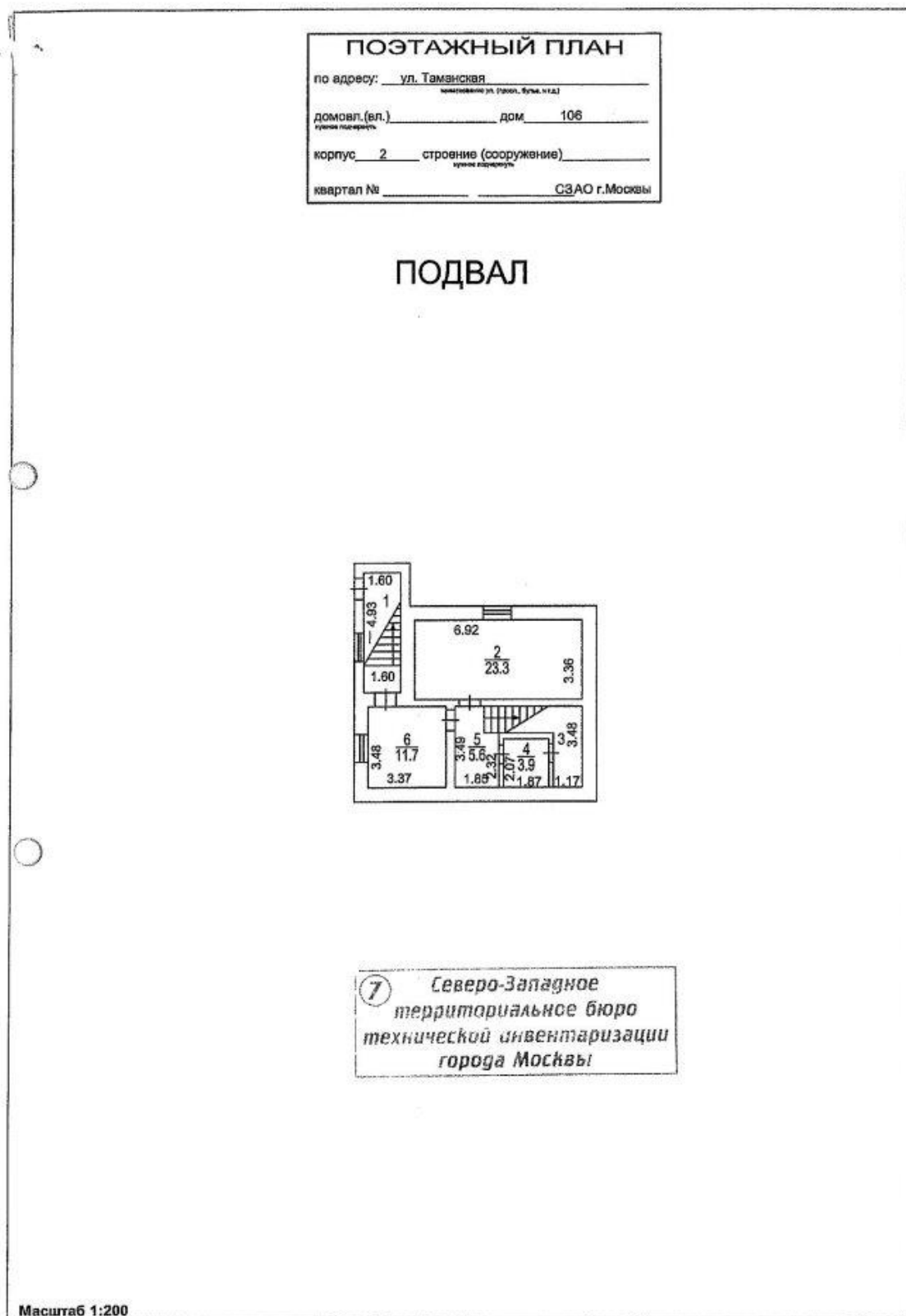


(Подпись)

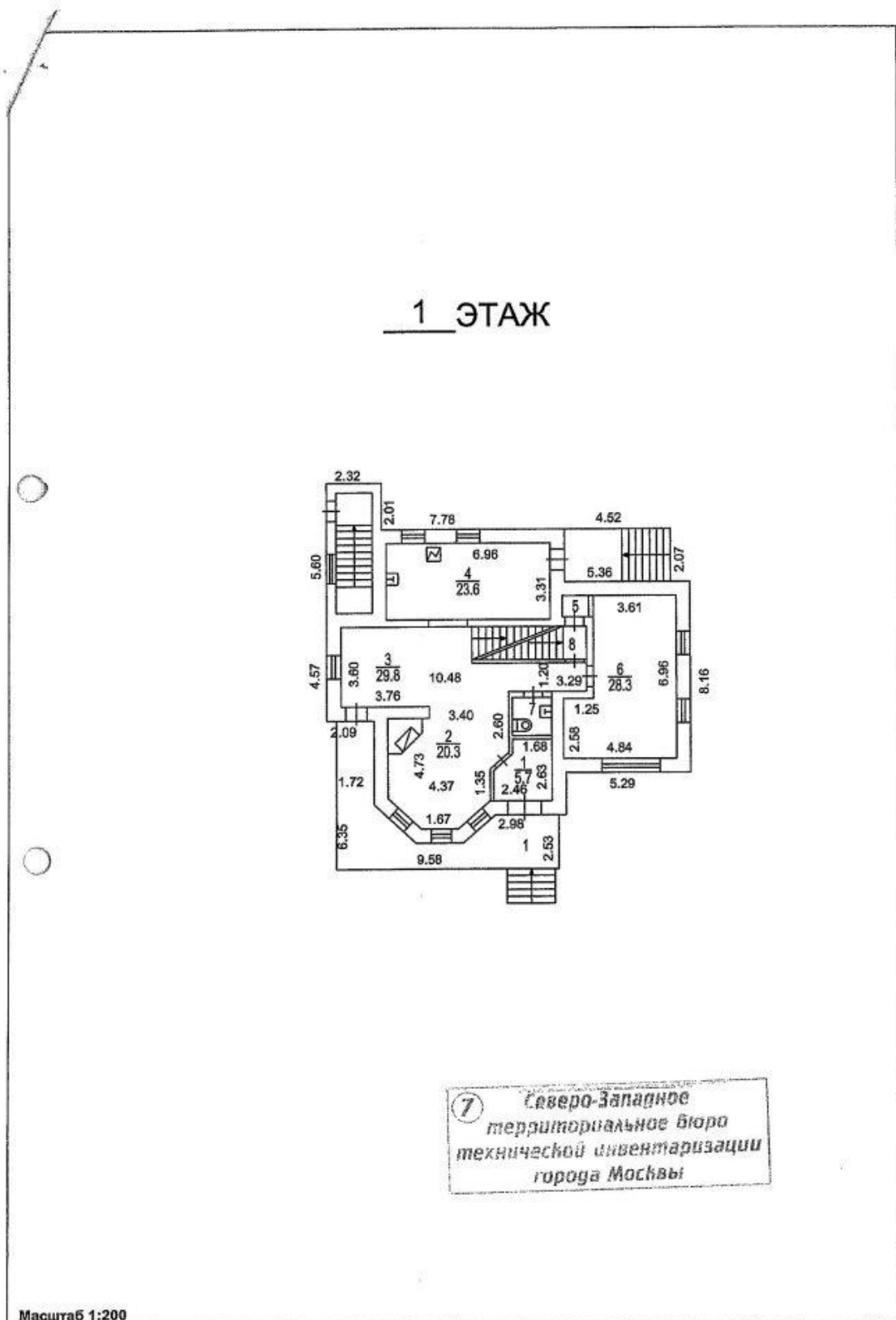
С. Н. Литвинова

(инициалы, фамилия)

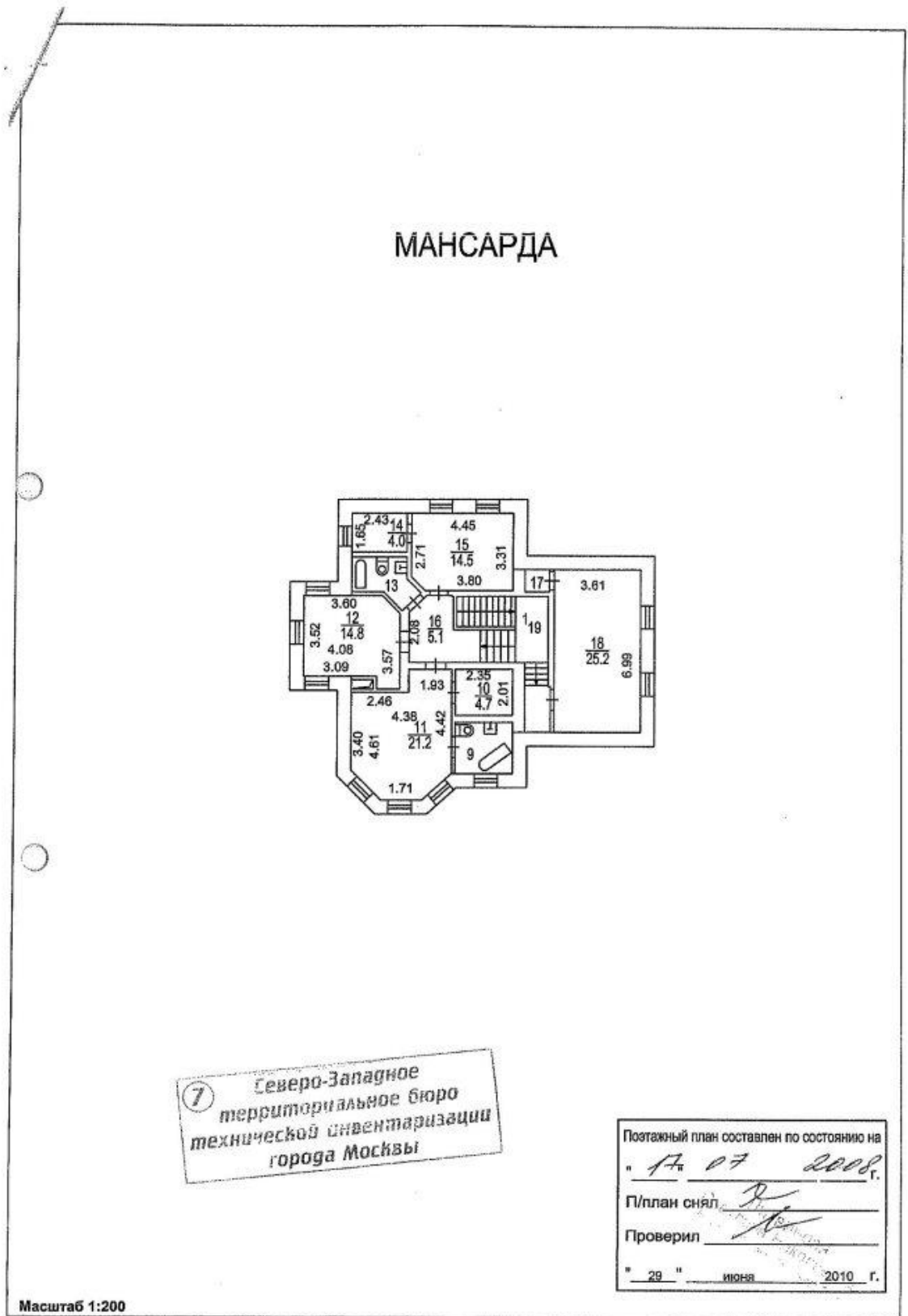
Копии документов строительно-технического и юридического характера



Копии документов строительного-технического и юридического характера



Копии документов строительного-технического и юридического характера



Копии документов строительно-технического и юридического характера

Северо-Западное ТЭП
 Северо-Западное
 Экспертное бюро
 И-К Андреева
 Технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: Таманская ул., 106, кор.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие
 Последнее обследование 17.07.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п	1	лестница	7,9			7,9			270
	2	пом.подсобное	23,3			23,3			
	3	пом.подсобное	4,1			4,1			
	4	электрощитовая	3,9	3,9					
	5	коридор	5,6			5,6			
	6	котельная	11,7	11,7					
Итого по помещению			56,5	15,6	40,9				
---Нежилые помещения всего			56,5	15,6	40,9				
в т.ч. Прочие			56,5	15,6	40,9				
Итого по этажу п			56,5	15,6	40,9				
---Нежилые помещения всего			56,5	15,6	40,9				
в т.ч. Прочие			56,5	15,6	40,9				



02 80 10 0017256

Копии документов строительно-технического и юридического характера

По адресу: Таманская ул., 106, кор.2

стр. 2

Помещение N 1 Тип: Прочие
Последнее обследование 17.07.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	коридор	5,7		5,7				308
1	2	жилая изолирова	20,3	20,3					308
1	3	коридор	29,8		29,8				308
1	4	кухня	23,6		23,6				308
1	5	пом.подсобное	1,0		1,0				308
1	6	жилая изолирова	28,3	28,3					308
1	7	уборная	2,8		2,8				308
1	8	лестница	6,1		6,1				308
м	9	санузел совмещ.	5,2		5,2				308
м	10	пом.подсобное	4,7		4,7				277
м	11	жилая изолирова	21,2	21,2					277
м	12	жилая изолирова	14,8	14,8					277
м	13	санузел совмещ.	4,6		4,6				277
м	14	пом.подсобное	4,0		4,0				277
м	15	жилая изолирова	14,5	14,5					277
м	16	коридор	5,1		5,1				277
м	17	пом.подсобное	1,5		1,5				277
м	18	жилая изолирова	25,2	25,2					277
м	19	лестница	14,5		14,5				277
Итого по помещению			232,9	124,3	108,6				
---Нежилые помещения всего			232,9	124,3	108,6				
в т.ч. Прочие			232,9	124,3	108,6				
Итого по этажу 1			232,9	124,3	108,6				
---Нежилые помещения всего			232,9	124,3	108,6				
в т.ч. Прочие			232,9	124,3	108,6				
Итого по зданию			289,4	139,9	149,5				
---Нежилые помещения всего			289,4	139,9	149,5				
в т.ч. Прочие			289,4	139,9	149,5				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
20.03.2001г. N 8000792

Экспликация на 2 страницах

29.06.2010 г.

Исполнитель

Плотников Ю.С.

03 80 300828

Копии документов строительного-технического и юридического характера

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 15.03.2010

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

2358/29 (03305432)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование дача

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошево-Мневники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Таманская
Номер дома	106	
Номер корпуса	2	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 289,4 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1 , количество подземных этажей: 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1948

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков) , в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:08:0013003:22

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: год обследования - 2008

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ)

(наименование органа/владельца/организации)

свидетельство об аккредитации № МА.55.06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТБТИ



С.Н. Литвинова
(инициалы, фамилия)
зам. начальника
СЗ ТБТИ
Гусева Т.В.



02 80 09 0017915

Копии документов строительно-технического и юридического характера

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

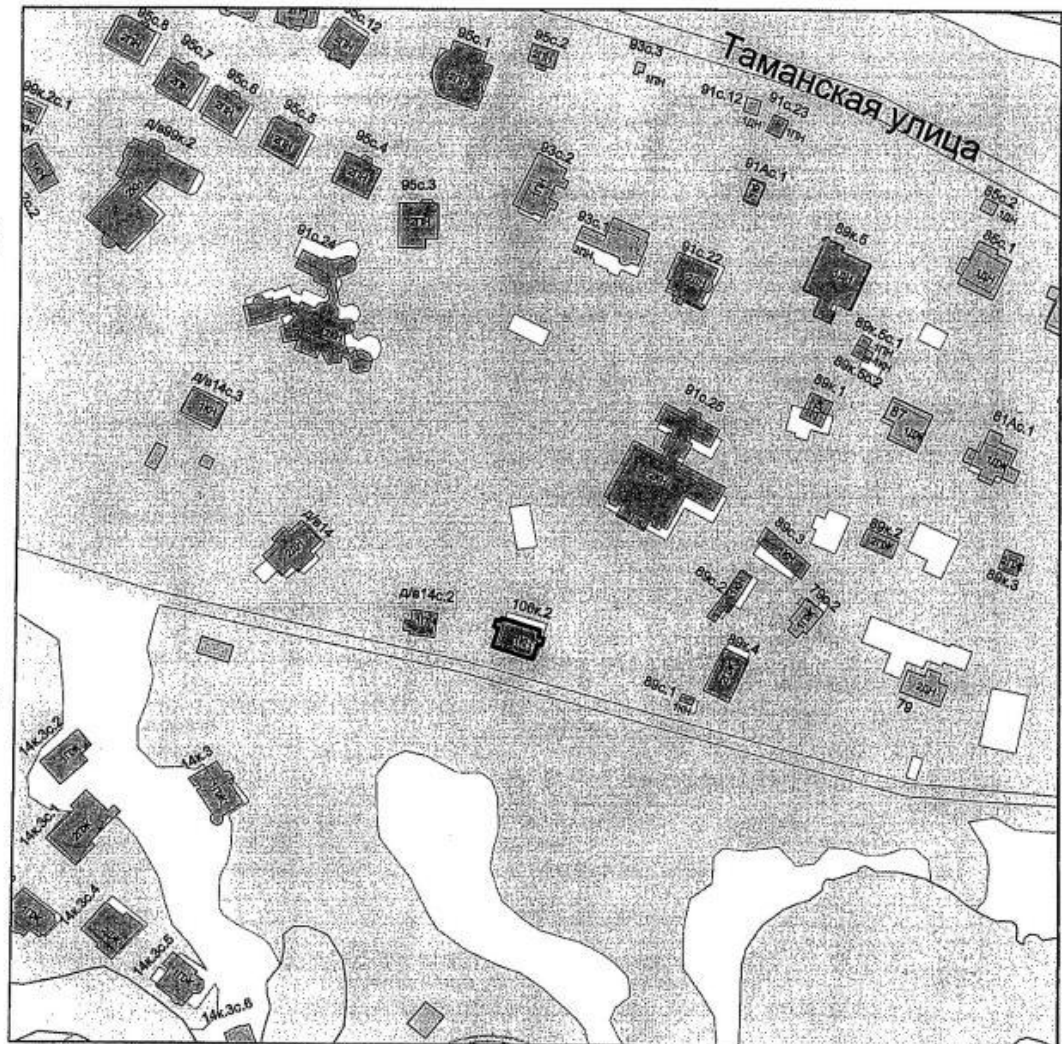
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер): _____ 2358/29 (03305432)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Западного ТБТИ

Зам. начальника
СЗ ТБТИ
Гусева Т В

С. Н. Литвинова

(инициалы, фамилия)

Копии документов строительно-технического и юридического характера

15.03.2010 г.

СПРАВКА N 2216

Выдана БУРМИСТРОВУ А.С., действующему по доверенности от
ЦХОВРЕВОВА Д.В.
в том, что по данным Северо-Западного ТБТИ
инвентаризационная стоимость здания по адресу:
г.Москва Таманская ул., 106, кор.2

на 15.03.2010 составляет 2166201 руб. 23 коп.
(Два миллиона сто шестьдесят шесть тысяч двести один рубль 23 коп.)

Общая площадь здания 289,4 кв.м

Примечания.

Сведения об обременении: данные ТБТИ нет

Начальник ТБТИ

С.Н.Литвинова

Исполнитель Колесникова Г.С.

02 80 304021



- Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану.

Зам. начальника
СЗ ТБТИ
Гусева Т.В.



02 80 09 0017919

Копии документов строительного-технического и юридического характера

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

по Дом Андрей 7 (наименование здания) на Территориальное управление (местимость)
 по Панамской ул (наименование улицы) дом № 81 стр. моря № 01 АО г. Москвы
Северо-Западного (район) Города Москвы (город)

Кварт. № 1358
 Инвент. № 13
 Шифр фонда
 Шифр проекта индв

1. Общие сведения

Владелец _____ Число этажей 2

Год постройки 2006 переоборудовано _____ в _____ г. Год последнего кап. ремонта _____ г.
 надстроено _____

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши красивая черепица по дров. обреш. площадь крыши 250,4 кв. м
 Фасад окражка сайдинг площадь фасадов _____ кв. м

Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользов. _____ кв. м

Объем 1142 куб. м

Общая площадь по зданию 304,6 кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 304,6 кв. м
 из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий _____ кв. м
 жилой площади _____ кв. м

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума _____ кв. м

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество		Общая площ. без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат			количество				количество			
						жилых квартир	жилых комнат	общая площ. без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая	жилых квартир	жилых комнат	общая площ. без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
		Из общего числа жилой площади находится:											
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. снет.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площ. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

Копии документов строительно-технического и юридического характера

I. Нежилые помещения: общая площадь 304,6 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	общая		основная		общая		основная		
						всего	в т.ч. аренда.	всего	в т.ч. аренда.	всего	в т.ч. аренда.	всего	в т.ч. аренда.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Тип жилого в и/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)	118,7		82,0										
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Вытового обслуж.	185,9		95,0										
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая													

Итого: 304,6 177,0
 В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____
 площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв. м

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого						

Копии документов строительного-технического и юридического характера

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водопрвод	Канализация		Отопление								Ванны				Горячее водоснаб.		Газ-Эл. снабжение		Лифты			Напря- жение элек- тро- сети (вольт)		Группа благоустройства.
		Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	От АЭВ	От ТЭЦ	Центральное		От групп. котельной	Калориферное	С горячим водо- снабжением	С газовыми колонками	С довымими колонками	Без колонки и горячей воды	От колонки Эл. кот. л.	Центральное	Баллонное	Центральное	Мусоропровод	Пассажирский	Грузовой	127	220	
								От собст- венной котельной	На твёрд. топливе																
19.08.06	305		305	305																				305	I

III. Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Эт.	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объём (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
стр. 22	Дом отдыха	1	$4,89 \times 12,76 + \frac{1}{2} \times 0,25 \times 0,25 \times 2 - 0,40 \times 2,23 - 0,22 \times 1,73 + \frac{1,58 + 3,75}{2} \times 0,99 + 4,97 \times 10,31 +$ $4,27 \times 7,25 + 5,66 \times 2,49 + 0,22 \times 0,25 \times 19$	192,6	3,40	655
"	"	2	$10,15 \times 4,75 + \frac{1}{2} \times 10,25 \times 0,25 \times 2 + \frac{1,58 + 3,75}{2} \times$ $2 \times 0,99 + 12,20 \times 8,45 + 0,25 \times 0,22 \times 16 + 0,22 \times$ $1,48 + 0,60 \times 0,40$	160,5	3,30	530
"	Подъез		$4,97 \times 6,76$	33,6	2,60	87
				192,6		1272

Площадь застройки: $192,6 + 0,93 \times 3,82 + 195 \times 1,20 + 4,67 \times 1,22 + 4,22 \times 3,06 + 2,20 \times 4,18 + 3,20 \times 2,58 + 3,70 \times 0,20 +$
 $+ 0,51 \times 0,20 + 1,72 \times 14,61 - 0,22 \times 0,25 \times 10 = 384,0$
 (площадь здания по кровлю, открытые скосы, крыльцо, площадки перед подъездами, приямники, и т. д.)

Копии документов строительно-технического и юридического характера

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. IV Средняя жилая площадь квартиры - Сборник № 4
 вид внутренней отделки ПОВЫШЕНА ДЯ Средняя внутренняя высота помещений 3,10/3,00 Таблица № 64 r

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа конструктивных элементов деленное на 100
1	Фундаменты	ЛЕНТОЧНЫЕ МОНОЛИТНЫЕ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ		7		7		
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	ДЕРЕВЯННЫЕ ИЗ ОЦИАНДРОВАННЫХ БРЕВЕН, $t = 0,12$		10		10		
		ДЕРЕВЯННЫЕ		9		9		
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	ДЕРЕВЯННЫЕ		7		7		
		ДЕРЕВЯННЫЕ						
		ЖЕЛЕЗОБЕТОННАЯ ПЛИТА						
4	Крыша	КРОВЕЛЬНАЯ ЧЕРЕПИЦА ПО ДЕРЕВЯННОЙ ОБРЕШЕТКЕ		6		6		
5	Полы	ПАРКЕТ, КЕРАМИЧЕСКАЯ ПЛИТКА		8		8		
6	Пробиты: оконные дверные	ДЕРЕВЯННЫЕ ДВОЙНЫЕ СТЕКЛОПАКЕТЫ		12		12		
		ЗВОДСКОГО ИЗГОТОВЛЕНИЯ						
7	Отдел. работы: а. Наружная отделка архитектур. оформл. б. Внутрен. отделка	ОКРАСКА ЛАКОМ, ЦОКОЛЬ-ОБЛИЦОВКА ПЛИТАМИ ИЗ ЕСТЕСТВЕНН. КАМНЯ		11		11		
		ОКРАСКА ЛАКОМ						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	ОТ ЭЛЕКТР. КОТЛА	6				
		Печное отопл.	КАМНИ +4,1					
		Водопровод	ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫЙ					
		Канализация	ЦЕНТРАЛИЗОВАННАЯ					
		Радио	-0,4					
		Телефон	ОТ АТС					
		Телевидение	ИНДИВИДУАЛЬНАЯ АНТЕННА +0,3					
		Ванна:						
		с газовой колон.						
		с дровян. колон.						
с горяч. водосн.	ОТ ЭЛ. КОТЛА +3,8							
Горячее водоснаб.	ОТ ЭЛ. КОТЛА +3,8							
Вентиляция	ЕСТЕСТВЕННАЯ, ВЫТЯЖНАЯ							
В1. Газоснабжение	ЭЛ. ПЛИТА							
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	220 v							
9	Разные работы	ЛЕГКОВЫЕ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ, СТОЛЫ ДЕРЕВЯННЫЕ		10		10		
Итого				100		107,8		
процент износа (гр. 9)/100								0%
удельный вес (гр. 7)								

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

Копии документов строительно-технического и юридического характера

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № _____
 вид внутренней отделки _____ Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица № _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процентное отношение износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки							
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы: оконные дверные							
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. а. _____ б. _____ Внутрен. отделка а. _____ б. _____							
8	Санитарные и электротехнические работы Ваны: с газовой колон. с дровян. колон. с горяч. водосн. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электроосвещение	Центр. отопление						
		Печное отопл.						
		Водопровод						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		с газовой колон.						
		с дровян. колон.						
		с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.						
		Вентиляция						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение								
9	Разные работы							
Итого				100				
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				процент износа (гр. 9)х100				
				удельный вес (гр. 7)				

Копии документов строительно-технического и юридического характера

VI. Техническое описание холодных пристроек

VI. Техническое описание холодных пристроек																	
1	2	3	Описание конструктивных элементов и их удельные веса											14	15	16	17
			4	5	6	7	8	Проймы:		11	12	13					
								9	10								
Литер по плану	Назначение	Этажность	Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	оконные	дверные	отделочные работы	внутреннее санитарно-и электротехническое устройства	прочие работы	Не сборника	Не таблицы	Удельный вес строения, объекта в %	Износ в %	

Копии документов строительного-технического и юридического характера

№ или литер по плану	Наименование строения и пристроек	№ сооружения	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах								удельный вес строен. после поправки	Стоим. ед. изм. после примен. поправ. коэф.	Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещен.	на среднюю площадь квартала	на отклонен. от группы капитальн.	на объем строения	на отклонен. от группы капитальн.	на объем строения	на отклонен. от группы капитальн.	на объем строения						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
стр. 2/2	Дом оштук.	4	647	280	1,078	0,29							1,067	29,88	127,2	38007			
				В ценах 1990г. 38007 * 1,01 * 1,24 * 1,56 = 74256															
Всего																			

Работу выполнил
Иванов
 (подпись)
 « 11 » 03 2008 г.
 Проверил бригадир
Иванов
 (подпись)
 « 11 » 03 2008 г.
 Начальник Бюро
Светлана Николаевна
 (подпись)
 « 11 » 03 2008 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

г. 20	г. 20	г. 20	г. 20
группы	группы	группы	группы
ТБТИ	ТБТИ	ТБТИ	ТБТИ
А.	А.	А.	А.

№ потребности в капитальном ремонте строения №

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте					Выполнено			
					всего	в том числе		цена за единицу		сумма в руб.	20 г.	20 г.	20 г.
1	2	3	4	5	6	ре-монт	смена	ре-монт	смена	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены	куб. м											
3	Стены	кв. м											
4	Перегородка дерев.	кв. м											
5	Перегородка негорюч.	кв. м											
6	Крыша	чердачные	кв. м										
7		междуэтажные	кв. м										
8		сапулов	кв. м										
9		подвальные	кв. м										
10		стропила	кв. м										
11		обрешетка	кв. м										
12		красля	кв. м										
13		водосточные трубы	п/м										
14		внутрен. водосток	п/м										
15		Полы	дощатые	кв. м									
16	паркетные		кв. м										
17	линолеум или синт.		кв. м										
18	плиточные		кв. м										
19	прочие		кв. м										

Копии документов строительно-технического и юридического характера

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	Проемы	оконные перепл.	кв. м											
21		двери внутрен.	шт.											
22		двери наружные	шт.											
23	Фасад — наружн. отделка		кв. м											
24	отопление	трубы центр. отоп.	п/м											
25		радиаторы	секц.											
26		панельное или калориферное	кв. м											
27		печи на твердом или газ. топл.	шт.											
28		АГВ колонки	шт.											
29		умывальники	шт.											
30		раковины	шт.											
31		водопров. трубы	п/м											
32		унитазы	шт.											
33		сmyвные бачки	шт.											
34	канализ. водопровод	канализац. трубы	п/м											
35		трубы горяч. водосн.	п/м											
36	канализ.	ванны	шт.											
37		души	шт.											
38		колонки газ. или на тверд. топл.	шт.											
39		трубы газовые	п/м											
40		плиты	газовые 2-х конф.	шт.										
41			газовые 4-х конф.	шт.										
42			электрические	шт.										
43		внутренние санитарные и электрические устройства	телевидение	общая метраж										
44			лифты	шт.										
45			световая электропр.	п/м										
46	силовая электропр.		п/м											
47	вводные устройства		шт.											
48	алек. щитов		шт.											
49	вентиляц. стволы и трубы		п/м											
50	мусоропр. стволы		п/м											
51	Прочие работы	балконы/лоджии	шт.											
52		эркеры	шт.											
53		лестницы	ступени	шт.										
54			площадки	кв. м										
55			ограждения	п/м										
56		мусоросб. камеры	шт.											
57		бойлерные	шт.											
58		тепловые узлы	шт.											
59		водоподкачки	шт.											

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

« ____ » _____ 20 ____ г. Работу выполнил _____ (должность, Ф.И.О., подпись)

Копии документов строительно-технического и юридического характера

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 26 августа 2008 г. N 761-ПП**

**О ЗАВЕРШЕНИИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА
ПО КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ БАЗЫ ОТДЫХА ПО АДРЕСУ:
УЛ. ТАМАНСКАЯ, ВЛ. 91**

В целях наиболее эффективного и рационального использования городской собственности город Москвы Правительство Москвы постановляет:

1. Принять к сведению, что:
 - 1.1. ЗАО "Комплекс "Серебряный Бор" на основании инвестиционного контракта от 20 января 2003 N 08.00106 осуществило комплексную реконструкцию базы отдыха по адресу: ул. Таманская, вл. 91 (далее объект).
 - 1.2. Объект сдан приемочной комиссией (акт приемки законченного строительством объект приемочной комиссией от 22 декабря 2006 г. N 090284) и введен в эксплуатацию распоряжением префекта Северо-Западного административного округа города Москвы от 22 декабря 2006 г. N 5081-рп "О вводе эксплуатацию законченной строительством базы отдыха по адресу: ул. Таманская, д. 91 (ул. Таманская, вл. 91)".
2. Разрешить инвестору ЗАО "Комплекс "Серебряный Бор" до подписания акта о результатах реализации инвестиционного проекта выкупить долю города Москвы, размер которой с учетом фактически планировки составляет 422,3 кв. м, в том числе штрафные санкции в размере 215,5 кв. м за просроченный ввод объекта в эксплуатацию на 35 полных календарных месяцев в праве общей долевой собственности объекте инвестиционной деятельности по рыночной стоимости (п. 3).
3. По результатам проведенной оценки рыночной стоимости доли города Москвы в объекте утвержденной Городской комиссией по приватизации имущества города Москвы (выписка из протокола от февраля 2008 г. N 2), рыночная стоимость доли города Москвы в праве общей долевой собственности объекте инвестиционной деятельности составляет 163856308 рублей с учетом НДС.
4. Префектуре Северо-Западного административного округа города Москвы в установленном порядке подготовить и представить в Департамент города Москвы по конкурентной политике для оформления: подписания и учетной регистрации согласованные проекты дополнительного соглашения и акта результатах реализации инвестиционного проекта после оплаты инвестором денежных средств (п. 3) представления необходимого пакета документов.
5. Принять к сведению обязательства инвестора ЗАО "Комплекс "Серебряный Бор":
 - 5.1. На основании настоящего постановления и дополнительного соглашения к инвестиционному контракту в течение 10 банковских дней с момента регистрации дополнительного соглашения Департаменте города Москвы по конкурентной политике оплатить рыночную стоимость доли города Москвы в объекте инвестиционной деятельности (п. 3) с перечислением денежных средств в бюджет города Москвы на специальный счет КБК 163 1 17 05020 02 0002 180 "Доходы от реализации инвестиционных контрактов" зачетом указанных выплат Департаментом имущества города Москвы в счет выполнения планового задания.
 - 5.2. Обеспечить оформление и регистрацию имущественных прав на законченный объект строительства (п. 1.1) в установленном порядке.
6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Росляка Ю.В. и префекта Северо-Западного административного округа города Москвы Козлова В.А.

Мэр Москвы
Ю.М. Лужков

Копии документов строительно-технического и юридического характера



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ –
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
Московский городской филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

«Нежилое здание»
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Северо-Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Хорошево-Мневники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Таманская
Номер дома	91	
Номер корпуса		
Номер строения	24	
Литера	А	
Иное описание местоположения		
Инвентарный номер	45:283:002:000240060	
Реестровый номер	291212:002:000240060	
Кадастровый номер		

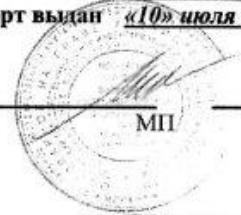
Паспорт составлен по состоянию на «29» декабря 2012 г.
Паспорт выдан «10» июля 2013 г.

Проверка подлинности:



<http://xti77.ru>

Руководитель _____



МП

С.Н. Литвинова

(Ф.И.О.)



ГОСТ Р ИСО 9001-2001
(ISO 9001:2000)



Копии документов строительно-технического и юридического характера

Содержание

Общие сведения	2
Состав объекта	3
Сведения о правообладателях объекта	4
Экспликация площади земельного участка, кв. м.	4
Ситуационный план объекта недвижимого имущества	5
Инвентарная карточка на здание	6
Позэтажные планы здания	9
Экспликация к поэтажным планам здания	12
Отметки об обследованиях	14

Общие сведения

Основные:

Основная характеристика:	Общая площадь	<u>860,2</u>	<u>кв.м.</u>
		<small>(значение)</small>	<small>(единица измерения)</small>

Дополнительные:

Предыдущие учетные номера:	
кадастровый	
условный	
инвентарный	

Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект	
---	--

Назначение	<u>нежилое здание</u>
------------	-----------------------

Этажность:	
количество этажей	<u>2</u>
количество подземных этажей	

Дополнительные характеристики:	
материал наружных ограждающих конструкций	<u>Монолитный железобетон</u>
год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	<u>2006</u>

Примечание:

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г., руб.		Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость, руб.
			единица измерения	количество		восстановительная стоимость, руб.	действительная стоимость, руб.		
А	Нежилое здание	2006	Объем, куб. м	4010	768,1	156230	156230	000000006	

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Сведения о правообладателях объекта

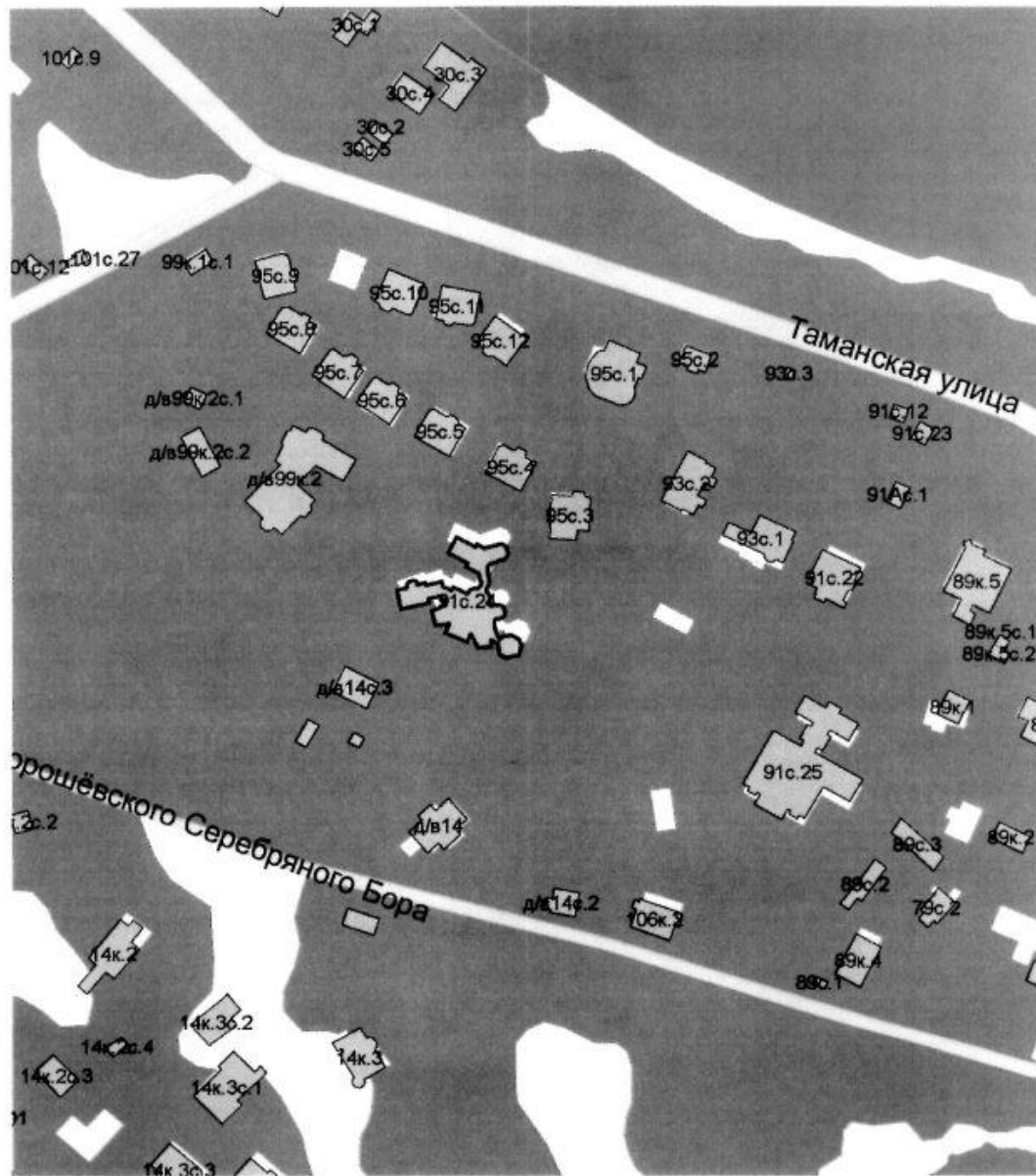
Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы, правоподтверждающие документы	Доля

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

по документам	фактическая	Площадь участка					Другая
		по фактическому использованию					
		застроенная		незастроенная			
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды	
		768,1					

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



 -Здание

Масштаб 1:2000

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Инвентарная карточка на здание

I. Исчисление площадей и объемов здания (строения) и его частей подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.

№ на плане (литера)	Состав	Формула для подсчета площади (объема) по наружному обмеру	Площадь, кв.м.		Высота, м	Объем, куб.м.
			в расчет объема	застройки		
А	Здание		738,7	738,7	3,80	2807
	Крыльцо		353,9		3,40	1203
Итого:			768,1			4010

II. Благоустройство здания (строения), кв.м.

Водопривод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	Электрическое		централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые
860,2	860,2			860,2						860,2		

Копии документов строительного-технического и юридического характера

III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера А Год постройки 2006 Число этажей 2
Группа капитальности I Вид внутренней отделки улучшенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр.7 х гр.8 / 100	Тек. изм. Износ, %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	Монолитный железобетон		8	1	8	0	0		
2	Стены и перегородки	Стены	Монолитный железобетон	19	1	19	0	0		
		Перегородки	Блоки, кирпич							
3	Перекрытия	Монолитный железобетон		13	1	13	0	0		
4	Кровля	Черепица		3	1	3	0	0		
5	Полы	Паркет, плитка		10	1	10	0	0		
6	Прочие деревянные	Дверные блоки	Металл, дерево	9	1	9	0	0		
		Оконные блоки	Деревянные стеклопакеты							
7	Внутренние отделочные работы	Штукатурка, окраска, плитка, художественная роспись		21	1	21	0	0		
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	От собственной котельной	8	1	8	0	0		
		Водопровод	есть							
		Канализация	Септик							
		Горячее водоснабжение	Автономное							
		Электроснабжение	есть							
		Вентиляция	приточно-вытяжная							
9	Прочие работы	Отмостка, крыльцо		9	1	9	0	0		
Итого				100		100		0		

$$\% \text{ износа, приведенный к 100 по формуле} = \frac{\% \text{ износа (гр.9) х 100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0\%$$

Копии документов строительно-технического и юридического характера

IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

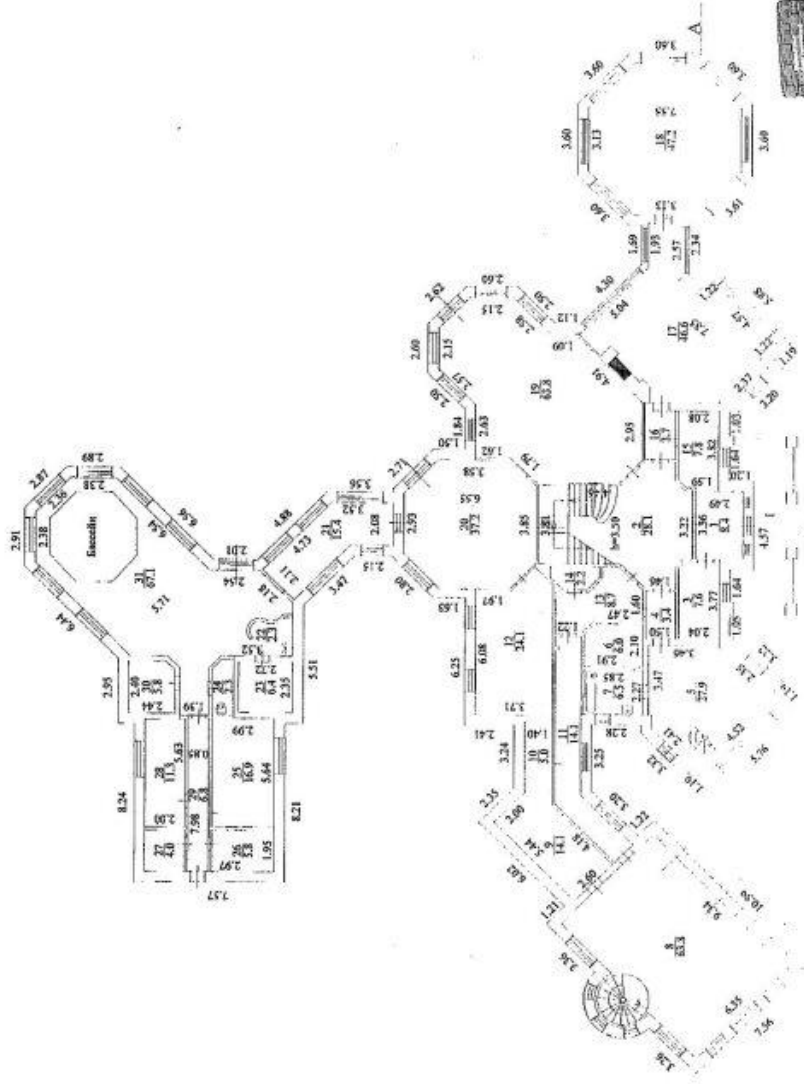
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой

V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем -куб.м, площ. -кв.м.	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.
						7	8	9	10	11	12					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
А	Здание	26	526	куб. м	20,4	1,91						38,96	4010	156230	0	1562
												Итого:		156230		1562

Копии документов строительно-технического и юридического характера

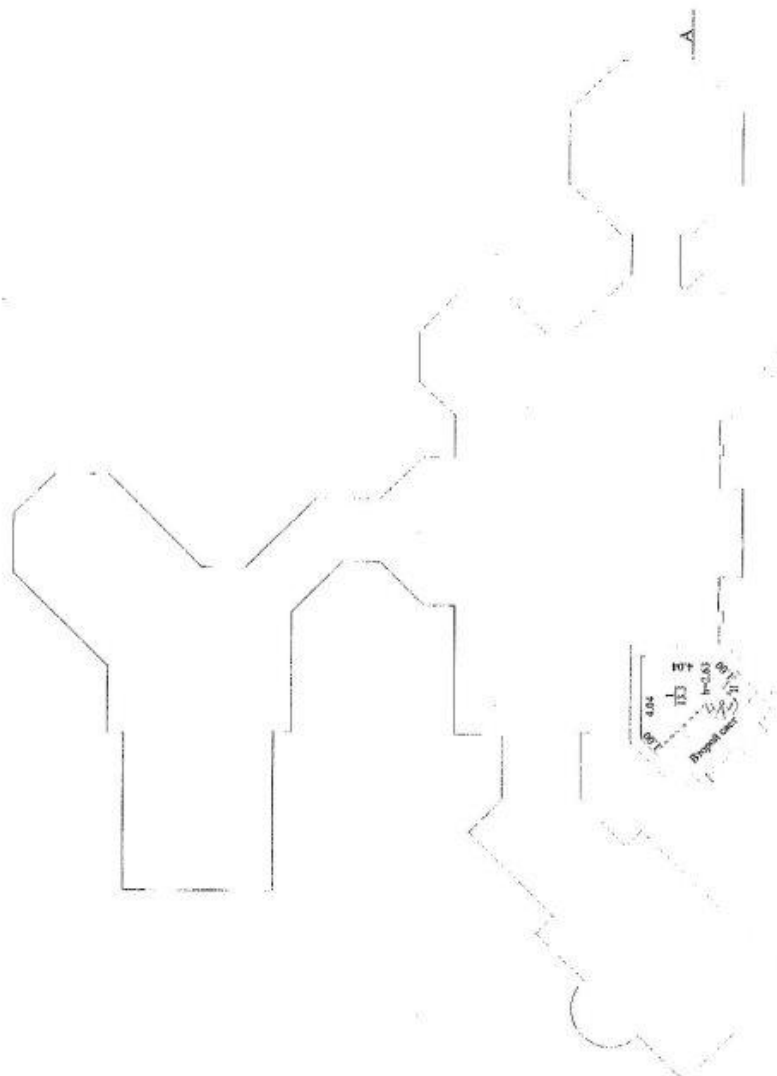
I-ый этаж



Инвентарный №	№ 012/1	Инвентарный №	№ 012/1	РФ
Лист	1	Лист	1	Масштаб
Листов	3	Листов	3	1:200
Дата	29.12.2012	Исполнитель	Федюшин И.О.	Подпись
			Ершова С.В.	Ершова С.В.
			Петрова Г.А.	Петрова Г.А.

Копии документов строительного-технического и юридического характера

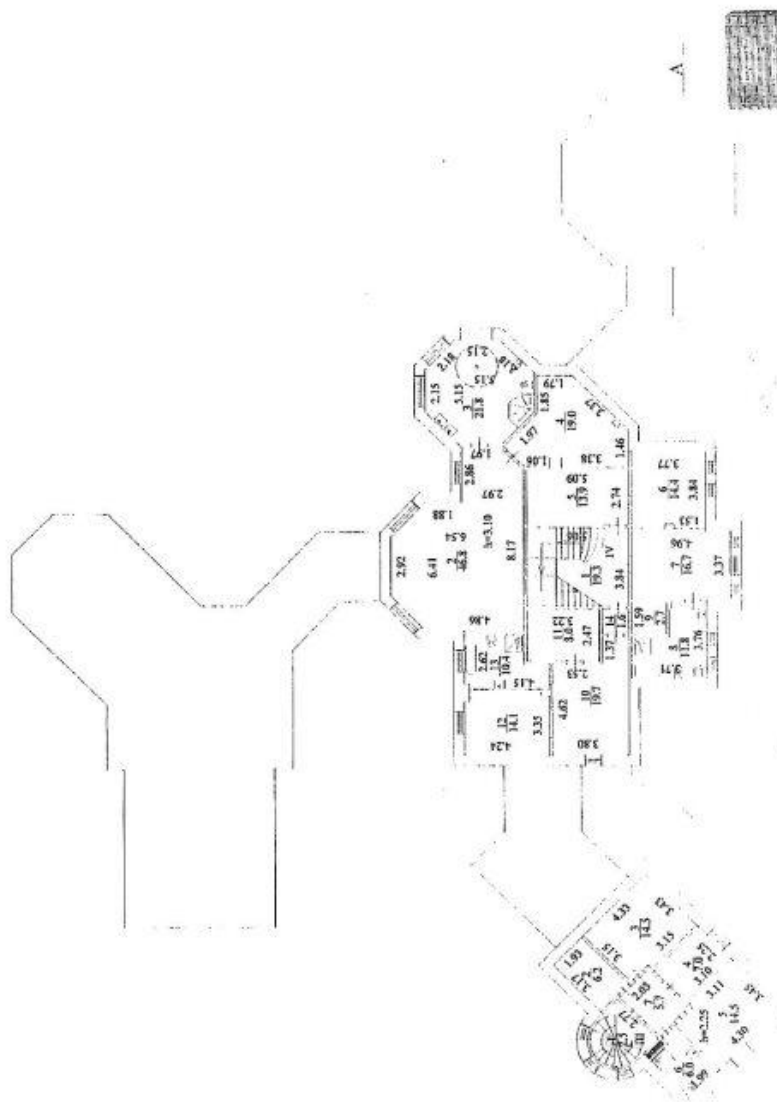
Антресоль 1-го этажа



Выдана: ФГУП «Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии» РФ
 Лист 2 Проектный отдел защиты по адресу: Москва, Мясницкий бульвар, д. 2/1, стр. 24
 Листов 3 Телефон: 8(495) 775-27-24
 Дата: 29.12.2012 Исполнитель: Филиппов И.О. Подпись: 
 29.12.2012 Выполнил: Ершова С.В. Подпись: 
 29.12.2012 Проверил: Петрова Г.А. Подпись: 

Копии документов строительного-технического и юридического характера

2-ой этаж



Регистр	01/2011	Информационно-деловая служба	РФ
Лист 3	Полный план здания по адресу: г. Москва, ул. Мухоморова, д. 15, стр. 24	Масштаб	1:200
Листов 3	Полная ул. 151, стр. 24	Дата	29.12.2012
		Исполнитель	Фамилия И.О. Еронова С.В.
		Выполнен	29.12.2012
		Проверен	Петрова Г.А.

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	1	I	1	Прихожая		8,4		8,4	3,50	
А	1	I	2	Холл		28,1		28,1	3,50	
А	1	I	3	Гардеробная		7,6		7,6	3,50	
А	1	I	4	Коридор		3,4		3,4	3,50	
А	1	I	5	Кабинет		27,9	27,9		4,10	
А	1	I	6	Гардеробная		6,0		6,0	3,50	
А	1	I	7	Санузел		6,5		6,5	3,50	
А	1	I	8	Гараж		63,8		63,8	3,50	
А	1	I	9	Кладовая		14,1		14,1	3,50	
А	1	I	10	Кладовая		5,0		5,0	3,50	
А	1	I	11	Коридор		14,1		14,1	3,50	
А	1	I	12	Библиотека		24,1	24,1		3,50	
А	1	I	13	Коридор		8,7		8,7	3,50	
А	1	I	14	Санузел		2,2		2,2	3,50	
А	1	I	15	Кладовая		7,8		7,8	3,50	
А	1	I	16	Коридор		3,7		3,7	3,50	
А	1	I	17	Гостиная		46,6		46,6	3,50	
А	1	I	18	Зимний сад		47,2		47,2	3,50	
А	1	I	19	Кухня-столовая		63,8		63,8	3,50	
А	1	I	20	Бильярдная		37,2		37,2	3,50	
А	1	I	21	Коридор		15,4		15,4	3,50	
А	1	I	22	Душевая		2,3		2,3	3,50	
А	1	I	23	Сауна		6,3		6,3	3,50	
А	1	I	24	Санузел		2,3		2,3	3,50	
А	1	I	25	Бойлерная		16,9		16,9	3,50	
А	1	I	26	Водомерная		5,8		5,8	3,50	
А	1	I	27	Электрощитовая		4,0		4,0	3,50	
А	1	I	28	Техпомещение		11,3		11,3	3,50	
А	1	I	29	Коридор		6,8		6,8	3,50	
А	1	I	30	Парилка		5,8		5,8	3,50	
А	1	I	31	Бассейн		67,2		67,2	3,50	
Итого по помещению I:						570,3	52,0	518,3		
Итого по этажу I:						570,3	52,0	518,3		
А	Антресоль 1-го этажа	II	1	Кабинет		13,3	13,3		2,63	
Итого по помещению II:						13,3	13,3			
Итого по этажу Антресоль 1-го этажа:						13,3	13,3			

12

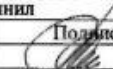
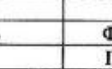
Копии документов строительного-технического и юридического характера

A	2	IV	1	Холл		19,3		19,3	3,10	
A	2	IV	2	Спальня		46,8	46,8		4,75	
A	2	IV	3	Санузел		21,8		21,8	3,10	
A	2	IV	4	Гардеробная		19,0		19,0	3,10	
A	2	IV	5	Коридор		13,9		13,9	3,10	
A	2	IV	6	Кабинет		14,4	14,4		3,10	
A	2	IV	7	Спальня		16,7	16,7		3,10	
A	2	IV	8	Санузел		11,8		11,8	3,10	
A	2	IV	9	Гардеробная		2,7		2,7	3,10	
A	2	IV	10	Кабинет		19,7	19,7		3,10	
A	2	IV	11	Гардеробная		8,0		8,0	3,10	
A	2	IV	12	Спальня		14,1	14,1		3,10	
A	2	IV	13	Санузел		10,4		10,4	3,10	
A	2	IV	14	Коридор		1,6		1,6	3,10	
Итого по помещению IV:						220,2	111,7	108,5		
A	2	III	1	Лестница		2,5		2,5	2,30	
A	2	III	2	Холодильник		6,2		6,2	2,20	
A	2	III	3	Постирочная		14,5		14,5	2,20	
A	2	III	4	Кухня		7,0		7,0	2,93	
A	2	III	5	Кабинет		14,5	14,5		2,25	
A	2	III	6	Санузел		6,0		6,0	2,25	
A	2	III	7	Холл		5,7		5,7	2,72	
Итого по помещению III:						56,4	14,5	41,9		
Итого по этажу 2:						276,6	126,2	150,4		
Итого по зданию:						860,2	191,5	668,7		



Копии документов строительного-технического и юридического характера

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
29.12.2012	Ернова С. В.		Петрова Г. А.	

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Пропиновано, пронумеровано, скреплено печатью

И.И. Чернышова (листов)

Исполнитель *И.И.* Твердинова С.С.
подпись
ФИО

Дата *11.04.2023*



Копии документов строительно-технического и юридического характера



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ –
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
Московский городской филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

«Здание»

(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Северо-Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Хорошево-Мневники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Таманская
Номер дома	91	
Номер корпуса		
Номер строения	25	
Литера	А	
Иное описание местоположения		
Инвентарный номер	45:283:002:000225530	
Реестровый номер	050912:002:000225530	
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на «05» сентября 2012 г.

Паспорт выдан «10» июля 2013 г.

Проверка подлинности:



<http://n177.ru>

Руководитель _____



С.Н. Литвинова
(Ф.И.О.)



ГОСТ Р ИСО 9001-2001
(ISO 9001:2000)

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Содержание

Общие сведения	2
Состав объекта	3
Сведения о правообладателях объекта	4
Экспликация площади земельного участка, кв. м.	4
Ситуационный план объекта недвижимого имущества	5
Инвентарная карточка на здание.....	6
Позэтажные планы здания	9
Экспликация к поэтажным планам здания	12
Отметки об обследованиях	15

Общие сведения

Основные:

Основная характеристика:	Общая площадь	1749,1	кв.м.
		<small>(значение)</small>	<small>(единица измерения)</small>

Дополнительные:

Предыдущие учетные номера:	
кадастровый	
условный	
инвентарный	

Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект	
---	--

Назначение	нежилое здание
------------	----------------

Этажность:	
количество этажей	2
количество подземных этажей	1

Дополнительные характеристики:	
материал наружных ограждающих конструкций	каменные кирпичные
год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	2006

Примечание: Помещения, не входящие в общую площадь: этаж 2 ком. 7а,2а,11а,15а,15б - 189.1 кв.м.

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г., руб.		Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость, руб.
			единица измерения	количество		восстановительная стоимость, руб.	действительная стоимость, руб.		
А	Здание	2006	Объем, куб. м	8122	1260,0	309854	294361		

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Сведения о правообладателях объекта

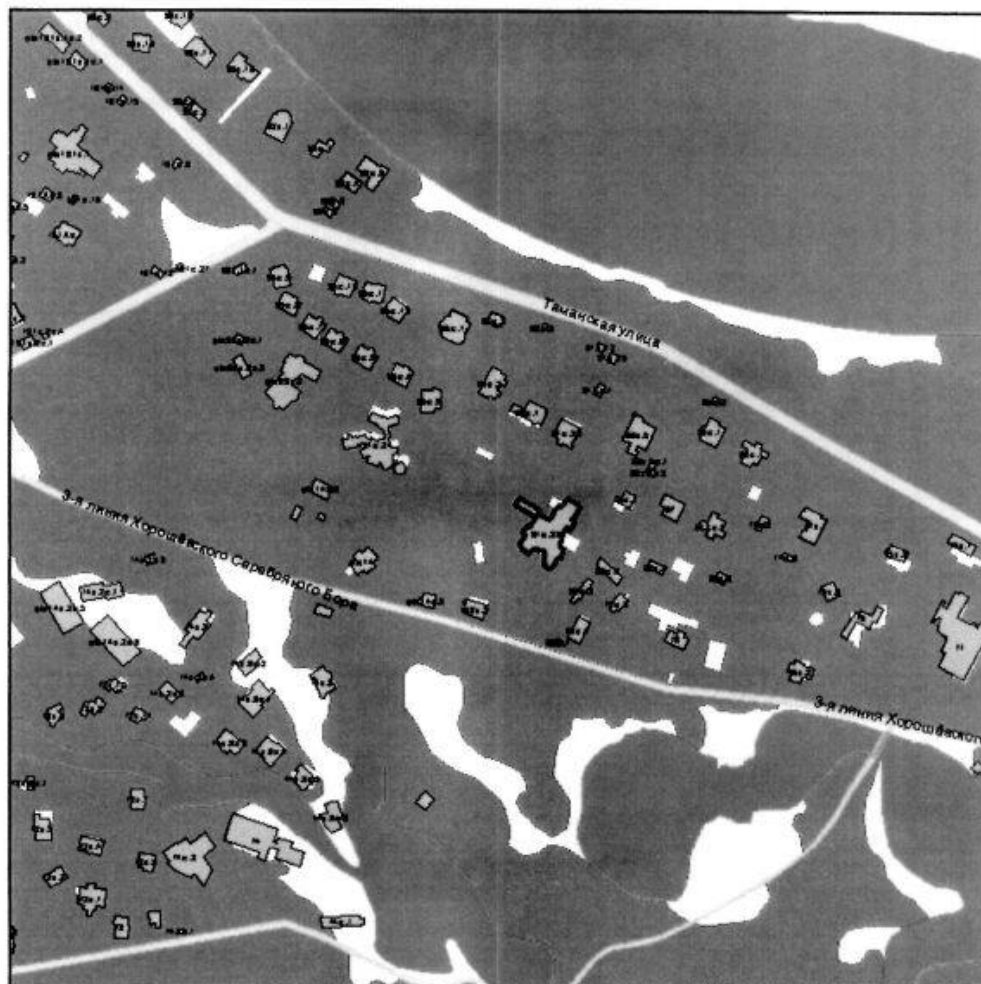
Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы, правоподтверждающие документы	Доля

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

по документам	фактическая	Площадь участка					Другая
		по фактическому использованию					
		застроенная		незастроенная			
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды	
		1260,0					

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:4000

 - здание

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Инвентарная карточка на здание

I. Исчисление площадей и объемов здания (строения) и его частей подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.

№ на плане (литера)	Состав	Формула для подсчета площади (объема) по наружному обмеру	Площадь, кв.м.		Высота, м	Объем, куб.м.
			в расчет объема	застройки		
А	Основное строение		829,5		3,41	2829
			985,3	985,3	3,60	3547
			521,3		3,35	1746
а	Крыльцо			247,1		
al	Крыльцо			27,6		
Итого:			1260,0			8122

II. Благоустройство здания (строения), кв.м.

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	Электрическое		централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые
1749,1	1749,1	1749,1					1749,1			1749,1		

Копии документов строительного-технического и юридического характера

III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера A Год постройки 2006 Число этажей 2
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки улучшенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр.7 x гр.8 / 100	Тех. изм. Износ, %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	железобетонный	хорошее	8	1	8	5	0,4			
2	Стены и перегородки	Стены	каменные кирпичные	19	1	19	5	0,95			
		Перегородки	каменные кирпичные								хорошее
3	Перекрытия	железобетонные	хорошее	13	1	13	5	0,65			
4	Крыши	черепица	хорошее	3	1	3	5	0,15			
5	Полы	плитка, паркет, гранит	хорошее	10	1	10	5	0,5			
6	Прочие	Оконные блоки	деревянный стеклопакет	9	1	9	5	0,45			
		Дверные блоки	деревянные, металлические								хорошее
7	Отделочные работы	штукатурка, окраска, обои, плитка	хорошее	21	1	21	5	1,05			
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	Отопление	есть	8	1	8	5	0,4			
		Водопровод	есть								хорошее
		Канализация	есть								хорошее
		Горячее водоснабжение	есть								хорошее
		Электроснабжение	есть								хорошее
		Телефон	есть								хорошее
Вентиляция	есть	хорошее									
9	Прочие работы	крыльца	хорошее	9	1	9	5	0,45			
Итого				100		100		5			

$$\% \text{ износа, приведенный к } 100 \text{ по формуле} \quad \frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 5\%$$

Копии документов строительно-технического и юридического характера

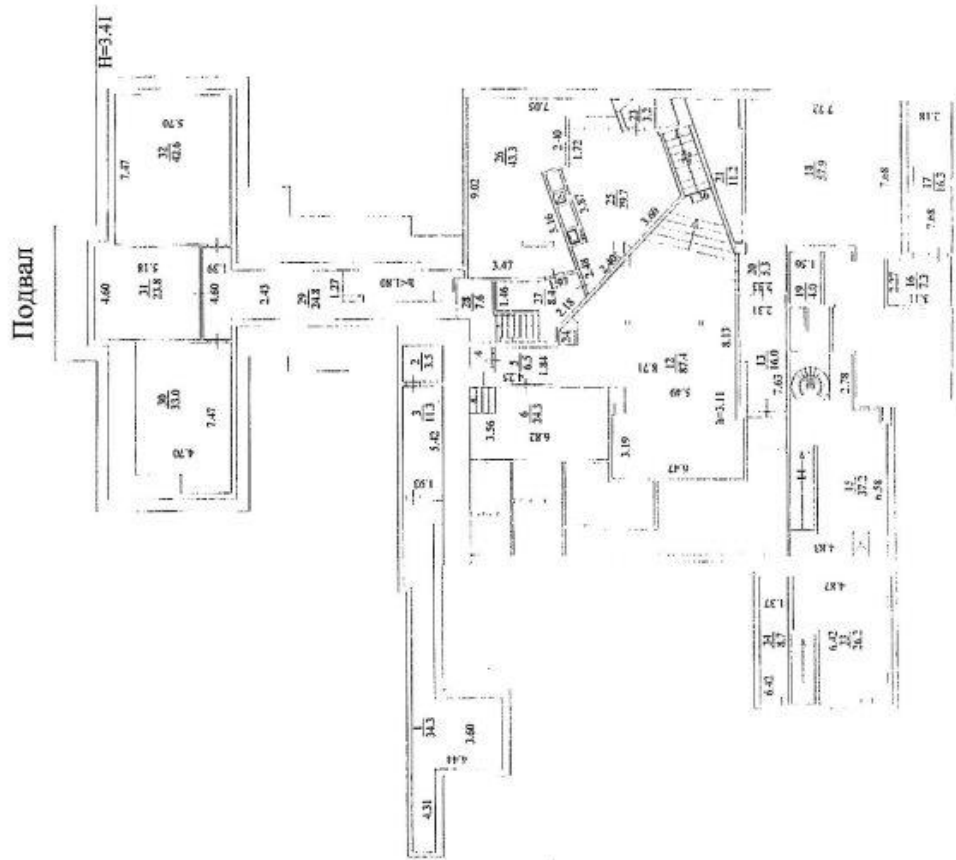
IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой

V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице, руб	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерения с поправкой	К-во объем -куб.м; площ. -кв.м.	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.
						перевод в цены 1991г										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
А	Основное строение	28	856	куб. м	20,4	1,87						38,15	8122	309854	5	294361
Итого:														309854		294361

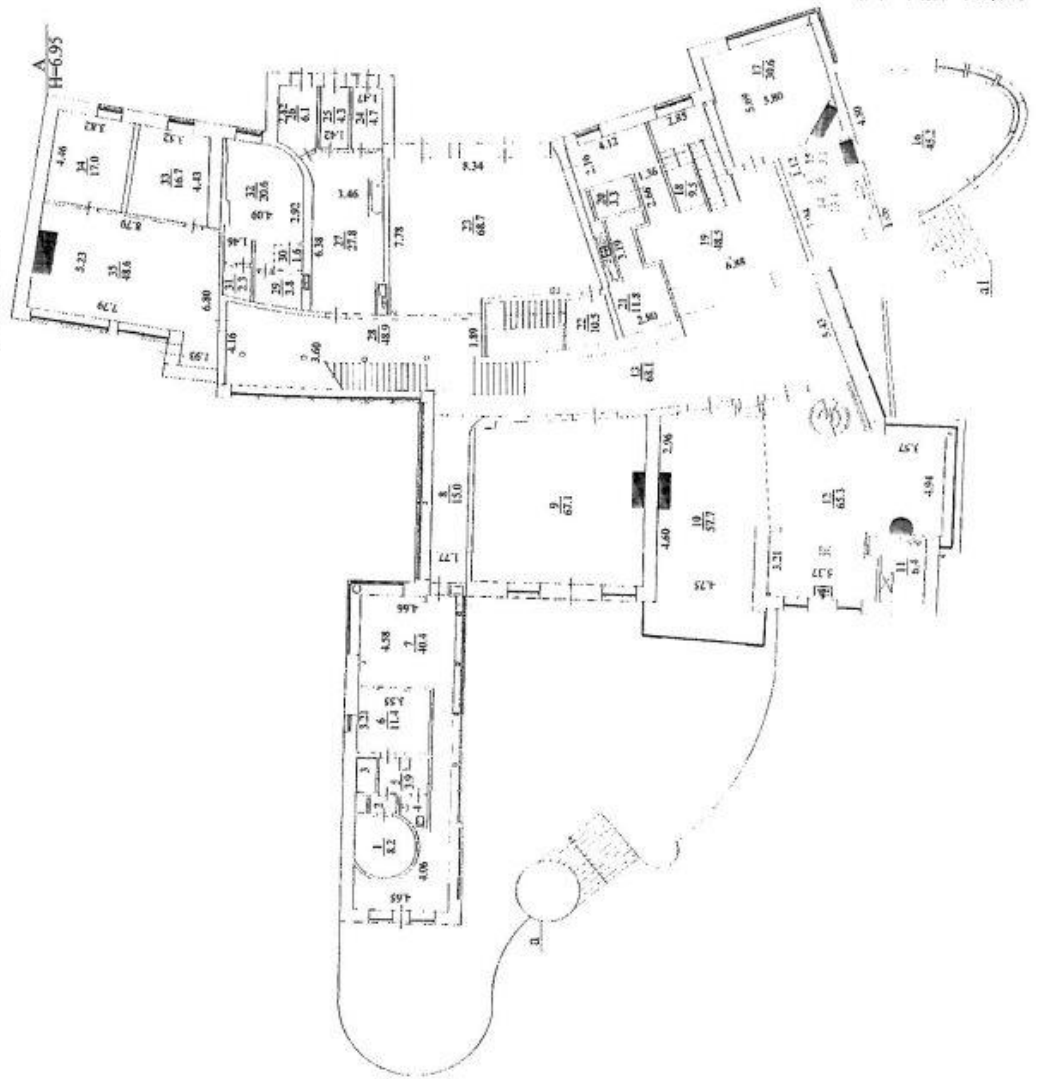
Копии документов строительно-технического и юридического характера



Договор № 018/2012 от 05.09.2012 г. № 018/2012
 лист 1 из 1
 лист 3 из 3
 Дата 05.09.2012
 05.09.2012
 05.09.2012
 РФ
 Москва
 ул. Тимирязевская, д. 91, стр. 25
 Филиал И.О.
 Выполнил
 Проверил

Копии документов строительного-технического и юридического характера

1-й этаж



Рисунки	№152	Таблицы	№153	Формы	№154	РФ
лист 2	Путевый лист		Масштаб		1:200	
лист 3	по адресу: Московская обл., г. Москва, 3-я Таганская ул., стр. 2					
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Выполнен	Проверен	Подпись	
05.09.2012	Выполнен	Александр Р.С.	05.09.2012	Проверен	Александр Д.В.	

Копии документов строительного-технического и юридического характера

2-й этаж



Экземпляр № 1/17	Информационно-технический отдел ИТЭ	РФ	
Лист 2	Полевой ход Службы	Масштаб	
Листов 3	по адресу: Московская область, с. Мухомово, д. 9, стр. 21	1:200	
Дата	Исполнитель	Фирма/И.О.	Подпись
05.09.2012	Выполнил	Колосников Р.С.	<i>[Signature]</i>
05.09.2012	Проверил	Аликин Д.В.	<i>[Signature]</i>

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	подвал		1	помещение техническое		34,3		34,3	3,11	
A	подвал		2	подсобное		3,5		3,5	3,11	
A	подвал		3	коридор		11,3		11,3	3,11	
A	подвал		4	подсобное		1,1		1,1	3,11	
A	подвал		5	санузел		6,5		6,5	3,11	
A	подвал		6	коридор		24,3		24,3	3,11	
A	подвал		12	тренажерный зал		54,5		54,5	3,11	
A	подвал		13	помещение техническое		16,0		16,0	3,11	
A	подвал		14	лестница		5,1		5,1	3,11	
A	подвал		15	кладовая		37,2		37,2	3,11	
A	подвал		16	помещение техническое		7,3		7,3	3,11	
A	подвал		17	помещение техническое		16,3		16,3	3,11	
A	подвал		18	кинотеатр		57,9		57,9	3,11	
A	подвал		19	санузел		4,0		4,0	3,11	
A	подвал		20	коридор		5,3		5,3	3,11	
A	подвал		21	помещение техническое		11,2		11,2	3,11	
A	подвал		22	лестница		4,5		4,5	3,11	
A	подвал		23	санузел		3,2		3,2	3,11	
A	подвал		24	холл		31,8		31,8	3,11	
A	подвал		25	помещение техническое		29,7		29,7	3,11	
A	подвал		26	помещение техническое		43,3		43,3	3,11	
A	подвал		27	коридор		8,4		8,4	3,11	
A	подвал		28	лестница		7,6		7,6	3,11	
A	подвал		29	коридор		24,8		24,8	3,11	
A	подвал		30	помещение техническое		33,0		33,0	3,11	
A	подвал		31	помещение техническое		23,8		23,8	3,11	
A	подвал		32	помещение техническое		42,6		42,6	3,11	
A	подвал		33	кладовая		26,2		26,2	3,11	
a	подвал		34	кладовая		8,7		8,7	3,11	
Итого по этажу подвал:						583,4		583,4		
A	1		1	хамам		8,2		8,2	3,30	
A	1		2	тамбур		1,2		1,2	3,30	
A	1		3	санузел		1,6		1,6	3,30	

12

Копии документов строительного-технического и юридического характера

А	1		4	санузел		1,9		1,9	3,30	
А	1		5	коридор		3,9		3,9	3,30	
А	1		6	сауна		11,4		11,4	3,30	
А	1		7	комната отдыха		40,4		40,4	3,30	
А	1		8	коридор		15,0		15,0	3,30	
А	1		9	гостинная		67,1	67,1		3,30	
А	1		10	столовая		57,7		57,7	3,30	
А	1		11	кладовая		6,4		6,4	3,30	
А	1		12	кухня		65,3		65,3	3,30	
А	1		13	холл		68,1		68,1	3,30	
А	1		14	коридор		13,4		13,4	3,30	
А	1		15	шкаф		3,1		3,1	3,30	
А	1		16	кабинет		45,2	45,2		3,30	
А	1		17	кабинет		30,6	30,6		3,30	
А	1		18	лестница		9,5		9,5	3,30	
А	1		19	холл		48,5		48,5	3,30	
А	1		20	санузел		3,3		3,3	3,30	
А	1		21	раздевалка		11,8		11,8	3,30	
А	1		22	лестница		10,5		10,5	3,30	
А	1		23	гараж		68,7		68,7	3,30	
А	1		24	тамбур		4,7		4,7	3,30	
А	1		25	тамбур		4,3		4,3	3,30	
А	1		26	тамбур		6,1		6,1	3,30	
А	1		27	собачий холл		27,8		27,8	3,30	
А	1		28	холл		48,9		48,9	3,30	
А	1		29	санузел		3,8		3,8	3,30	
А	1		30	душевая		1,6		1,6	3,30	
А	1		31	душевая		2,3		2,3	3,30	
А	1		32	санузел		20,6		20,6	3,30	
А	1		33	гардеробная		16,7		16,7	3,30	
А	1		34	гардеробная		17,0		17,0	3,30	
А	1		35	комната		48,6	48,6		3,30	
Итого по этажу 1:						795,2	191,5	603,7		
А	2		1	комната		26,8	26,8		3,05	
А	2		2	комната		24,6	24,6		3,05	
А	2		3	санузел		10,8		10,8	3,05	
А	2		4	комната		20,7	20,7		3,05	
А	2		5	санузел		5,4		5,4	3,05	
А	2		6	коридор		6,5		6,5	3,05	
А	2		7	комната		26,9	26,9		3,05	
А	2		8	санузел		10,7		10,7	3,05	
А	2		9	гардеробная		12,6		12,6	3,05	



Копии документов строительного-технического и юридического характера

А	2		10	комната		21,2	21,2		3,05	
А	2		11	комната		26,0	26,0		3,05	
А	2		12	санузел		8,4		8,4	3,05	
А	2		13	гардеробная		9,3		9,3	3,05	
А	2		14	комната		23,3	23,3		3,05	
А	2		15	холл		81,7		81,7	3,05	
А	2		16	комната		17,6	17,6		3,05	
А	2		17	санузел		7,1		7,1	3,05	
А	2		18	гардеробная		14,5		14,5	3,05	
А	2		19	лестница		16,4		16,4	3,05	
Итого по этажу 2:						370,5	187,1	183,4		
Итого по зданию:						1749,1	378,6	1370,5		
Помещения, не входящие в общую площадь										
А	2		2а	Балкон		8,8			3,05	
А	2		7а	Балкон		9,5			3,05	
А	2		11а	Балкон		4,0			3,05	
А	2		15а	Терасса		165,0			3,05	
А	2		15б	Балкон		1,8			3,05	
Итого по этажу 2:						189,1				
Итого по помещениям, не входящим в общую площадь:						189,1				



Копии документов строительного-технического и юридического характера

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
05.09.2012	Калинчиков Р. С.		Аликин Д. В.	

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Прошнуровано, пронумеровано, скреплено печатью

15 (пятнадцать) листов (листов)

Исполнитель Ирина Вергинова С.С.
подпись Ф.И.О.

Дата 11.09.2013



Копии документов строительного-технического и юридического характера

**Закрытое Акционерное общество
"Комплекс «Серебряный Бор»"**

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОНТРАКТРЕГИСТРАЦИЯ

РЕГИСТР. № 08.00106

"20" ЯНВАРЯ 2003



Контракт зарегистрирован

(ком)

№

от " " 2002 г.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ

на реализацию Проекта комплексной реконструкции базы отдыха
по адресу: ул. Таманская, вл. 91 (СЗАО)

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ № _____
на реализацию Проекта комплексной реконструкции базы
отдыха

по адресу: ул. Таманская, вл. 91 (СЗАО)

Настоящий Инвестиционный контракт заключен в г. Москве " ____ " _____ 2002 года. между Правительством Москвы в лице Префекта Северо-западного административного округа **Козлова Виктора Александровича**, действующего на основании Постановления Правительства Москвы от 30 апреля 2002 года № 327-ПП "О комплексной реконструкции базы отдыха по адресу: ул. Таманская, вл. 91" с одной сторон и Закрытым акционерным обществом «Комплекс «Серебряный Бор» в лице Генерального директора **Насырова Николая Анатольевича**, действующем на основании Устава с другой стороны, именуемыми в дальнейшем соответственно "Администрация" и "Инвестор" или "Стороны".

Статья 1. Термины и их толкование

1.1. **Инвестиционный проект** - совокупность организационно-технических мероприятий по реконструкции инвестиционного объекта с использованием вложений собственного и (или) привлекаемого капитала (инвестиций) от различных источников в объекты жилого, смешанного назначения, инженерных сооружений и прочего в форме проведения предпроектных, подготовительных, проектных, строительных, пусконаладочных работ, ввода объекта в эксплуатацию.

1.2. **Инвестиционный объект (Объект)** - здания жилого, смешанного назначения, инженерные сети и сооружения, на создание и реконструкцию которых Инвестор направляет собственные, заемные и (или) привлеченные средства в рамках реализации инвестиционного проекта.

1.3. **Инвестор** - юридическое или физическое лицо, которое от своего имени или группы юридических или физических лиц направляет собственные, заемные и (или) привлеченные средства на реализацию инвестиционного проекта.

1.4. **Соинвестор** - юридическое или физическое лицо, участник реализации инвестиционного проекта по Контракту в части финансирования инвестиционного проекта в объеме, пропорциональном той части площадей, которые соинвестор хотел бы получить, а Инвестор желал бы предоставить в собственность или оформить на них иные вещные права.

Копии документов строительно-технического и юридического характера

(жилищный фонд).

1.9. **Общая нежилая площадь объекта** - общая площадь нежилых помещений, в том числе: площадь полезная, площадь общего пользования (лестничные клетки, площадки, лифты и т.п.), площадь помещений инженерного назначения, площади встроенно-пристроенных гаражей-стоянок, подвальных помещений, чердаков, площади встроенно-пристроенных помещений.

1.11. **Учетная регистрация** - регистрация в Департаменте муниципального жилищного фонда и жилищной политики Правительства Москвы инвестиционных контрактов по строительству (реконструкции, капитальному ремонту) объектов жилого назначения, дополнительных этажей и изменений к ним, а также договоров о привлечении финансовых средств населения в строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) жилья, заключенных в рамках инвестиционного Контракта в соответствии с действующими на момент такой регистрации распорядительными документами. *составлены от 18.05.99г. № 246 и распоряжением Правительства Москвы от 01.12.01г. № 2481 ПД*

Статья 2. Предмет Контракта

2.1. Предметом Контракта является реализация инвестиционного проекта со сроком существующих корпусов и ветхих хозяйственных строений, строительством новых зданий и сооружений в пределах существующей территории базы отдыха по адресу ул. Таманская, вл. 91 (далее - Объект) с ориентировочной общей площадью вновь построенных зданий 3 000 м и ориентировочным объемом инвестиций 100 млн. руб. Указанная площадь новых зданий и объем инвестиций уточняются Инвестором и согласовываются Администрацией после согласования Проекта (ТЭО) в Мосгосэкспертизе.

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных средств выполнить полный комплекс предпроектных, проектных, строительно-монтажных и пуско-наладочных работ по Объекту. Осуществить проектирование, реконструкцию базы отдыха и сдачу объекта в эксплуатацию в 2002-2003 гг. (п. 2.3. ППМ № 327-ПП от 30.04.02 г.).

2.3. На момент заключения Контракта Объект свободен от текущих имущественных обязательств и не подлежит освобождению от собственников, жильцов и арендаторов.

2.4. На момент заключения Контракта по Объекту выполнены следующие работы:

- Разработано градостроительное обоснование.
- Получены технические условия (ТУ) на подключение Объекта к городским инженерным сетям.
- Разработана Исходно-разрешительная документация (ИРД).

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Москвы в порядке, утвержденном постановлением Правительства Москвы от 22.08.2000 г. № 660 "О порядке приемки объектов инженерного и коммунального назначения в собственность Москвы".

3.2. В случае фактически понесенных затрат, подтвержденных документально, за выполнение дополнительных работ и услуг при реализации инвестиционного проекта ~~на основании статьи 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, Административного кодекса Российской Федерации, Закона от 21.04.2005 № 35-ФЗ "Об инвестициях в объекты недвижимого имущества"~~ Административного кодекса Российской Федерации, в соответствии с п. 1 постановления Правительства Москвы от 20 апреля 1999 г. № 332 «О мерах по оптимизации инвестиционных процессов по реконструкции объектов городской собственности и новому строительству».

3.3. Имущество, подлежащее передаче в собственность Сторон по итогам реализации Контракта, определяется на основании акта о фактической площади ~~построенных зданий, недвижимого имущества, полученных за счет инвестиций в проект в Москве~~ и акта о результатах реализации инвестиционного проекта ~~на территории объекта Контракта~~.

3.4. При завершении Контракта раздел недвижимого имущества на инвестиционном объекте уточняется по экспликациям и техническим паспортам Мосгор БТИ.

Принятое решение оформляется актом о результатах реализации инвестиционного проекта согласно условиям Контракта.

3.5. Если в процессе реализации проекта Инвестор обеспечит выход площадей по объекту в размерах больших, чем предполагается Контрактом, то дополнительная площадь распределяется в тех же соотношениях, что и основная площадь (п. 3.1).

3.6. Оформление имущественных прав сторон по результатам реализации инвестиционного проекта с учетом всех дополнительных соглашений к Контракту производится в установленном порядке после сдачи объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств по Контракту и приложений к нему на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

~~3.7. В момент подписания акта приема-сдачи в эксплуатацию Администрацией выданы решения об одуждении своей доли третьим лицам после оформления прав на созданный объект (объекты), при этом Инвестор имеет приоритетное право выкупа жилой площади из доли Администрации в объекте по цене, определенной Администрацией в установленном порядке. В случае непринятия Инвестором решения о выкупе жилой площади из доли Администрации по предложенной цене в течение 30 дней после окончания уведомления в письменном виде об условиях продажи, Администрация имеет право распорядиться своей долей, выделенной в натуре. В соответствии с утвержденным актом о результатах реализации инвестиционного проекта, не собственному усмотрению.~~

3.7. После оформления имущественных прав Сторон права аренды на Земельный участок оформляются в соответствии с действующим законодательством и условиями

Копии документов строительного-технического и юридического характера

заклучения государственной экологической экспертизы. Получение разрешения на производство строительных работ.

Начало этапа - дата подписания настоящего Контракта.

Окончание этапа - дата оформления разрешения на производство строительных работ. Продолжительность этапа - не более 250 дней со дня подписания Контракта Сторонами.

4.2. Второй этап.

Содержание работ этапа: Подготовка строительной площадки. Снос существующих строений. Производство строительного-монтажных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией и требованиями государственных надзорных и контрольных органов.

Начало этапа - получение разрешения на производство строительного-монтажных работ работ.

Окончание этапа - дата утверждения акта приемочной комиссией. Общий срок по этапу не должен превышать нормативных сроков строительства, предусмотренных СНиП и сроков согласованного Сторонами графика производства строительного-монтажных работ, *НО НЕ ПОНЕЖЕ 31.12.2008г.*

4.3. Третий этап.

Содержание работ этапа: Приемка от подрядчика и ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта. Передача документации по приемке объекта в эксплуатацию пользователю объекта. Передача в Московский земельный комитет документов, необходимых для переоформления имущественно-земельных прав. Завершение расчетов и урегулирование претензий. Подписание Сторонами акта о результатах реализации инвестиционного проекта. Оформление имущественных прав Сторон по Контракту.

Начало этапа - дата утверждения акта приемочной комиссии.

Окончание этапа и Контракта в целом - оформление имущественных прав Сторон по Контракту. Продолжительность этапа - не более 3 (трех) месяцев.

Изменения сроков реализации этапов по пунктам 4.1, 4.2, 4.3 возможно по согласованию сторон.

Статья 5. Обязанности Сторон.

5.1. Администрация обязуется:

5.1.1. В течение 30 дней с момента подписания Контракта подписать протокол о разграничении ответственности Сторон по инженерному обеспечению контракта.

В течение 30 дней с момента подписания Контракта выпустить распоряжение

Копии документов строительного-технического и юридического характера

по осуществлению инвестиционного проекта, обеспечить оформление в установленном порядке акта о результатах реализации инвестиционного проекта при условии предоставления Инвестором необходимого пакета документов.

5.1.5. После оформления имущественных прав на Объект оформить Инвестору земельно-правовые отношения в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством и условиями Постановления Правительства Москвы от 30 апреля 2002 года № 327-ПП.

В случае несоблюдения администрацией обязательств по п. 5.1 сроки реализации этапов (статья 4) соразмерно изменяются.

5.2. Инвестор обязуется:

5.2.1. Обеспечить за счет собственных средств финансирование и реализацию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии со своими обязательствами по настоящему Контракту и сдачу объекта приемочной комиссии по приемке объектов в эксплуатацию.

5.2.2. Обеспечить ежеквартальное, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, представление администрации (в лице организации, осуществляющей контроль за реализацией инвестиционного контракта) отчета о выполненных работах, предусмотренных п. 4.1. Контракта.

5.2.3. Обеспечить строительство и ввод объекта в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Контрактом, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.

5.2.4. После заключения Контракта обеспечить выполнение условий освоения и содержания строительной площадки, с учетом особого статуса памятника природы регионального значения "Серебряный бор", в соответствии с установленными правилами и нормами, включая обеспечение охраны и сохранности имущества, уборку строительных площадок и прилегающих к ним уличных полос (распоряжение Премьера Правительства Москвы № 2086-РП от 12.11.93 г. "Об утверждении Положения о порядке освоения и содержания строительных площадок на территории ЦАО" и № 370-РП от 08.04.97 г. "Об утверждении Положения о порядке устройства ограждений фасадов зданий, сооружений и строительных площадок на период строительства, реконструкции, реставрации и капитального ремонта в городе Москве").

5.2.5. Обеспечить инженерную подготовку территории в соответствии с выданными техническими условиями и заключенным протоколом разграничения ответственности Сторон по инженерному обеспечению Контракта.

5.2.6. Выполнить работы по разборке и вывозу конструкций, сносимых существующих корпусов и ветхих хозяйственных строений, расположенных на строительной площадке объекта.

5.2.7. Обеспечить финансирование работ по паспортизации зданий.

Копии документов строительного-технического и юридического характера

6.1.3. Рекомендации банка или иные банковские документы, подтверждающие финансовую состоятельность Инвестора в объеме инвестиций, необходимых для реализации инвестиционного проекта.

Статья 7. Уступка прав по Контракту

7.1. Инвестор по согласованию с Администрацией вправе частично или ~~полностью~~ уступить свои права по Контракту третьему лицу при условии принятия последним обязательств, условий и обязательств по настоящему Контракту пропорционально участию в реализации инвестиционного проекта без увеличения сроков строительства объекта.

Частичная и ~~иная~~ переуступка прав оформляется дополнительным соглашением о переуступке прав между старым и новым Инвестором и Администрацией, которое является неотъемлемой частью настоящего Контракта.

7.2. Администрация не несет ответственности по договорам Инвестора с третьими лицами.

Статья 8. Срок действия Контракта

8.1. Контракт вступает в силу с момента его подписания Сторонами в установленном порядке и действует до оформления имущественных прав Сторон.

Статья 9. Изменение и прекращение Контракта

9.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон, если изменения не затрагивают вопроса распределения площади между Инвестором и администрацией (п.3Л). Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые регистрируются на титульном листе и являются неотъемлемой частью настоящего Контракта.

9.2. Контракт прекращается: по соглашению Сторон; по решению Арбитражного суда;

- по выполнению Сторонами всех обязательств по Контракту, завершению расчетов и оформлению имущественных отношений согласно акту о результатах реализации инвестиционного проекта.

Копии документов строительно-технического и юридического характера

Судебные

В этом случае в сумму ~~выхода~~ не включаются: неполученные доходы и косвенные убытки; штрафы по просроченным ссудам и другим неисполненным обязательствам, связанным с реализацией проекта; затраты по доработке просроченной исходно-разрешительной документации; затраты по подготовке документации, не соответствующей функциональному назначению объекта, подлежащего строительству или реконструкции новым Инвестором; затраты по работам, не являющимся предметом настоящего Контракта; затраты по другим работам, которые утратили свою ценность вследствие длительного не освоения строительной площадки;

9.6. В случае разногласий Сторон по определению суммы выкупа (размера затрат, понесенных Инвестором на реализацию проекта по работам, принятым по актам приема-передачи, при расторжении Контракта (п.9.3, 9.4) данный спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде.

Статья 10. Ответственность Сторон

10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае несоблюдения Инвестором сроков выполнения первого и второго этапов работ, п.п. 4.1, 4.2 при расторжении контракта или переступке прав Администрация вправе взыскать с него неустойку в размере одного установленного законом минимального размера оплаты труда с каждого квадратного метра причитающейся администрации общей площади объекта за каждый календарный месяц просрочки.

10.3. В случае переступки Инвестором прав и обязанностей соинвестору (новому инвестору) с увеличением срока ввода объекта, либо при расторжении Контракта по соглашению Сторон или по решению Арбитражного суда (по требованию Администрации) администрация вправе взыскать с Инвестора пени в размере 1% от суммы невыполненных работ за каждый полный календарный месяц просрочки.

10.4. В случае несоблюдения Инвестором сроков выполнения второго этапа реализации инвестиционного проекта (п. 4.2) администрация вправе уменьшить долю общей площади, причитающейся Инвестору, на 1% за каждый полный календарный месяц просрочки.

10.5. Администрация не несет ответственности по договору и взысканий от Инвестора с привлечением или третьих лиц.

Статья 11. Форм-мажор

Копии документов строительного-технического и юридического характера

ущерба, понесенного другой Стороной.

11.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Статья 12. Разрешение споров

Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Контракта, путем взаимных переговоров. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем двусторонних переговоров, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращаться в Третейский и (или) Арбитражный суд.

Статья 13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Контракта, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Одновременно с подписанием Контракта Стороны назначают своих уполномоченных представителей по Контракту, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга.

13.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

13.4. Контракт составлен в ^{4-х} ~~двух~~ экземплярах по ^{для} ~~для~~ каждой Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.5. Неотъемлемой частью Контракта являются следующие документы:
 - Постановление Правительства Москвы о ~~реконструкции~~ ~~или~~ ~~строительстве~~ ~~объекта, определяющее условия реализации инвестиционного контракта.~~
 - Надлежащим образом оформленные копии учредительных документов Инвестора (соинвестора).

- Дополнительные соглашения к Контракту, зарегистрированные на титульном

листе

Копии документов строительно-технического и юридического характера

к/с 30101810500000000219, БИК 044525219

Инвестор:

ЗАО «Комплекс «Серебряный Бор»
г. Москва, ул. Пятницкая, д. 7
Р/с № 40702810100007000012 В АБГ «ИБГ НИКОЙЛ»
К/с № 30101810800000000566
БИК 044583566
ИНН 7705123149

Статья 15. Подписи сторон

Администрация
Префект СЗАО г. Москвы
В.А. Козлов
"___" _____ 2002 г.

Инвестор
Генеральный директор
Комплекс
«Серебряный Бор»
Б.А. Насыров
"___" _____ 2002 г.

СОГЛАСОВАНО:

"20" _____ 2002 г.

"___" _____ 2002 г.

"05" _____ 2002 г.

"___" _____ 2002 г.

"19" _____ 2002 г.

Данных, препятствующих заключению договора/контракта, не получено
Советник мэра
С.Д. Минаев
"27 Октября 2002 г.

Official stamps and signatures are present for the following entities:

- Администрация Префект СЗАО г. Москвы (Stamps: Префект СЗАО г. Москвы, Администрация СЗАО г. Москвы)
- Инвестор Генеральный директор (Stamp: ЗАО «Комплекс «Серебряный Бор»
- Советник мэра (Stamp: Администрация Мэра Москвы)
- Советник Мэра Москвы по экономической безопасности (Stamp: Администрация Мэра Москвы)
- Департамент имущества г. Москвы (Stamp: Департамент имущества г. Москвы)
- Префектура (Stamp: Префектура СЗАО г. Москвы)

Копии документов строительно-технического и юридического характера

Генеральный директор ЗАО «Комплекс «Серебряный бор»
 И.А. Насыров


Ед. изм.	Кол-во	Примечания
та	1,894	
та	0,15	
М2	2937,2	
шт	6	
М2	406,2	
М2	203,1	
шт	2	
М2	248,1	

Основные ориентировочные характеристики объекта
 Бата отъёма, ул. Таманская, вл. 91

Приложение I
 к инвестиционному контракту
 от _____ № _____

Копии документов строительно-технического и юридического характера

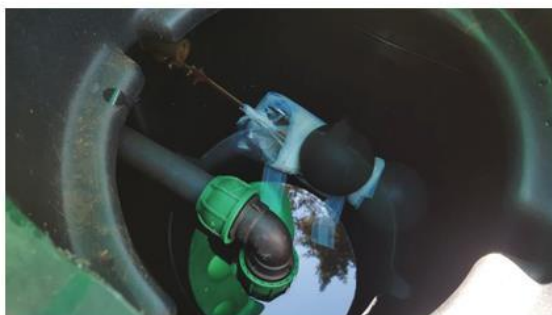


Копии документов строительного-технического и юридического характера

Насос водозаборной скважины



Система водоподготовки



Копии документов строительного-технического и юридического характера

Внешние блоки мульти сплит системы



Копии документов строительного-технического и юридического характера

Газовая система отопления Viessmann



Котлы



Разводка системы отопления



Копии документов строительного-технического и юридического характера

Емкостный водонагреватель



Копии документов строительного-технического и юридического характера

Водоподготовка (Фильтрующие установки)



Копии документов строительного-технического и юридического характера

Канализационная система (Септик)

Первичная система очистки из основного здания



Основной септик



Копии документов строительного-технического и юридического характера

Дорожка к основному зданию



Вид на основное здание с балкона здания охраны



Копии документов строительного-технического и юридического характера

Прилегающая территория около основного здания



Копии документов строительного-технического и юридического характера

В дали виднеется здание охраны



Копии документов строительного-технического и юридического характера



Копии документов строительного-технического и юридического характера

Территория оборудована системой полива



Копии документов строительного-технического и юридического характера

Так же на территории установлена система подсветки (фонари)



Копии документов строительного-технического и юридического характера

Основной дом

Главный вход



Пристройка к зданию с комплексом Хамам и Сауна с выходом на площадку



Копии документов строительно-технического и юридического характера

Задний левый угол здания



Задний правый угол здания



Копии документов строительного-технического и юридического характера

Гараж на 3 (три) автомобиля



Подъезд к гаражу



Копии документов строительного-технического и юридического характера