



**Гео-дон**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН»  
344002, г. Ростов-на-Дону, пер. Семашко, д. 44/1, оф. 9, тел. 322-03-87  
ИНН/КПП: 6164227996/616401001; ОГРН: 1046164033981  
Р/с: 40702810252090000813, Банк получателя: Юго-Западный банк  
ЦАО «Сбербанк России» г. Ростов-на-Дону  
К/с 30101810600000000602

**«УТВЕРЖДАЮ»**  
Генеральный директор  
ООО «ГЕО-ДОН»  
Е.Н. Шмаков

## **ОТЧЕТ №024/10/6-2019**

Об оценке права временного пользования и владения с указанием величины годовой арендной платы объектом недвижимого имущества, находящимся в федеральной собственности: Имущественным комплексом, зарегистрированным по адресу: Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДОЛ "Зеленый Шум".

**ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА:**  
№024/10/6-2019  
Экз. №1.

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:** 25 октября 2019 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:** 28 октября 2019 г.

### **ЗАКАЗЧИК:**

Территориальное управление  
Федерального агентства по управлению  
государственным имуществом в  
Московской области (ТУ Росимущества  
в Московской области)  
г. Москва, ул. Гиляровского, д. 31, стр. 1

### **ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «ГЕО-ДОН»  
пер. Семашко, д. 44/1, оф. 9  
г. Ростов-на-Дону

**ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:**  
Государственный Контракт №47/2019-ГК от 07 октября 2019 г.

28 октября 2019 г.

Руководителю Территориального управления Федерального агентства  
по управлению государственным имуществом в Московской области  
(ГУ Росимущества в Московской области)

Пешкову Н.Н.

**Уважаемый Николай Николаевич!**

Во исполнение условий Государственного контракта №47 2019-ГК от 07 октября 2019 г. оценщик из числа сотрудников ООО «ГЕО-ДОН» Забегалаев А.В. (далее - Оценщик), провёл работы по определению рыночной стоимости права временного пользования и владения с указанием величины годовой арендной платы объектом недвижимого имущества, находящимся в федеральной собственности: Имущественным комплексом, зарегистрированным по адресу: Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДООП "Зеленый Шум"

Определение рыночной стоимости размера годовой арендной платы за временное пользование объектом оценки проводилось для заключения договора аренды.

Оценка рыночной стоимости земельного участка проведена по состоянию на 23 октября 2019 года.

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет последний

Отдельные части прилагаемого Отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

- Итоговая рыночная стоимость годовой арендной платы за временное пользование и владение объектом недвижимого имущества, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, по состоянию на дату оценки 25 октября 2019 г. составляет:

**6 935 460**

**(Шесть миллионов девятьсот тридцать пять тысяч четыреста шестьдесят) руб.**

*Без учета НДС.*

- В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Рыночная стоимость арендной ставки, без НДС, руб./мес.	Рыночная стоимость оленной арендной платы, без НДС, руб.
1	Имущественный комплекс детского оздоровительного лагеря «Зеленый Шум»	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДООП "Зеленый Шум"	8 859,5	577 955	6 935 460
	<b>ИТОГО:</b>				<b>15 799 917</b>

**8 322 552**

**(Восемь миллионов триста двадцать две тысячи пятьсот пятьдесят два) руб.**

*С учетом НДС.*

- В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Рыночная стоимость арендной ставки, с НДС, руб./мес.	Рыночная стоимость оленной арендной платы, с НДС, руб.
1	Имущественный комплекс детского оздоровительного лагеря «Зеленый Шум»	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДООП "Зеленый Шум"	8 859,5	693 543	8 322 552
	<b>ИТОГО:</b>				<b>8 322 552</b>



*Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на информации, предоставленной Заказчиком, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а так же получены в ходе изучения дополнительных источников информации. Источники информации и методики расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета*

*Настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ в текущей редакции, Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 (ФС(О, №1), 298 (ФС(О, №2), 299 (ФС(О, №3) и от 25.09.2014г. №611 (ФС(О, №7).*

*Просим Вас учесть, что в соответствии со ст. 12 часть 2 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. в действующей редакции, итоговая величина рыночной стоимости, определенная в настоящем Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев от даты составления Отчета.*

*Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам*

*Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.*

*С уважением,  
Оценщик I категории*

*Забегалова А.В.*

**Генеральный директор  
ООО «ГЕО-ДОН»**

**Шмаков Е.Н.**

**м.п.**



## СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2. ПРИМНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	8
3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ .....	12
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	14
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
6.1. Краткая характеристика Московской области .....	15
6.1.2. Краткая характеристика Серпуховского района .....	17
6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	20
6.3. Фотообзор специализированного объекта .....	54
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	69
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	71
8.1. Макроэкономические показатели, влияющие на стоимость объекта.....	71
8.1.1. Социально-экономическая характеристика экономики Московской области .....	71
8.2. Общая характеристика рынка недвижимости .....	73
8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	76
8.4. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	80
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены соответствующих объектов недвижимости .....	Ошибка! Закладка не определена.
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	Ошибка! Закладка не определена.
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ.....	Ошибка! Закладка не определена.
9.1. Подходы и методы оценки. Обоснование в выборе .....	Ошибка! Закладка не определена.
9.2. Подходы и методы при определении рыночной арендной платы .....	Ошибка! Закладка не определена.
9.3. Определение рыночной стоимости годового арендной платы объекта оценки в рамках затратного подхода .....	Ошибка! Закладка не определена.
9.4. Согласование результатов применения подходов к оценке .....	Ошибка! Закладка не определена.
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	Ошибка! Закладка не определена.
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	Ошибка! Закладка не определена.
12. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	Ошибка! Закладка не определена.

**1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<b>1.1. Объект оценки:</b>	<i>Право временного пользования и владения с указанием величины годовой арендной платы объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности: Имущественным комплексом, зарегистрированным по адресу: Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДЮ.1 "Зеленый Шум"</i>																																																								
<b>1.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</b>	<p><i>Состав имущественного комплекса, передаваемого в аренду. Здания и сооружения имущественного комплекса ДЮ.1 «Зеленый Шум»:</i></p> <table border="1" data-bbox="536 483 1461 1236"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Кадастровый номер</th> <th>Площадь</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:001</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:002</td> <td>44,5</td> </tr> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:003</td> <td>108,5</td> </tr> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:004</td> <td>108,2</td> </tr> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:005</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:006</td> <td>108,2</td> </tr> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:007</td> <td>227</td> </tr> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:008</td> <td>108,5</td> </tr> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:009</td> <td>108,2</td> </tr> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:010</td> <td>254,5</td> </tr> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:011</td> <td>107,7</td> </tr> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:012</td> <td>158,7</td> </tr> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:013</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:014</td> <td>2,08,2</td> </tr> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:015</td> <td>187,7</td> </tr> <tr> <td>Центральное здание (общее)</td> <td>50:02:00600:01:016</td> <td>242,5</td> </tr> <tr> <td><b>Итого:</b></td> <td></td> <td><b>1889,5</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>М.П. Серпуховский район, д. Лужки, ДЮ.01 "Зеленый Шум"</p>			Наименование	Кадастровый номер	Площадь	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:001	23	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:002	44,5	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:003	108,5	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:004	108,2	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:005	114	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:006	108,2	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:007	227	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:008	108,5	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:009	108,2	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:010	254,5	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:011	107,7	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:012	158,7	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:013	7,5	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:014	2,08,2	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:015	187,7	Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:016	242,5	<b>Итого:</b>		<b>1889,5</b>
Наименование	Кадастровый номер	Площадь																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:001	23																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:002	44,5																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:003	108,5																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:004	108,2																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:005	114																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:006	108,2																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:007	227																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:008	108,5																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:009	108,2																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:010	254,5																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:011	107,7																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:012	158,7																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:013	7,5																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:014	2,08,2																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:015	187,7																																																							
Центральное здание (общее)	50:02:00600:01:016	242,5																																																							
<b>Итого:</b>		<b>1889,5</b>																																																							
<b>1.3. Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей:</b>	<p><i>Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены в соответствии со следующими документами, предоставленными Заказчиком:</i>  - Выписки ЕГРН от 26.11.2018 г.</p>																																																								
<b>1.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</b>	<p><i>Право временного пользования и владения на условиях договора аренды. Иные обременения: Не зарегистрировано. При проведении оценки объект рассматривается, как не имеющий обременений, влияющих на рыночную стоимость.</i></p>																																																								
<b>1.5. Цель оценки:</b>	<p><i>Определение рыночной стоимости права временного пользования и владения объектами недвижимости, выраженное величиной годовой ставки арендной платы объект оценки</i></p>																																																								
<b>1.6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	<p><i>Определение рыночной стоимости для заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть перепродаваны по иному назначению</i></p>																																																								
<b>1.7. Вид стоимости:</b>	<p><i>Рыночная стоимость. Согласно формулировке части III, п. 6 Федерального Стандарта Оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом № 298 Минэкономразвития от 20.05.2015г.</i></p>																																																								
<b>1.8. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):</b>	<p><i>28 октября 2019 г.</i></p>																																																								



<p><b>1.9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b></p>	<p>1. Выводы Оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложениями в Отчете об оценке допущениями и условиями;</p> <p>2. Информация в титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть представлена Заказчиком;</p> <p>3. Результатом оценки является содержащееся в Отчете об оценке итоговая величина годовой арендной платы, без учета суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться рассчитанная рыночная стоимость;</p> <p>4. Оценка производится в предположении отсутствия обременений, ограничений прав на объект недвижимости;</p> <p>5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних или внутренних факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информация о которых намеренно либо ненамеренно скрываются сотрудниками Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. На Оценщика не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения;</p> <p>6. Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставленных документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации;</p> <p>7. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и неопровержимую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников;</p> <p>8. Итоговая величина годовой арендной платы за временное пользование и владение объектом оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</p> <p>9. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре;</p> <p>10. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформулированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющегося опыта подобных работ;</p> <p>11. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки;</p> <p>12. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет фактов, указанных на которые содержится в составе такой информации;</p> <p>13. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе предоставленных документов и со слов Заказчика.</p>
--	---



	<p><i>14 Юридическая экспертиза прав на Объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.</i></p> <p><i>Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.</i></p>
<b>1.10. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки:</b>	<p><i>Определение границ интервала не предусмотрено</i></p>



## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Основными документами при проведении настоящей работы являлись:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). М.: НКФ «ЭКМОС», 2004 г. в действующей редакции на дату проведения оценки;
2. Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции на дату проведения оценки.

### *Информация о Федеральных Стандартах Оценки*

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. за №297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. за №298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. за №299;

- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. за №508;

- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. за №328;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. за №611;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за №326;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за №327;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за №326;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года за №385;

- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года за №721;

- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года за №722;

### *Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки*

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном Отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости используются следующие стандарты:





Таблица 1

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Ссылки в принятом стандарте	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».	Приказ МЭРТ РФ № 297 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки № 2 «Цели оценки и виды стоимости».	Приказ МЭРТ РФ № 298 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке».	Приказ МЭРТ РФ № 299 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Требования к отчету об оценке».	Приказ МЭРТ РФ № 611 от 25.09.2014 г.	Стандарт обязателен к применению

**Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки**

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

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов 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.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

- ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной;
- ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам;
- ФСО-7, устанавливающий требования к проведению оценки недвижимого имущества, одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

**Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки**

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциации «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщикам, являющимися членами СРО Ассоциаций «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом СРО Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 17.07.2016 г.

<sup>1</sup> Министерство экономического развития РФ  
<sup>2</sup> Министерство экономического развития РФ.  
<sup>3</sup> Министерство экономического развития РФ.



### 3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

- ООО «ГЕО-ДОН» (далее именуемый Исполнитель) не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде будет рассматриваться как достоверная.
- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на объект оценки. Права на Объекты аренды считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
- Исходные данные, которые используются Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик не будет заниматься измерениями физических параметров объектов недвижимого имущества, принадлежащих Заказчику, (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и/или внутренних факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
- Мнение Оценщика относительно величины годовой арендной платы за временное пользование и владение объектом аренды будет действительно только на дату оценки. Оценщик не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на арендную плату за объект аренды.
- Отчет будет содержать профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости величины годовой арендной платы за временное пользование и владение объектом оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком.
- Отчет, составленный во исполнение условий Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе.



чем это предусмотрено Договором.

- От Оценщика не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного объекта аренды, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Поскольку Оценщик не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ними, при оценке объектов аренды Оценщик будет исходить из доступной публично информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта аренды либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
- При проведении оценки Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- Итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы за временное пользование и владение объектом аренды, указанная в Отчете может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом аренды, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- В рамках настоящего Отчета, Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объекта аренды.

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

#### **Анализ правомочности допущений**

Перечень вопросов проверки на правомерность:

- допущение должно быть установлено заданием на оценку или иными письменными указаниями Заказчика;
- является гипотезой или предположением относительно свойств объекта;
- не устанавливает ценовые параметры объекта (прямо или косвенно);
- не устанавливает требований к выбору методов оценки, а также иных требований, имеющих признаки вмешательства в деятельность Оценщика;
- не ограничивает ответственность Оценщика за обоснование или верификацию показателей, производных от рынка, а не объективных свойств объекта.

*Вывод: Оценщик провел анализ правомочности допущений, установленных заданием на оценку. Допущения признаны допустимыми и являются неотъемлемой частью Отчета.*



**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ**

<b>4.1. Сведения о Заказчике, юридическом лице:</b>	
<b>Организационно-правовая форма</b>	Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (ТУ Росимущества в Московской области)
<b>Полное наименование</b>	Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (ТУ Росимущества в Московской области), в лице руководителя Пешкова Н.Н., действующего на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области от 05.03.2009г. №66 и приказа Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05.08.2019 г. №742.
<b>ОГРН и дата присвоения</b>	ОГРН 1097746296977 от 18.05.2009 г.
<b>Реквизиты Заказчика:</b>	Адрес: 129090, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 31, стр. 1.
<b>4.2. Сведения об Оценщиках, подписавших Отчет:</b>	
<b>Оценщик I категории</b>	<b>Забегина Алесандрна Владимировна</b>
<b>Место нахождения и другие данные Оценщика:</b>	Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, ул. Тракторная, д. 7; e-mail: alika_1@bk.ru тел. 8-908-516-71-25
<b>Документ, подтверждающий образование в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» серия ПП-1, №373457 от 02 октября 2009 года, программа профессиональной переподготовки «Оценки стоимости предприятия (бизнеса)».
<b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b>	Направление «Оценки недвижимости» № 011519-1 от 28.04.2018 г. Выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный Ресурсный Центр по организации управленческих кадров»
<b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Оценщик является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» («МСО») внесено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков под №0005 от 11.12.07 г. Свидетельство №1090 от 13 июня 2013 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Страховой полис ПАО СК «Росгосстрах», серия 7100 №3163648, дата выдачи 07.10.19 г. с общим лимитом ответственности в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб. Период страхования с 20 октября 2019 г. по 19 октября 2020 г.
<b>Стаж в оценочной деятельности</b>	с 2009 года
<b>4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</b>	
<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН» в лице генерального директора Шмакова Е.Н., действующего на основании Устава



<b>ОГРН и дата присвоения:</b>	<i>ОГРН 1046164033981 от 14.02.2007 г.</i>
<b>Реквизиты Исполнителя:</b>	<i>юр. адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Семашко д 44 Г оф. 9-20, 20а ИНН КПП: 6164227996 616401001. р с: 40702810252090000813 Банк получателя: Юго-Западный банк ПАО «Сбербанк России» г. Ростов-на-Дону к с 30101810660000000602 БИК. 046015602</i>
<b>Сведения об обязательном страховании юридического лица:</b>	<i>Страховой полис ПАО СК «Росгосстрах», серия 7100 №33-10323, дата выдачи 27.09.19 г. с общим лимитом ответственности в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) руб. Период страхования с 03 октября 2019 г. по 02 октября 2020 г.</i>
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщиков в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».</b>	<i>Настоящим Исполнитель и Оценщики подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщики и Исполнитель не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не являются участниками (членами) или кредиторами Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщиков и Исполнителя. Размер оплаты Оценщикам за проведение оценки объекта аренды не зависит от итоговой величины годовой арендной ставки объекта аренды, указанной в настоящем отчете об оценке.</i>
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах</b>	<i>Не привлекались</i>



### 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Основание для проведения оценки</b>	<i>Государственный Контракт №47 2019-ГК от 07 октября 2019 г.</i>
<b>Объект оценки:</b>	<i>Право временного пользования и владения с указанием величины годовой арендной платы объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности: Имущественным комплексом зданий и сооружений детского оздоровительного лагеря «Зеленый Шум», зарегистрированным по адресу: Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДЮЛ "Зеленый Шум"</i>
<b>Результаты оценки, полученные в результате применения различных подходов при определении рыночной стоимости годовой арендной платы:</b>	
<b>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода:</b>	<i>- Не применяется, мотивированный отказ.</i>
<b>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода:</b>	<i>- 6 935 460 рублей, 00 коп. в год. Без учета НДС.</i>
<b>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода:</b>	<i>- Не применяется, мотивированный отказ.</i>
<b>Итоговая рыночная стоимость годовой арендной платы:</b>	<i>- 6 935 460 (Шесть миллионов девятьсот тридцать пять тысяч четыреста шестьдесят) руб. в год. Без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов; - 577 955 (Пятьсот семьдесят семь тысяч девятьсот пятьдесят пять) рублей, 00 коп., в месяц. Без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов. - 8 322 552 (Восемь миллионов триста двадцать две тысячи пятьсот пятьдесят два) рубля, 00 коп. в год. С учетом НДС, без коммунальных платежей и эксплуатационных расходов. - 693 543 (Шестьсот девяносто три тысячи пятьсот сорок шесть) рублей, 00 коп., в мес. С учетом НДС, без коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.</i>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	<i>Полученную итоговую рыночную стоимость годовой арендной платы рекомендуется применить для заключения договора аренды.</i>
<b>Порядковый номер Отчета</b>	<i>№024 10 6-2019</i>
<b>Дата составления Отчета</b>	<i>28 октября 2019 г.</i>
<b>Дата проведения осмотра объекта оценки:</b>	<i>25.10.2019г.</i>

*Оценщик I категории*

*Забегалева А.В.*



## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Идентификация объекта оценки Согласно Заданию на оценку №6, которое является неотъемлемой частью Государственного Контракта № 47/2019-1К от 07 октября 2019 г. заключенного между Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (ТУ Росимущества в Московской области и ООО «ГЕО-ДОН» объектом оценки является право временного пользования и владения с указанием величины годовой арендной платы объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности: Имущественным комплексом, зарегистрированным по адресу: Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДООП "Зеленый Шум"

### 6.1. Краткая характеристика Московской области



Рисунок 1

Московская область (неофициально — Подмоскovie) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе с Калужской, на западе со Смоленской, в центре с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2



посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Рельеф Московской области преимущественно равнинный; западную часть занимают холмистые возвышенности (высоты больше 160 м), восточную — обширные низменности.

Климат Московской области — умеренно-континентальный, сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. В восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом.

Так, посёлок Черусти на крайнем востоке региона неофициально считается подмосковным «полюсом холода», средняя температура января там составляет  $-13^{\circ}\text{C}$ . Самая низкая температура за всю историю метеонаблюдений была зарегистрирована в Наро-Фоминске:  $-54^{\circ}\text{C}$ , а самая высокая температура  $-39,7^{\circ}\text{C}$  — была отмечена летом 2010 года в Коломне.

#### Население

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 503 385 чел. (2018). Плотность населения —  $169,27$  чел./ $\text{км}^2$  (2018).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 год прирост составил 10,5%). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с 8,5% в 2005 году до 1,8% в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80%. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22% составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранных граждан в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особой чертой Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроена в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

#### Экономика

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2011 г.). Объём валового регионального продукта области в 2011 году составил почти 2,2 трлн рублей.

Численность занятых в экономике на 1 января 2011 года составляла 7 104 тыс. человек [148]. Уровень зарегистрированной безработицы 2012 году составил 2,7%. Среднемесячная номинальная заработная плата в 2010 году составила 25,5 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве.

В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.).

Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб.). Московская область занимает 3-е место по России по



числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

### **6.1.2. Краткая характеристика Серпуховского района**

Серпуховский район административно-территориальная единица (район) и упразднённое муниципальное образование (муниципальный район) на юге Московской области России.

С точки зрения современного русского языка, правильными также считаются следующие варианты ударения и произношения названия: Серпуховско́й и Серге́ховский — исторически аутентичный вариант<sup>[5][6]</sup>

Административным центром был город Серпухов (в состав района не входил)<sup>[7]</sup>, часть структур администрации Серпуховского района располагалась в посёлке Большевик.

Серпуховский район образован в составе Московской области Постановлением Всероссийского центрального исполнительного комитета СССР от 12 июля 1929 г. № 566

30 декабря 2018 года *Серпуховский муниципальный район* был упразднён, а все входившие в него городские и сельские поселения были объединены с городским округом Серпухова в единое муниципальное образование городской округ Серпухов<sup>[8]</sup>.

7 апреля 2019 года вместо *Серпуховского района* как административно-территориальной единицы области образуется город областного подчинения Серпухов с административной территорией<sup>[9]</sup>.

Крупнейшие населенные пункты: Большевик, Оболенск, Серпухов-1<sup>[5]</sup> (ранее - с. Жданово<sup>[10]</sup>), Пролетарский, Лишцы, Бутурлино, Турово

День Серпуховского района ежегодно отмечается 12 июня.<sup>4</sup>

### **Местоположения населенного пункта на карте.**

ИТ Лужки

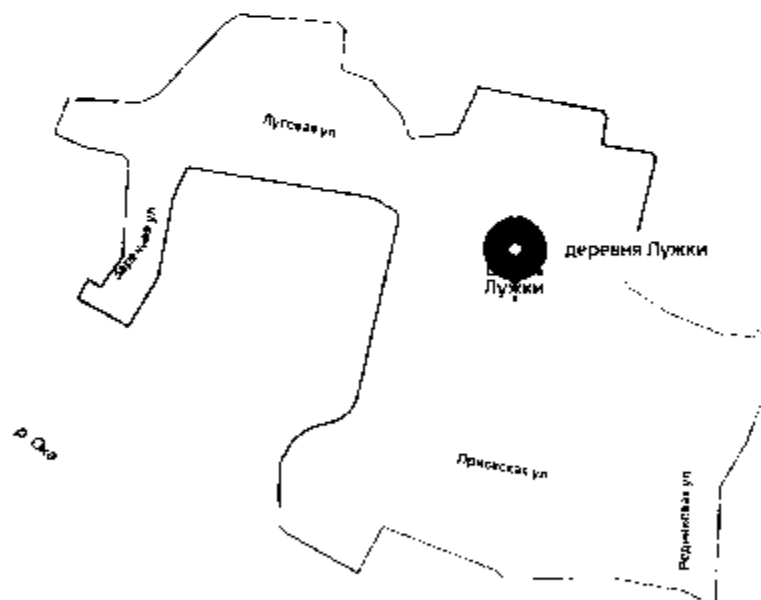


Рисунок 2

<sup>1</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%A0%D1%80%D1%81>

<sup>4</sup> [http://www.gazeta.ru/social/2018/06/12/serpuhovskiy\\_rayon\\_06\\_12\\_2018\\_101013117.shtml](http://www.gazeta.ru/social/2018/06/12/serpuhovskiy_rayon_06_12_2018_101013117.shtml)



### *Локальное местоположение объекта оценки*

Оцениваемый комплекс недвижимого имущества расположен на окраине д. Лужки, в Серпуховском районе на Юге Московской области, в 84 км от МКАД, где преобладают преимущественно свободные от застройки земельные участки. Микрорайон характеризуется низкой степенью застройки.

Указанное местоположение является жилой частью населенного пункта и характеризуется, с точки зрения оценки недвижимости, следующими особенностями:

- Зона с низкой степенью застройки.
- Низкие показатели рыночных цен на объекты коммерческой недвижимости;
- Хорошая репутация по экологическим характеристикам;
- Микрорайон с относительно развитой инфраструктурой;
- Хорошее транспортное обслуживание населения (автобусы, маршрутные такси).

наличие развитой сети подземных трубопроводов водоснабжения, канализации и теплоснабжения.

Большое количество строений в рассматриваемой зоне относится к советской и дореволюционной застройке.

### *Расположение объекта оценки на карте*



Рисунок 3

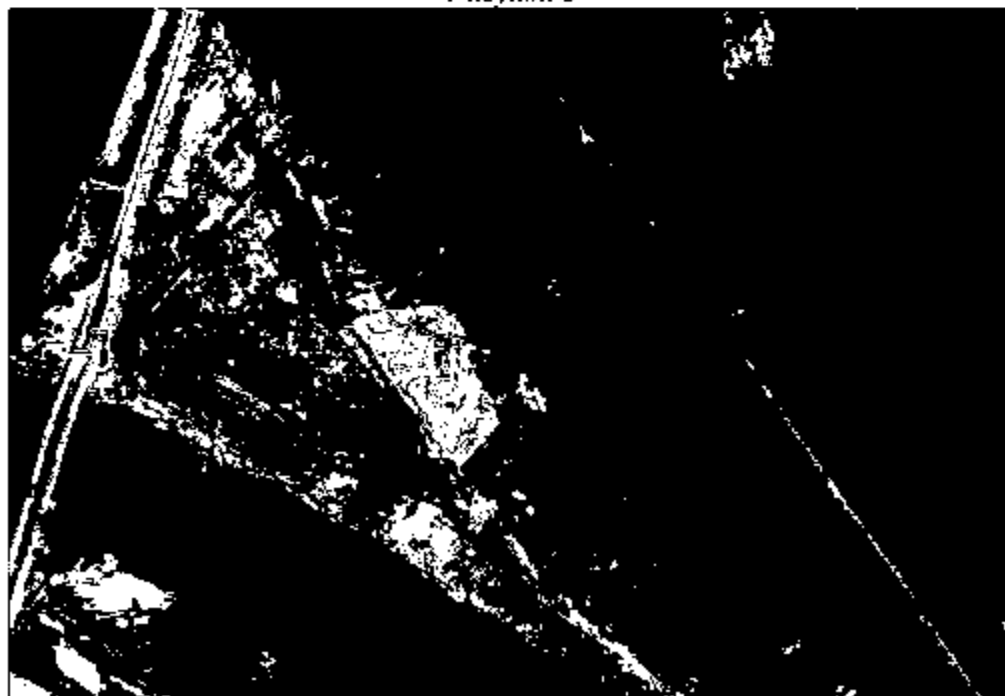


Рисунок 4



*Расположение объекта оценки относительно МКАД*

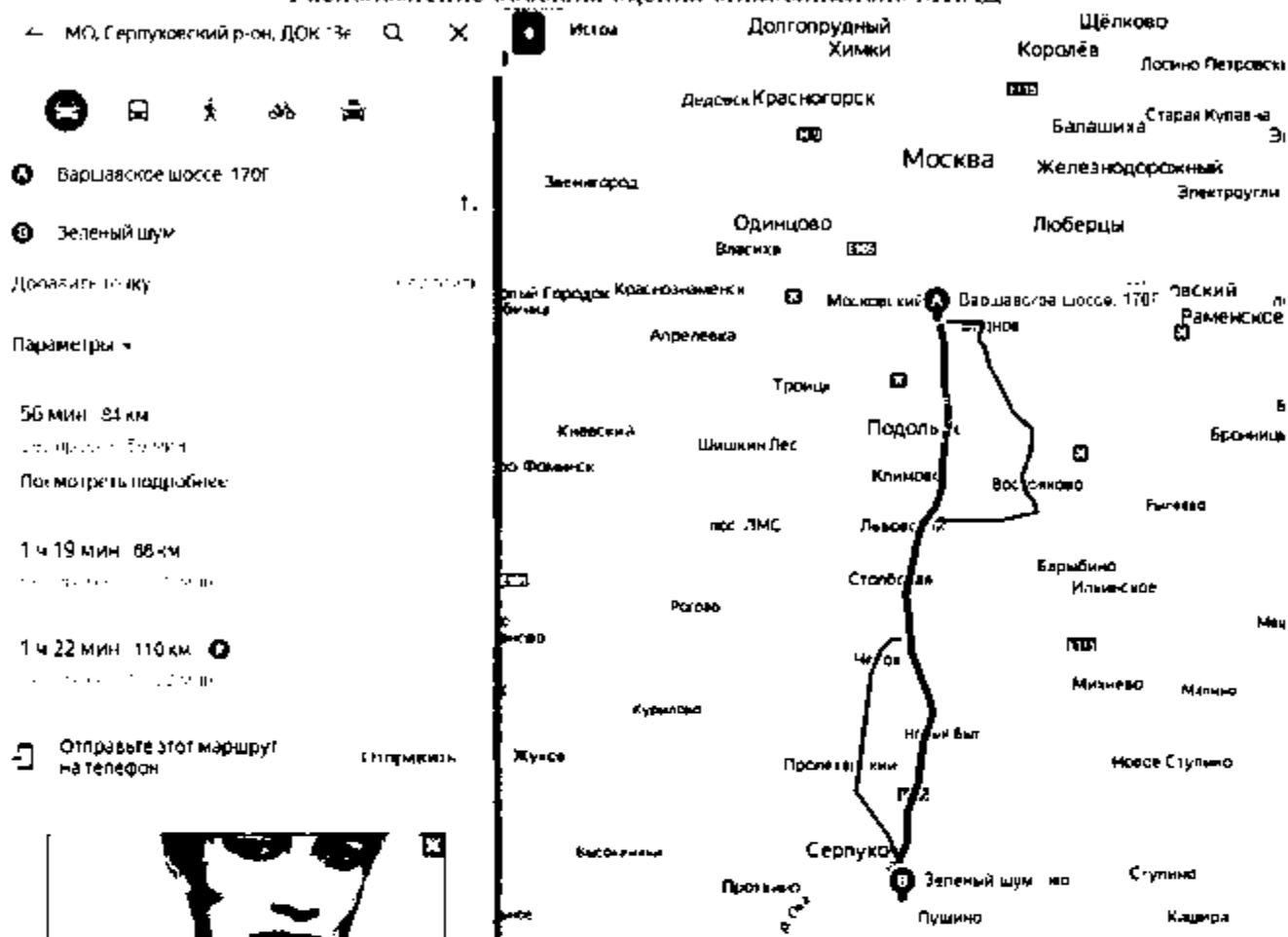


Рисунок 5

Подъезд к объекту оценки осуществляется круглогодично по Симферопольскому шоссе. Подъезд к объектам исследования осуществляется по асфальтированной дороге, состояние подъездных путей – хорошее.

**Имущественные права на объект оценки** – право собственности на здание, которое принадлежит Российской Федерации (государственное, федеральное имущество)

**Право собственности** – совокупность правовых норм, закрепляющих присвоенность вещей отдельным субъектам гражданского права<sup>1</sup>, и закреплённых в Гражданском кодексе РФ ч. 1, разд. II, от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.). Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

В настоящий момент производится процесс оформления имущественных прав Заказчиком.

Информация о собственнике объекта оценки и имущественных правах представлены в таблице ниже.

<sup>1</sup> Субъект гражданского права – это носитель (обладатель) гражданских прав и обязанностей. Субъектом гражданского права может быть только лицо, которое обладает определенным статусом – является правоспособным и дееспособным. Субъектами гражданского права могут быть граждане (физические лица), юридические лица, государство – Российская Федерация и ее субъекты, а также юридические и физические лица и другие муниципальные образования.

*Таблица 2. Информация о собственнике объекта оценки и имущественных правах:*

Наименование	Показатель
Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица (сокращенное наименование)	Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (ГУ Росимущества в Московской области)
Основной государственный регистрационный номер (д.к.с.с. - ОГРН), дата присвоения ОГРН	1197746296977 от 18.05.2009 г.
Реквизит	Адрес: 129090, г. Москва, ул. Гусевская, д. 31, стр. 1
Вид права на объект оценки	Федеральная собственность
Ограниченные (временные) права	Здание: Стальной корпус, общая площадь - 987,1 м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 50:20:0041103:1703 – Аренда
Правовое основание(ы) документ(ы)	Выписка из ЕГРН

Печать: *ссылка* Заказчика, <https://egrd.mosreg.ru/index.html>

## **6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

В данном разделе приводится точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

*Таблица 3 Перечень документов, предоставленных Заказчиком*

№ п/п	Наименование документов
	<b>Юридическая документация</b>
1	- Выписка ЕГРН от 26.11.2018г. (копия)

Копии использованных при проведении оценки документов представлены в Приложениях к настоящему Отчету:

- Также при проведении оценки были использованы:
- Нормативные документы, справочная литература и методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

В соответствии с нормами федеральных стандартов оценки, Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже. 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.

### **Анализ достаточности информации**

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки

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

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

### **Анализ достоверности информации**

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Проведенный осмотр объекта оценки показал, что перечень оцениваемого имущества соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

*Выводы: Предоставленные Заказчиком документы позволяют провести оценку объекта в соответствии с Задачей на оценку. Имеющаяся у Оценщика информация отвечает*



требованиям достаточности и достоверности.

В соответствии с предоставленной документацией Оценщиком установлено следующее, оценке подлежит арендная годовая плата за временное пользование и владение имуществом комплексом детского оздоровительного лагеря «Зеленый Шум» в составе следующего недвижимого имущества.

Таблица 4 Краткая характеристика объекта аренды: Здание (основное строение)

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДОЛ "Зеленый Шум"
Год постройки	2005
Год проведения капитального ремонта	н/в.
Общая площадь (согласно данным Выписке), м <sup>2</sup>	43
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/в
Количество этажей, надземный/подземный	1/-
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая (оценочная) стоимость, руб.	Не представлена
Кадастровый номер	50:32:0000000:11566

Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

🔍 50:32:0000000:11566 **Найти**

**Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства** 1

1 50:32:0000000:11566  
Московская обл., Серпуховский р.и.п.и.д. Лужки, территория АК ЦАТ "Интернетсервис"

Поиск в границах объекта →

Информация		Услуги
Вид	Здание	
Кад. номер	50:32:0000000:11566	
Кад. номер	50:32:0000000:11566	
Платеж	Регистрационный	
Наименование	основное строение	
Адрес	Московская обл., Серпуховский р.и.п.и.д. Лужки, территория АК ЦАТ "Интернетсервис"	
Форма собственности	Частная собственность	
Кадастровая стоимость	524 484,96 руб.	
Общая площадь	43,0 кв. м	
Основные характеристики		
общая этажность	1	
порядок этажности	-	
материал стен	-	
площадь застройки	-	
завершение строительства	2005	
вид	-	
ак. группа	-	
назначение	Нежилое здание	

Кадастровая стоимость	524 484,96 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м <sup>2</sup>	12 197,32 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование:	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки



Инженерное обеспечение	Подведено
Материал стен:	Прочие материалы
Транспортные условия	Транспортная доступность – удовлетворительная, подъезд осуществляется на территорию объекта по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	±40%
Расположение относительно МКАД	Юго. 84 км до МКАД
Источник информации:	Дополнительная документация, предоставленной Заказчиком, данные Росреестра, анализ Оценка.

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер	50:32:0000000-11566
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	29.07.2012
Площадь ОКСа	43
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	624484,96
Дата внесения стоимости	16.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение)	Московская обл., Серпуховский р-н, р-н д.Лужки, территория АК ОАО Интернетсервис
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, основное строение)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства	2006
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер	280:081-1138
Форма собственности:	Государственная федеральная
- Права и ограничения	
<b>Право</b>	<b>Ограничение</b>
№ 50/32:0000000:11566-50/001/2018-4 от 26.11.2018 (Собственность)	
» Найти объект на публичной кадастровой карте	

Таблица 5 Краткая характеристика объекта аренды: Здание (овощехранилище)

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДОЛ "Зеленый Шум"
Год постройки	1975
Год проведения капитального ремонта	н/св.
Общая площадь (согласно данным Выписке), м <sup>2</sup>	44,5
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/св.



Количество этажей, наземный/подземный	1/-
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлена
Кадастровый номер	50:32:0000000:11572

*Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:*

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

🔍 ОКС 50:32:0000000:11572 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

50:32:0000000:11572  
Московская область, Сергиевский район, д. Луки, территория АО «ОМ «Министерство»

Панорама границ объекта

Информация	Услуги
Вид: Земле	
Кад. номер: 50:32:0000000:11572	
Кад. номер пл.: 50:32:0052007	
Статус: Ранее уличный	
Назначение: С/Домовладение	
Адрес: Московская область, Сергиевский район, д. Луки, территория АО «ОМ «Министерство»	
Формы собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 312 677,87 руб.	
Объем помещения: 44,5 м <sup>3</sup>	
Основные характеристики	
Этаж: 1	
Подземная часть: 0	
Материал стен: кирпичная	
Пол: бетон	
Крыша: железобетонная	
Состояние: 1970	
Состояние: 1970	
Материал: 1970	
Назначение: Земельное	



Кадастровая стоимость	312 677,87 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м <sup>2</sup>	7 026,47 руб.
Назначение	Жилое здание
Фактическое использование:	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Инженерное обеспечение	Подведено
Материал стен	Кирпичное
Транспортные условия	Транспортная доступность – удовлетворительная, подъезд осуществляется на территорию дачера по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	≈40%
Расположение относительно МКАД	Юго. 84 км до МКАД
Источник информации:	Данные документации, предоставленной Заказником, данные Росреестра, анализ Оценщика.



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер	50:32:0000000:11572
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	29.07.2012
Площадь (ОКС) а	44,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	312677,87
Дата внесения стоимости	16.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, территория АК ОАО "Интернетсервис"
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Овощехранилище)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1970
(ОКС) Завершение строительства	1970
Дата обновления информации:	16.01.2019

#### Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	280:081-4138
Форма собственности:	Государственная федеральная

#### ▼ Права и ограничения

#### Право

#### Ограничение

№ 50:32:0000000:11572-50/001/2018-5  
от 26.11.2018 (Собственность)

► Найти объект на публичной кадастровой карте

Таблица 6 Краткая характеристика объекта аренды: Здание (назначение)

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДОЛ "Зеленый Шум"
Год постройки	1970
Год проведения капитального ремонта	н/в.
Общая площадь (согласно данным Выписки), м <sup>2</sup>	935,9
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/в.
Количество этажей, надземный/подземный	2/1
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлена
Кадастровый номер	50:32:0000000:11617





Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

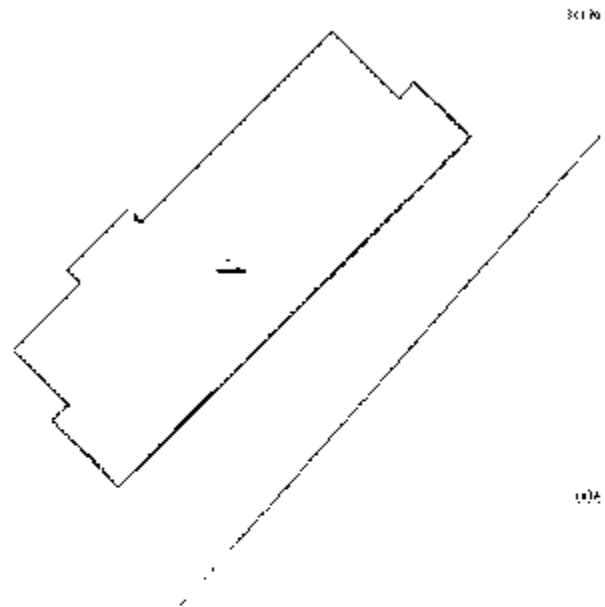
50:02:0080300:01617

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1 50:02:0080300:01617  
 Нежилое здание в границах территории земельного участка, кадастровый номер которого 50:02:0080300:01617, принадлежащий на праве собственности ООО «ГЕО-ДОН»

Поиск в границах объекта

Информация	Услуги
Экв.	Экв.
кад. номер	50:02:0080300:01617
кад. квартал	50:02:0080300
Статус	Решено технич.
Категория земель	земель
Адрес	Микрорайон 111, область, Сергиево-Посадский район, д. Давыдовское, д.п.п. №4, 340, 711 кв. м, 700 кв. м
Форма собственности	частная собственность
Кадастровый номер	11 652 834 39 руб.
Объем в куб. м	950, 1 кв. м
Эквивалентная площадь	-
Эквивалентная площадь	-
Эквивалентная площадь	1
Материал стен	-
Эквивалентная площадь	-
Эквивалентная площадь	1570
Эквивалентная площадь	1570
Эквивалентная площадь	Нежилое здание



Кадастровая стоимость	11 652 834,39 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м <sup>2</sup>	12 450,94 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование:	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Инженерное обеспечение	Полведено
Материал стен:	Кирпичное
Транспортные условия	Транспортная доступность – удовлетворительная, подъезд осуществляется на территорию дачера по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	≈40%
Расположение относительно МКАД	Юго. 84 км до МКАД
Источник информации:	Данные документации, предоставленной Заказчиком, данные Росреестра, анализ Оценка.



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер	50:02:0000000 11617
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	29.07.2012
Площадь (ОКС)	936,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	11652834,39
Дата внесения стоимости	16.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, территория АК ОАО "Интелметсервис"
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, изолятор)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1970
(ОКС) Завершение строительства	1970
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер	280:081-4138
Форма собственности	Государственная федеральная

▾ Права и ограничения

Право	Ограничение
-------	-------------

№ 50:02:0000000-11617-50:001:2018-5 от 26.11.2018 (Собственность)	
--	--

» Найти объект на публичной кадастровой карте

Таблица 7 Краткая характеристика объекта аренды: Здание (Специальный Корпус №6)

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДОЛ "Зеленый Шум"
Год постройки	1970
Год проведения капитального ремонта	н/св.
Общая площадь (согласно данным Выписке), м <sup>2</sup>	938,2
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/св.
Количество этажей, надземный/подземный	2/1
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлена
Кадастровый номер	50:02:0000000 11617



*Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:*

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

🔍 ОК. 50:02:0000000:11581 Найти

**Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства** ★

1 50:02:0000000:11581  
Муницип. образование «Симферопольский район», д. Лукино, территория А-1-04С "Мульти-терра"

[Поиск границ объектов](#)

Информация	Услуги
Род	Здание
Кад. номер	50:02:0000000:11581
Кад. номер участка	50:02:0000000
Статус	Ранее не введен
Назначение здания	1 - нежилое здание
Адрес	Муницип. образование «Симферопольский район», д. Лукино, территория А-1-04С "Мульти-терра"
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровый стоимость	16 724 482,21 руб.
Общая площадь	935,7 кв. м
Оформление кадастровой планки	
общая этажность:	2
подземная этажность:	1
материал стен:	
плоскость крыши:	
возраст конструкции:	1970
год и дата ввода в эксплуатацию:	1970
Назначение:	Нежилое здание

Кадастровая стоимость	16 724 482,21 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м <sup>2</sup>	17 826,14 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование:	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Инженерное обеспечение	Подведено
Материал стен	Кирпичное
Транспортные условия	Транспортная доступность – удовлетворительная, подъезд осуществляется по территории лагеря по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	≈40%
Расположение относительно МКАД	Юго. 84 км до МКАД
Источник информации:	Данные документации, предоставленной Заказчиком, данные Росреестра, анализ Оценщика.



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:32:0000000:11581
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	29.07.2012
Площадь ОКСа:	938.2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	16724482,21
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, территория АК ОАО "Ингаметсервис"
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, спальный корпус 6)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1970
(ОКС) Завершение строительства:	1970
Дата обновления информации:	16.01.2019
Форма собственности:	Государственная федеральная

#### • Права и ограничения

<b>Право</b>	<b>Ограничение</b>
--------------	--------------------

№ 50:32:0000000:11581-50/001/2018-5  
от 26.11.2018 (Собственность)

> Найти объект на публичной кадастровой карте

*Таблица 8. Краткая характеристика объекта аренды. Здание (Спортивный комплекс)*

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДОЛ "Зеленый Шум"
Год постройки	н/в.
Год проведения капитального ремонта	н/в.
Общая площадь (согласно данным Выписке), м <sup>2</sup>	114
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/в.
Количество этажей, надземный/подземный	1/1
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлена
Кадастровый номер	50:32:0000000:11577



Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

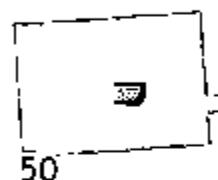
🔍 50:32:0000000:11577

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. 50:32:0000000:11577  
Калужская область, Серпуховский район, д. Лукино, территория 40:040 "ИЖЕЛТЕРРИТОРИА"

[Список зданий, сооружений](#)

Информация	Услуги
Элд.	5/1 кв.
Код номер	50:32:0000000:11577
Код кадастр	50:32:0000000
Статус	Нежилое здание
Назначение	ин. здание/сооружение
Адрес	Калужская область, Серпуховский район, д. Лукино, территория 40:040 "ИЖЕЛТЕРРИТОРИА"
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	2 448 762,07 руб.
Общая площадь	113,0 кв. м.
Э. основные характеристики	
ос. для размещения	1
подземная коммуникация	1
материал стен	
плоскость застройки	
защитные сооружения	
инжен. обеспечение	
Назначение	Нежилое здание



Кадастровая стоимость	2 448 762,07 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м <sup>2</sup> .	21 480,37 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование:	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Инженерное обеспечение	Отсутствует
Материал стен.	Из прочих материалов
Транспортные условия	Транспортная доступность – удовлетворительная, подъезд осуществляется на территорию литеры по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	≈40%
Расположение относительно МКАД	Юго, 84 км до МКАД
Источник информации:	Данные документации, предоставленной Заказчиком, данные Росреестра, анализ Оценщика.



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:32:0000000:11577
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	29.07.2012
Площадь ОКСа:	114
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2448762,07
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, территория АК ОАО "Интернетсервис"
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, спортивный комплекс)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	из прочих материалов
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера:	
Инвентарный номер:	280:081-1153
Форма собственности:	Государственная федеральная

#### Права и ограничения

Право	Ограничение
-------	-------------

№ 50:32:0000000:11577-50:001/2013-5 от 26.11.2013 (Собственность)	
--	--

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

Таблица 9 Краткая характеристика объекта аренды: Здание (Спортивный комплекс 4)

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДОЛ "Зеленый Шум"
Год постройки	1970
Год проведения капитального ремонта	н/в.
Общая площадь (согласно данным Выписке), м <sup>2</sup>	935,2
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/в.
Количество этажей, надземный/подземный	2/1
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балисовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлены
Кадастровый номер	50:32:0000000:11574



Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

ОКС: 50:32:0000000:11574 Найти

**Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства** ★

1. 50:32:0000000:11574  
 Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, территория АО ОАО "Интернетсервис"  
[Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Зид:	Здание
Кад. номер:	50:32:0000000:11574
Кад. квартал:	50:32:0060107
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	спальный корпус 4
Адрес:	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, территория АО ОАО "Интернетсервис"
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	26 346 328,64 руб.
Общая площадь:	935,2 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	2
подземная этажность:	1
материал стен:	
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1970
ввод в эксплуатацию:	1970
Назначение:	Нежилое здание

Кадастровая стоимость	26 346 328,64 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м <sup>2</sup> .	28 171,87 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование:	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Инженерное обеспечение	Подведено
Материал стен.	Кирпичные
Транспортные условия	Транспортная доступность – удовлетворительная, подъезд осуществляется на территорию лагеря по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	±40%
Расположение относительно МКАД	Юго. 84 км до МКАД
Источник информации:	Данные документации, предоставленной Заказчиком, данные Росреестра, анализ Оценка.



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:32:0000000:11574
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	29.07.2012
Площадь ОКСа:	935,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	26346328,64
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Дата огрехождения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, территория АК ОАО "Интернетсервис"
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, спальный корпус: 4)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1970
(ОКС) Завершение строительства:	1970
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	280:081-1138
Форма собственности:	Государственная федеральная

• **Права и ограничения**

Право	Ограничение
№ 50:32:0000000:11574-50:001:2018-5 от 26.11.2018 (Собственность)	

№ 50:32:0000000:11574-50:001:2018-5 от 26.11.2018 (Собственность)

» [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

Таблица 10 Краткая характеристика объекта аренды: Здание (пятиэтажная)

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДОЛ "Зеленый Шум"
Год постройки	1970
Год проведения капитального ремонта	н/в
Общая площадь (согласно данным Выписке), м <sup>2</sup>	247
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/в
Количество этажей, надземный/подземный	1/1
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлены
Кадастровый номер	50:32:0000000:11574





Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 50:32:0000000:115/1 Найти

35/36

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. 50:32:0000000:115/1  
Московская область Серпуховский район, д. Луки, территория АО ОАБ "Интелсервис"

Проск в границах объекта →

Информация	Услуги
Вид:	Домик
Кад. номер:	50:32:0000000:115/1
Кад. квартал:	50:32:0060107
Статус:	Ранне-уличный
Назначение:	для размещения
Адрес:	Московская область Серпуховский район, д. Луки, территория: АО ОАБ "Интелсервис"
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 100 134,90 руб.
Общая площадь:	247,0 кв. м.
Основная характеристика:	
общая этажность:	1
подземная этажность:	0
материал стен:	
площадь застройки:	
завершение строительства:	1975
ввод в эксплуатацию:	1975
Назначение:	Не жилое здание



Кадастровая стоимость	2 100 134,9 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м <sup>2</sup>	8 502,57 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование:	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Инженерное обеспечение	Подведено
Материал стен:	Из прочих материалов
Транспортные условия	Транспортная доступность удовлетворительная, подъезд осуществляется на территорию лагеря по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	≈40%
Расположение относительно МКАД	Юго. 84 км до МКАД
Источник информации:	Данные документации, предоставленной Заказчиком, данные Росреестра, анализ Оценка.



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер	50:32:0000000:11571
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.07.2012
Площадь ОКС'а:	247
Единица измерения (квдр):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2100134,9
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Дата от ределения стоимости	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, территория АК ОАО "Интернетсервис"
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, школьная теплица)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Год в эксплуатацию:	1970
(ОКС) Завершение строительства	1970
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер	280:081-1133
Форма собственности:	Государственная федеральная

#### ▼ Права и ограничения

#### Право

#### Ограничение

№ 50:32:0000000:11571-50:001/2015-5  
от 26.11.2015 (Собственность)

► [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

Таблица 11. Краткая характеристика объекта аренды. Здание (Дом детского творчества Корпус 8)

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДОЛ "Зеленый Шум"
Год постройки	1970
Год проведения капитального ремонта	н/в.
Общая площадь (согласно данным Выписке), м <sup>2</sup>	930,3
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/в
Количество этажей, надземный/подземный	2/-
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая (оценочная) стоимость, руб.	Не представлена
Кадастровый номер	50:32:0000000:11568



Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:

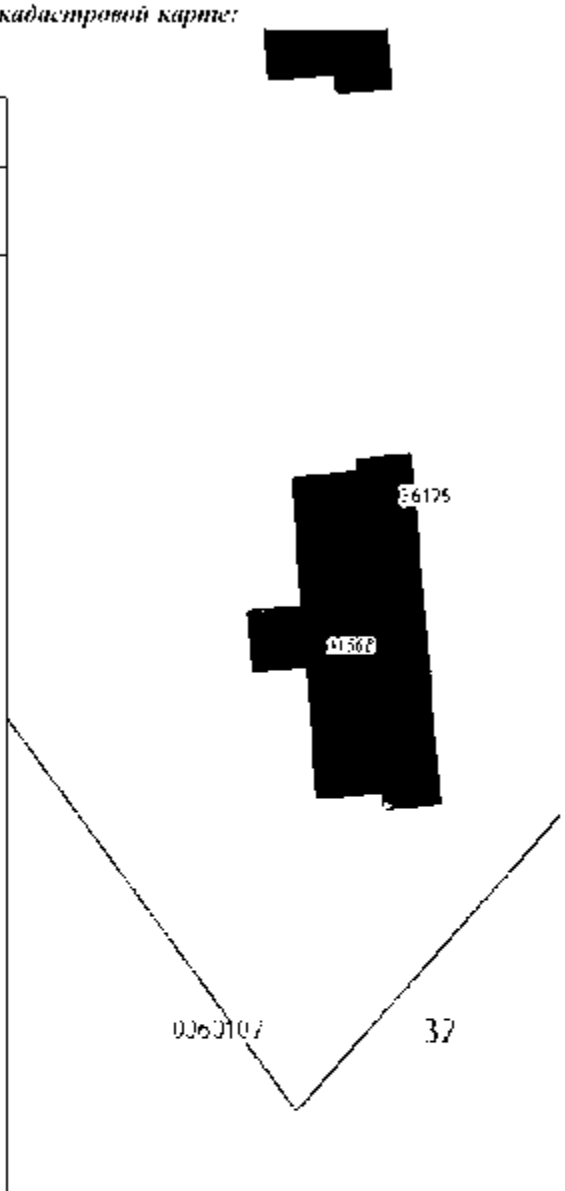
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС - 50:32:0000000:11568 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1

1. 50:32:0000000:11568  
 Московская обл., Серпуховский р-н, р-н д. Луки,  
 территория АН ОАО Интерметсервис  
 Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Вид:	Единица
Кад. номер:	50:32:0000000:11568
Кад. квартал:	50:32:0060107
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Дом детского творчества корпус 8
Адрес:	Московская обл., Серпуховский р-н, р-н д. Луки, территория АН ОАО Интерметсервис
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	15 905 371,18 руб.
Общая площадь:	930,3 кв. м.
Основные характеристики:	
общая этажность:	2
подземная этажность:	-
материал стен:	
площадь застройки:	
завершение строительства:	1970
ввод в эксплуатацию:	-
Назначение:	Нежилое здание



Кадастровая стоимость	15 905 371,18 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м <sup>2</sup> .	17 097,03 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование:	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Инженерное обеспечение	Подведено
Материал стен:	Из прочих материалов
Транспортные условия	Транспортная доступность – удовлетворительная, подъезд осуществляется на территории лагеря по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	≈40%
Расположение относительно МКАД	Юго. 84 км до МКАД
Источник информации:	Данные документации, предоставленной Заказчиком, данные Росреестра, анализ Оценка.



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер	50:32:0000000:11568
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	29.07.2012
Площадь ОКС'а	930,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	15905371,18
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Дата отмены стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская обл., Серпуховский р-н, р-н д.Лужки, территория АК ОАО Интернетсервис
(ОКС) Тип	Здание (Нежилое здание, Дом детского творчества корпус В)
(ОКС) Этажность	2
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства	1970
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер	280:081-1138
Форма собственности	Государственная федеральная
<ul style="list-style-type: none"> <li>Права и ограничения</li> </ul>	
<b>Право</b>	<b>Ограничение</b>
№ 50:32:0000000:11568-50:001/2018-6 от 26.11.2018 (Собственность)	
<a href="#">Найти объект на публичной кадастровой карте</a>	

Таблица 12 Краткая характеристика объекта аренды. Здание (Спальный корпус 3)

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДООЛ "Зеленый Шум"
Год постройки	1970
Год проведения капитального ремонта	н/в
Общая площадь (согласно данным Выписке), м <sup>2</sup>	935,2
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/в
Количество этажей, надземный/подземный	2/-
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлена
Кадастровый номер	50:32:0000000:11570



Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

50:32:0000000:11570 Найти

**Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства** ★

1. 50:32:0000000:11570  
 Московская обл., Серпуховский р.п., р.п.д./ж.п.н. территории АИ ОАО, Инженерный  
 Поиск граница объекта >

Информация	Услуги
Вид:	Здание
Кад. номер:	50:32:0000000:11570
Кад. квартал:	50:32:0000000
Статус:	Ранне-учетный
Наименование:	спальный корпус 3
Адрес:	Московская обл., Серпуховский р.п., р.п.д./ж.п.н. территории АИ ОАО, Инженерный
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	26 346 328,64 руб.
Общая площадь:	975,2 кв. м.
Основные характеристики	
общая этажность:	2
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застроен:	-
завышение строительства:	19%
ввод в эксплуатацию:	-
Назначение:	Нежилое здание

Кадастровая стоимость	26 346 328,64 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м <sup>2</sup>	28 171,87 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование:	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Инженерное обеспечение	Подведено
Материал стен:	Из прочих материалов
Транспортные условия	Транспортная доступность – удовлетворительная, подъезд осуществляется на территорию лагеря по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	≈40%
Расположение относительно МКАД	Юг, 84 км до МКАД
Источник информации:	Данные документации, предоставленной Заказчиком, данные Росреестра, анализ Оценка.



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер	50:32:0000000:11570
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	29.07.2012
Площадь ОКС'а	935,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	26346328,64
Дата внесения стоимости	16.01.2019
Дата определения стоимости.	01.01.2018
Адрес (местоположение).	Московская обл., Серпуховский р-н, р-н д.Лузки, территория АК ОАО Интернетсервис
(ОКС) Тип	Здание (Нежилое здание, спальный корпус 3)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства	1970
Дата обновления информации:	16.01.2019
<b>Ранее присвоенные номера</b>	
Инвентарный номер	280:031-1138
Форма собственности:	Государственная федеральная
<b>Права и ограничения</b>	
<b>Право</b>	<b>Ограничение</b>
№ 50:32:0000000:11570-50/001/2013-13 от 26.11.2018 (Собственность)	
<a href="#">Найти объект на публичной кадастровой карте</a>	

Таблица 13 Краткая характеристика объекта арестов: Здание (основное строение)

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Лузки, ДЮ-Г "Зеленый Шум"
Год постройки	1970
Год проведения капитального ремонта	н/св.
Общая площадь (согласно данным Выписке), м <sup>2</sup>	254,9
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/св.
Количество этажей, надземный/подземный	2/-
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая (оценочная) стоимость, руб.	Не представлена
Кадастровый номер	50:32:0000000:6449



Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:

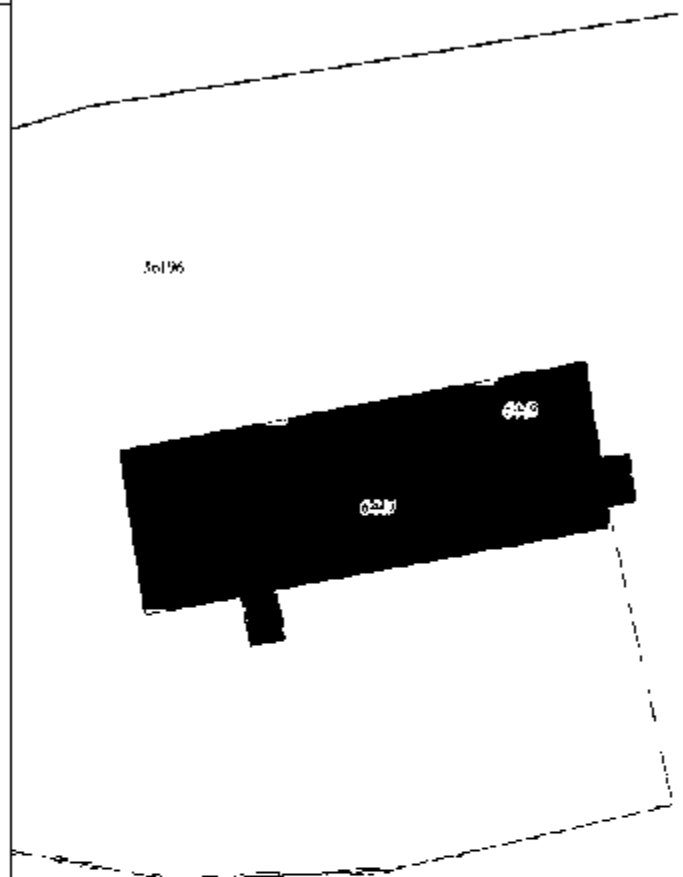
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 54,872554 37,516569 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. 50:32:0080000:06448  
 Московская область, Серпуховский район, д. Луки, территория безымянного Зеленой Дум  
[Поиск в данных об объекте](#)

Информация	Услуги
Вид:	Здания
Код, номер:	50 32 0080000 06448
Код, квартал:	50 32 0080107
Статус:	Внеучетный
Назначение:	Сырьевое строение
Адрес:	Московская область, Серпуховский район, д. Луки, территория безымянного Зеленой Дум
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	5 937 690,28 руб.
Площадь площади:	254,9 кв. м.
Ф. основные характеристики	
общая этажность:	2
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершено строительства:	1970
виды эксплуатации:	-
Назначение:	Не жилые здания



Кадастровая стоимость	5 937 690,28 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м <sup>2</sup>	23 294,19 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование:	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Инженерное обеспечение	Подведено
Материал стен:	Из прочих материалов
Транспортные условия	Транспортная доступность – удовлетворительная, подъезд осуществляется на территорию дигера по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	≈40%
Расположение относительно МКАД	Юг, 84 км до МКАД
Источник информации:	Данные документации, предоставленной Заказчиком, данные Росреестра, анализ Оценщика.



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:32:0000000:6449
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.07.2012
Площадь ОКС'а	254,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5937690,28
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, Серпуховский район, д. Пужки, территория базы отдыха Зеленый Шум
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, основное строение)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства	1970
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер	280:081-1138
Форма собственности:	Государственная федеральная
<ul style="list-style-type: none"> <li>▾ Права и ограничения</li> </ul>	
<b>Право</b>	<b>Ограничение</b>
№ 50:32:0000000:6449-50/001/2018-5 от 26.11.2018 (Собственность)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Найти объект на публичной кадастровой карте</li> </ul>	

Таблица 14 Краткая характеристика объекта аренды. Здание (Спальный корпус 2)

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Пужки, ДОЛ "Зеленый Шум"
Год постройки	1970
Год проведения капитального ремонта	н/в.
Общая площадь (согласно данным Выписке), м <sup>2</sup>	627,7
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/в.
Количество этажей, надземный/подземный	2/-
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балнисовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлена
Кадастровый номер	50:32:0000000:4488





Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

🔍 ОКС 50:32:0000000:4458 **Найти**

**Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства** ★

1. **50:32:0000000:4488**  
 Московская обл., Серпуховский р-н, д.Лушки, база отдыха Зеленый шум

[Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Вид:	Здание
Кад. номер:	50:32:0000000:4488
Кад. квартал:	50:32:0060107
Статус:	Генплан учётный
Наименование:	Спальный корпус 2
Адрес:	Московская обл., Серпуховский р-н, д.Лушки, база отдыха Зеленый шум
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	17 683 479,99 руб.
Общая площадь:	627,7 кв. м
Основные характеристики	
общая площадь:	-
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1970
свод. в эксплуатацию:	-
Назначение:	Нежилое здание

Кадастровая стоимость	17 683 479,99 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м <sup>2</sup>	28 171,87 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование:	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Инженерное обеспечение	Подведено
Материал стен:	Из прочих материалов
Транспортные условия	Транспортная доступность – удовлетворительная, подъезд осуществляется на территорию лагеря по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	~40%
Расположение относительно МКАД	Юг, 84 км до МКАД
Источник информации:	Данные документации, предоставленной Заказчиком, данные Росреестра, анализ Оценщика.



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:32:0000000:4499
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.07.2012
Площадь ОКСа:	627,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	17683479,99
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская обл., Серпуховский р-н, д.Лужки, база отдыха Зеленый шум
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Спальный корпус 2)
(ОКС) Материал стен:	из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства:	1970
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера:	
Инвентарный номер:	290:081-1133
Форма собственности:	Государственная федеральная

#### ▼ Права и ограничения

<b>Право</b>	<b>Ограничение</b>
--------------	--------------------

№ 50:32.0000000:4498-50/001/2018-5  
от 26.11.2018 (Собственность)

► Особые отметки

► Найти объект на публичной кадастровой карте

Таблица 15 Краткая характеристика объекта аренды: здание (офисные (и бизнес))

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДОЛ "Зеленый Шум"
Год постройки	1980
Год проведения капитального ремонта	н/в
Общая площадь (согласно данным Выписке), м <sup>2</sup>	138,2
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/в
Количество этажей, надземный/подземный	1/-
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балнисовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлена
Кадастровый номер	50:32:0000000:11618



Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:

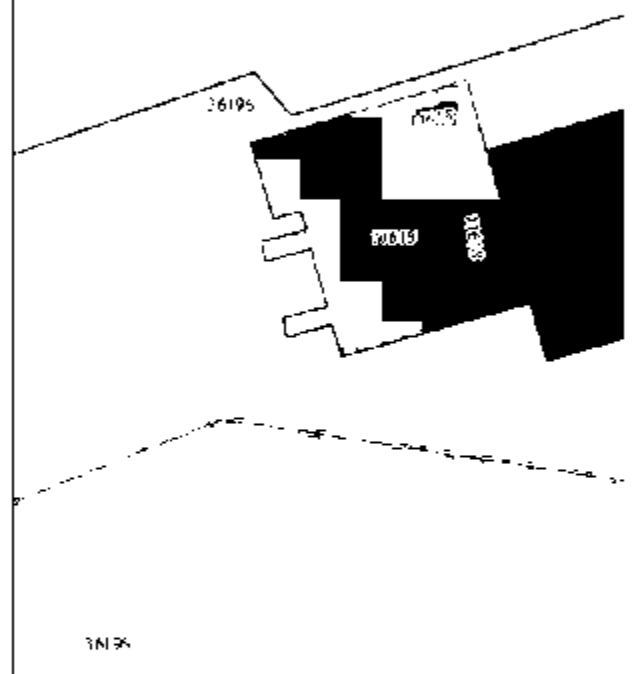
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 50:32:0080000:11618 **Найти**

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства **★**

1. 50:32:0080000:11618  
 Московская область, Серпуховский район, д. Гуляки, территория АО ОАЭ "Интегросервис"  
[Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Вид:	Здание
Код номер:	50 32 008000 11618
Код квартал:	50.32.00801.07
Статус:	Ранее уличный
Наименование:	Душевые(в бассейне)
Адрес:	Московская область, Серпуховский район, д. Гуляки, территория АО ОАЭ "Интегросервис"
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 864 348,81 руб.
Общая площадь:	135,2 кв. м
Основные характеристики	
Этажная планировка:	1
Подземная этажность:	0
Материал стен:	
Площадь застройки:	1000
Завершено строительство:	1990
Год ввода в эксплуатацию:	1990
Назначение:	Нежилое здание



Кадастровая стоимость	1 864 348,81 руб
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м²	13 490,22 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование:	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Инженерное обеспечение	Подтвердено
Материал стен	Кирпичные
Транспортные условия	Транспортная доступность – удовлетворительная, подъезд осуществляется на территорию объекта по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	~40%
Расположение относительно МКАД	Юг. 84 км до МКАД
Источник информации:	Дополнительная документация, предоставленной Заказчиком, данные Росреестра, анализ Оценка.и.а.



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:32:0000000:11618
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.07.2012
Площадь ОКС'а:	138,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1864348,81
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, территория АК ОАО "Интернетсервис"
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание. Душевые(в бассейне))
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Вид в эксплуатацию:	1980
(ОКС) Завершение строительства:	1980
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	280:081-1138
Фирма собственности:	Государственная федеральная

#### ▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50:32:0000000:11618-50:001:2018-5 от 26.11.2018 (Собственность)	

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

Таблица 16 Краткая характеристика объекта аренды: Здание (основное строение)

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДОЛ "Зеленый Шум"
Год постройки	1988
Год проведения капитального ремонта	н/св.
Общая площадь (согласно данным Выписки), м <sup>2</sup>	216,7
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/св.
Количество этажей: надземный/подземный	1/-
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлены
Кадастровый номер	50:32:0000000:11618



Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

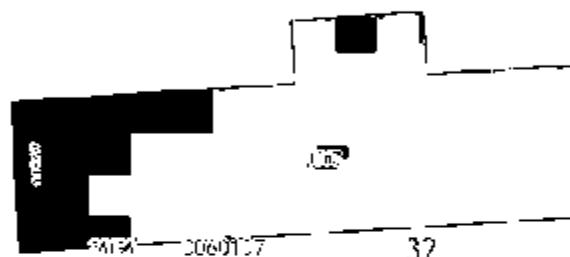
50:32:0000000:11567 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. 50:32:0000000:11567  
Московская обл., Серпуховский эк-н, Данковское Д/п, р-н д.Лужки, территория АЗС ОАО ...

Полоса в границах объекта →

Информация	Услуги
Вид:	Здание
Код, номер:	50:32:0000000:11567
Код, квартал:	50:32:0060107
Статус:	Ранее учтенный
Назначение:	одноэтажное здание
Адрес:	Московская обл., Серпуховский эк-н, Данковское Д/п, р-н д.Лужки, территория АЗС ОАО И-техсервис
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 564 879,53 руб
Общая площадь застроенной территории:	216,7 кв. м
Основная характеристика здания:	
общая этажность:	1
подземная этажность:	-
материал стен:	
площадь застройки:	-
завершенное строительство:	100%
площ. в эксплуатации:	
Назначение:	Нежилое здание



Кадастровая стоимость	2 564 879,53 руб
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м <sup>2</sup> .	11 836,08 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование:	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Инженерное обеспечение	Подведено
Материал стен:	Из прочих материалов
Транспортные условия	Транспортная доступность - удовлетворительная, подъезд осуществляется на территорию лагеря по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	≈40%
Расположение относительно МКАД	Юг, 84 км до МКАД
Источник информации:	Данные документации, предоставленной Заказчиком, данные Росреестра, анализ Оценка.ИД.



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер	50:32:0000000:11567
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.07.2012
Площадь ОКСа:	216,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2664879,53
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская обл., Серпуховский р-н, Данковское с/п, р-н д.Лужки, территория АК ОАО Интерметсервис
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, основное строение)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства:	1988
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер	280:081-1138
Форма собственности:	Государственная федеральная

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50:32:0000000:11567-50:001:2019-6 от 26.11.2018 (Собственность)	

№ 50:32:0000000:11567-50:001:2019-6 от 26.11.2018 (Собственность)

► [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

Таблица 17 Краткая характеристика объекта аренды. Здание (основное строение)

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДООЛ "Зеленый Шум"
Год постройки	1970
Год проведения капитального ремонта	н/в.
Общая площадь (согласно данным Выписке), м <sup>2</sup>	2 068,4
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/в.
Количество этажей, надземный/подземный	3/-
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлены
Кадастровый номер	50:32:0000000:11659



Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

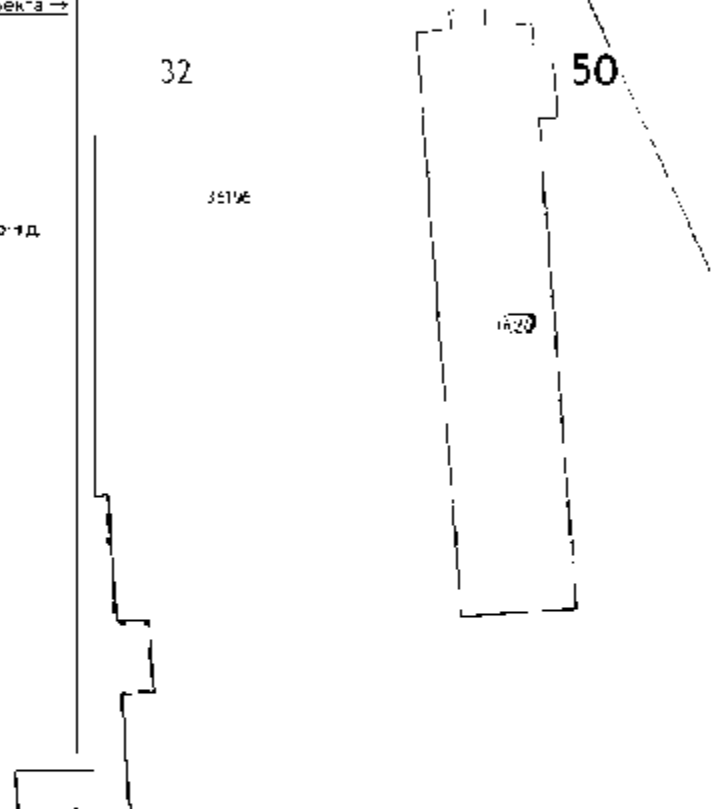
ОКС 50:32:0000000:11659 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. 50:32:0000000:11659  
Московская обл., Серпуховский р-н, р.п.д. Лужки, территория АК ОАО Интерметсервис

Зонск в границах объекта

Информация	Услуги
Вид	Здание
Кадастр. номер	50:32:0000000:11659
Кадастр. квартал	50:32:0000000
Статус	Разрешенный
Наименование	в процессе приема
Адрес	Московская обл., Серпуховский р-н, р.п.д. Лужки, территория АК ОАО Интерметсервис
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	16 516 166,65 руб.
Общая площадь	2 068,4 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность	3
подземная этажность	
материал стен	
площадь застройки	
этажность строительства	1/70
ввод в эксплуатацию	
Назначение	Нежилое здание



Кадастровая стоимость	16 516 166,65 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м <sup>2</sup>	7 985 руб
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Инженерное обеспечение	Подведено
Материал стен	Из прочих материалов
Транспортные условия	Транспортная доступность удовлетворительная, подъезд осуществляется на территорию лагеря по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	~40%
Расположение относительно МКАД	Юг, 84 км до МКАД
Источник информации:	Данные документации, предоставленной Заказчиком, данные Росреестра, анализ Оценка.ИД.



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[← Вернуться к результатам поиска](#) [↗ Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер	50:32:0000000:11659
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	29.07.2012
Площадь ОКС'а	2068,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	16516166,65
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская обл., Серпуховский р-н, р-н д. Лужки, территория АК ОАО Интернетсервис
(ОКС) Тип	Здание (Нежилое здание, основное строение)
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства	1970
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер	280:081-1138
Форма собственности:	Государственная федеральная
- Права и ограничения	

**Право** **Ограничение**

№ 50:32:0000000:11659-50:001:2018-5  
от 26.11.2018 (Собственность)

Найти объект на публичной кадастровой карте

...

Таблица 18 Краткая характеристика объекта аренды: Здание (основное строение)

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДОЛ "Зеленый Шум"
Год постройки	1970
Год проведения капитального ремонта	н/св.
Общая площадь (согласно данным Выписке), м <sup>2</sup>	187,7
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/св.
Количество этажей, надземный/подземный	2/-
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлена
Кадастровый номер	50:32:0000000:11580





Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА



ОКС: 50:02:0000000:11580

Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства



1. 50:02:0000000:11580

Московская обл., Серпуховский р-н, г/пос. Лужки, территория АК ОАО «Интерметсервис»

[Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Вид:	Здание
Кад. номер:	50:02:0000000:11580
Кад. номер/пл:	пл. 37:0460107
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	основное строение
Адрес:	Московская обл., Серпуховский р-н, г/пос. Лужки, территория АК ОАО «Интерметсервис»
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 764 152,06 руб.
Общая площадь:	187,7 кв. м
Основные характеристики:	
общая этажность:	2
подземная этажность:	-
магистраль стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1970
ведет эксплуатацию:	-
Назначение:	Нежилое здание



Кадастровая стоимость	1 764 152,06 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м <sup>2</sup>	9 398,79 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование:	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Инженерное обеспечение	Подведено
Материал стен:	Из прочих материалов
Транспортные условия	Транспортная доступность – удовлетворительная, подъезд осуществляется на территорию лагеря по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	~40%
Расположение относительно МКАД	Юг, 84 км до МКАД
Источник информации:	Дополнительная документация, предоставленной Заказчиком, данные Росреестра, анализ Оценка.



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер	50:32:0000000:11580
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	29.07.2012
Площадь ОКСа:	187,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	1764162,06
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская обл., Серпуховский р-н, р-н д.Лужки, территория АК ОАО Интернетсервис
(ОКС) Тип	Здание (Нежилое здание, основное строение)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства	1970
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер	280:061-1138
Форма собственности:	Государственная федеральная

#### ▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
-------	-------------

№ 50:32:0000000:11580-50/001/2013-0 от 26.11.2016 (Собственность)	
--	--

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

Таблица 19 Краткая характеристика объекта аренды: Здание (бассейн)

Параметр	Значение
Расположение объекта	Московская область, Серпуховский район, д. Лужки, ДООЛ "Зеленый Шум"
Год постройки	1974
Год проведения капитального ремонта	н/в.
Общая площадь (согласно данным Выписке), м <sup>2</sup>	242,6
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	н/в.
Количество этажей, надземный/подземный	1/-
Имущественные права	Федеральная собственность
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балнисовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлена
Кадастровый номер	50:32:0060101:542



Сведения Росреестра на публичной кадастровой карте:

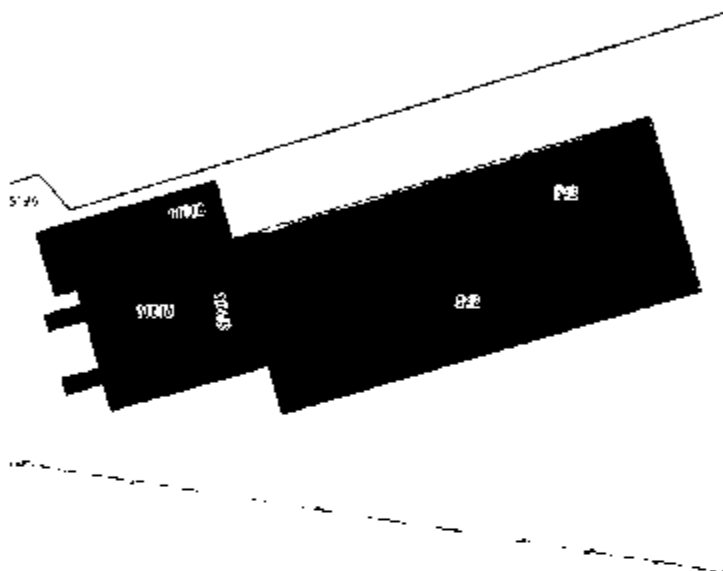
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

🔍 ОПС - 50:50:0060101:542 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства ★

1 50:50:0060101:542  
Московская обл., р.п. Серпуховский, д. Лукино  
Посмотреть границы объекта

Информация	Услуги
Вид:	Здание
Над. номер:	50:50:0060101:542
Над. участок:	50:50:0060107
Статус:	Раньше утеряной
Назначение:	Жилый
Адрес:	Московская обл., р.п. Серпуховский, д. Лукино
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	5 965 002.42 руб.
Общая площадь:	243,6 кв. м.
Объемные характеристики:	
общая высота:	
уровень этажности:	
материал стен:	
площадь застройки:	
завершение строительства:	1974
год ввода в эксплуатацию:	
Назначение:	Ночное здание



Кадастровая стоимость	5 965 002.42 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./1 м <sup>2</sup>	24 587,81 руб.
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование:	Не эксплуатируется
Техническое состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Инженерное обеспечение	Подведено
Материал стен:	Из прочих материалов
Транспортные условия	Транспортная доступность - удовлетворительная, подъезд осуществляется на территорию лагеря по шоссе Симферопольское
Предполагаемый физический износ	≈40%
Расположение относительно МКАД	Юг, 84 км до МКАД
Источник информации:	Данные документации, предоставленной Заказчиком, данные Росреестра, анализ Оценщика.



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:32:0060101:542
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.07.2012
Площадь ОКСа:	242,6
Единица измерения (квд):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5965002.42
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, Серпуховский р-н, д Лужки
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Бассейн)
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства:	1974
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера:	
Инвентарный номер:	28С:031-1138
Форма собственности:	Государственная Федеральная

- Права и ограничения

Право	Ограничение
-------	-------------

№ 50:32:0060101:542-50/001/2018-5  
от 26.11.2018 (Собственность)

• Особые отметки

► Найти объект на публичной кадастровой карте



**Сведения о земельном участке, на котором расположен объект аренды**

Объект оценки расположен на земельном участке, кадастровый номер: 50:32:0000000:36196, общей площадью 6,7324 га. Категория земель – Земли особо охраняемых территорий и объектов Разрешенный вид использования: для детского оздоровительного комплекса «Зеленый Шум».

**Кадастровый квартал, в границах которого расположен объект оценки:**

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

участки → 50.32.0000000.37.51.7251

Земельный участок

1 50:32:0000000:36196  
 Московская область, Сергиево-Посадский район, Дачный район, дачный массив «Дача в границах объекта»

Информация	Услуги
Вид	Земельный участок
Вид землепользования	для размещения объектов
Вид назначения	50:32:0000000
Типус	Земельный участок
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, Дачный район, дачный массив «Дача в границах объекта»
Категория земель	Земли населенных пунктов для размещения объектов
Формы собственности	собственность субъекта Российской Федерации
Кадастровый номер	50:32:0000000
Уч. площадь	67324 кв. м
Разрешенный вид использования	для детского оздоровительного комплекса «Зеленый Шум»

Рисунок 6

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки**

В составе объекта аренды Оценщиком не обнаружено отдельных элементов, имеющих специфику, влияющую на результат оценки.

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту аренды, существенно влияющие на его стоимость**

Оценщиком не выявлено других факторов и характеристик, относящихся к объекту аренды и существенно влияющих на стоимость годовой арендной ставки, кроме, оговоренных в данном Отчете.



6.3. Фотообзор оцениваемого объекта



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6





Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11

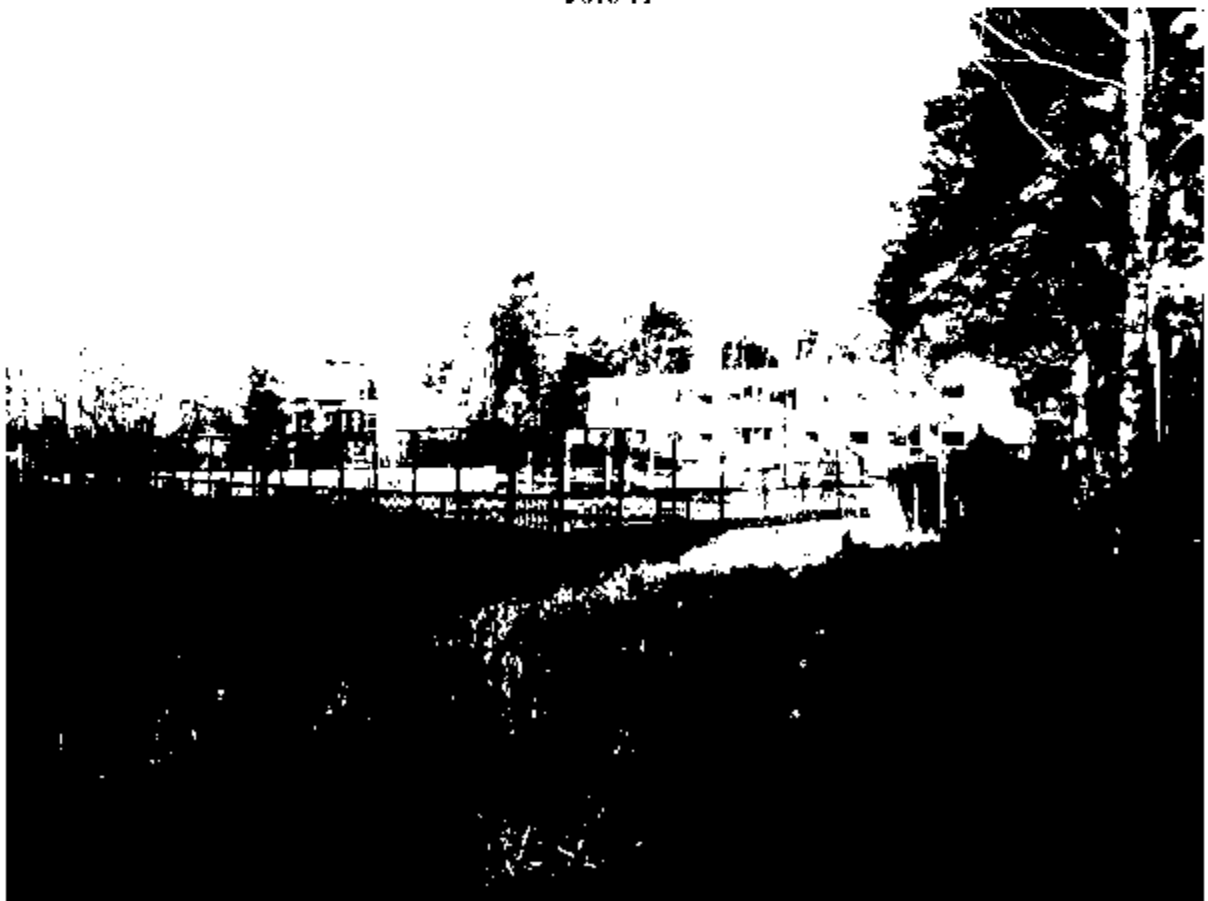


Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18



Фото 19



Фото 20



Фото 21



Фото 22





Фото 23



Фото 24



Фото 25



Фото 26

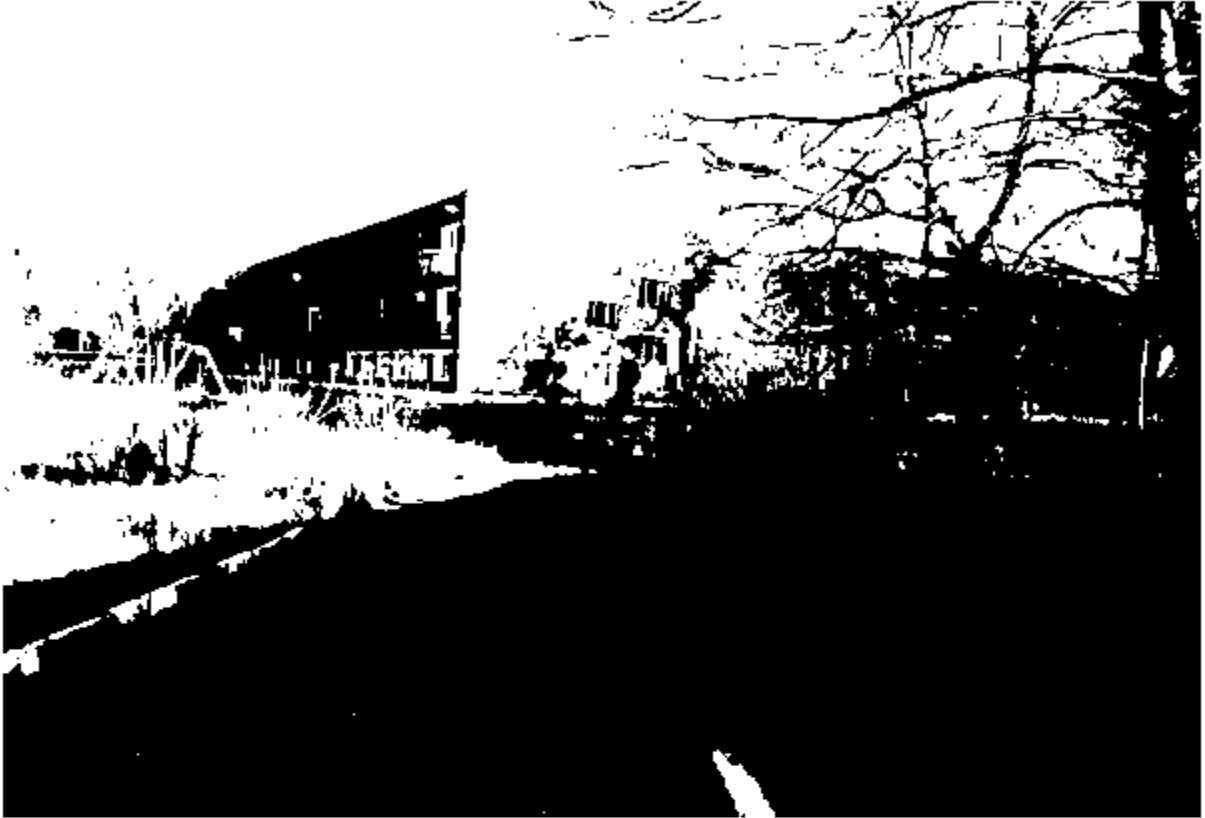


Фото 27

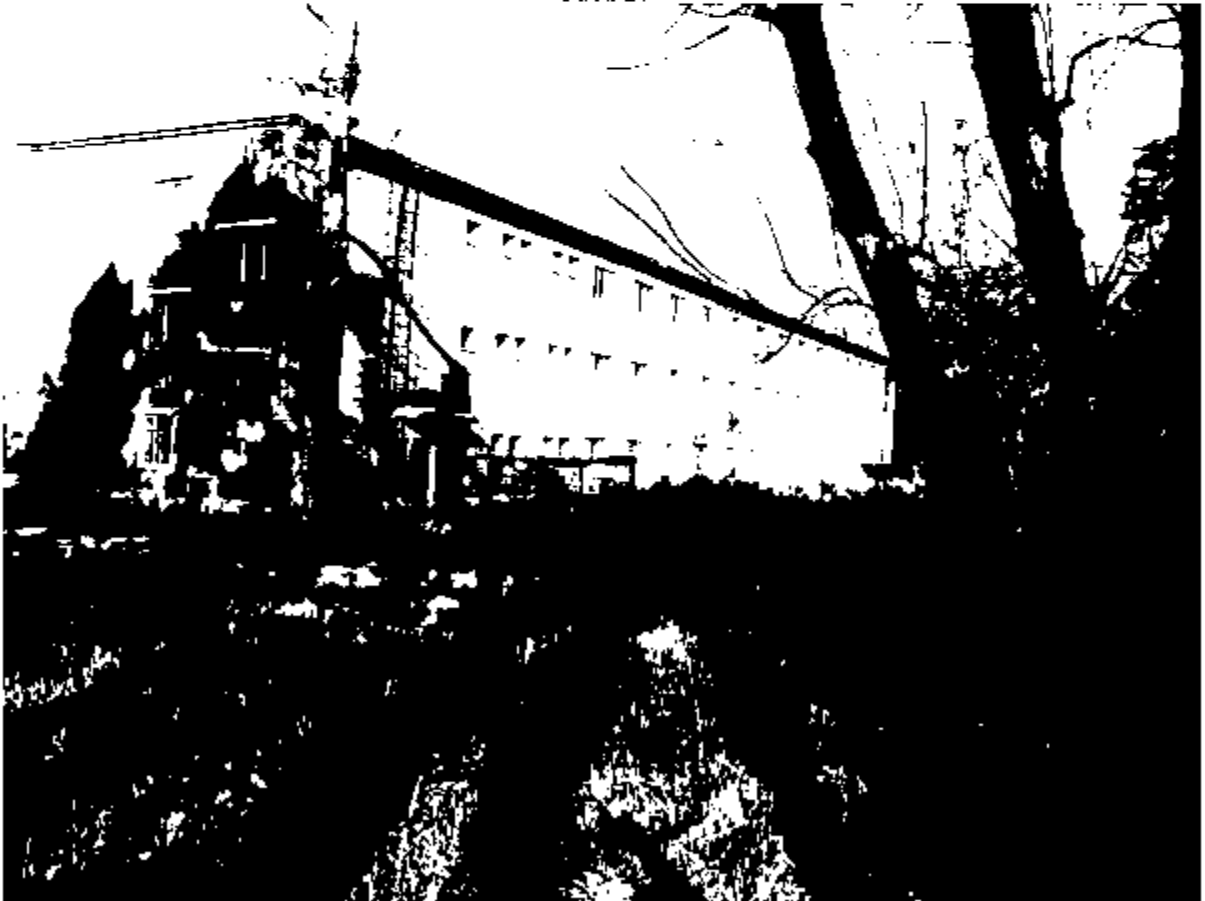


Фото 28



Фото 29



Фото 30



## 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования может потребоваться разумное объяснение, оправдывающее мнение о вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа были выявлены один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Понятие наиболее эффективного использования является неотъемлемой составной частью оценки рыночной стоимости объекта оценки. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонаобразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.



Рисунок 7



**Заключение**

Согласно требованиям п. 21. ФСО №7 Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Объект оценки фактически используется в качестве зданий и сооружений детского оздоровительного лагеря «Зеленый Шум».

С учетом текущего местоположения, коммерческого потенциала, планировки объекта оценки, можно констатировать, что его персорентация или реконструкция финансово неэффективны.

Кроме того цели и задачи настоящей оценки не предполагают какие-либо изменения в объекте капитального строительства, для задач настоящей оценки объект рассматривается в том виде и при том функциональном использовании, которое сложилось на дату оценки.

Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, Оценщик делает вывод: **Наиболее эффективное использование представленного к оценке объекта является текущее использование объекта оценки – в качестве имущественного комплекса детского оздоровительного лагеря «Зеленый Шум».**



## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. Макроэкономические показатели, влияющие на стоимость объекта<sup>6</sup>

По данным Министерства экономического развития РФ [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)

По оценке Минэкономразвития России, по состоянию на июль 2019 года рост ВВП составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за IП19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связали главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учетом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 продемонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику – в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращались в годовом выражении.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, нефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

#### 8.1.1. Социально-экономическая характеристика экономики Московской области

Экономика региона успешно развивается и показывает положительную динамику по многим показателям. По объемам оборота розничной торговли и общественного питания область стабильно занимает второе место в стране.

<sup>6</sup> Источники информации: [http://economy.gov.ru/ps/wcm/connect/bf638a471-8106-4e61-9ce2-56945cc53a08/\\_econ\\_rsc.pdf?MOD=AJPER&CACHEID=bf638a471-8106-4e61-9ce2-56945cc53a08](http://economy.gov.ru/ps/wcm/connect/bf638a471-8106-4e61-9ce2-56945cc53a08/_econ_rsc.pdf?MOD=AJPER&CACHEID=bf638a471-8106-4e61-9ce2-56945cc53a08)



Рост динамики валового регионального продукта планируется за счет увеличения его основных составляющих: промышленного производства, оборота розничной и оптовой торговли. Московская область останется одним из наиболее инвестиционно привлекательных регионов Российской Федерации. В 2018-2020 годах предусматривается рост инвестиций в основной капитал: в 2018 году – 102,5%, в 2019 году – 103,3%, в 2020 году – 103,5%.

Промышленное производство в Московской области растет высокими темпами (в 2016 году – 112,1%, за январь-сентябрь 2017 года – 112,3%).

Рост производства товаров и услуг на территории области является основой роста финансовых показателей отраслей экономики, прежде всего, прибыли и фонда оплаты труда. В соответствии с прогнозом, в 2018 году ожидается рост прибыли организаций, осуществляющих деятельность на территории Московской области, на 4,4% по отношению к 2017, в 2019 году – на 5,3%, а в 2020 году – на 5,9%. С учетом позитивных ожиданий в отношении уровня инфляции, в 2017-2020 годах ожидается возобновление роста реальной заработной платы в целом по экономике.

Московская область занимает 2 место в Центральном федеральном округе по объему доходов консолидированного бюджета. В 2018 году общий объем доходов бюджета Московской области прогнозируется в сумме 464,5 млрд. рублей, с увеличением к уровню 2017 года на 17,9 млрд. рублей или 4,0%.

В проект бюджета включены не все межбюджетные трансферты, получаемые Московской областью из федерального бюджета. По мере принятия федеральных нормативных актов о распределении межбюджетных трансфертов между субъектами Российской Федерации, их объем и соответственно доходы бюджета Московской области в целом будут возрастать. В плановый период доходы бюджета Московской области предусматриваются в сумме: в 2019 году – 480,9 млрд. рублей, в 2020 году – 506,2 млрд. рублей. Расходы бюджета Московской области составят в 2018 году – 509 млрд. рублей, в 2019 году – 527,3 млрд. рублей, в 2020 году – 544,8 млрд. рублей.

Основные приоритеты расходов бюджета Московской области в 2018-2020 годах определены с учетом необходимости решения неотложных проблем экономического и социального развития, достижения целевых показателей, обозначенных в указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года. Повышение эффективности бюджетных расходов будет обеспечиваться за счет оптимизации расходов на содержание органов государственной власти, подведомственной сети учреждений, в том числе за счет дальнейшего внедрения централизованной бухгалтерии для государственных учреждений социальной сферы, повышения адресности социальных выплат, применения механизма казначейского сопровождения авансовых платежей по государственным контрактам. Повышению эффективности бюджетных расходов будет также способствовать оптимизация структур государственных программ Московской области. Устанавливается прямая связь между значениями целевых показателей социально-экономического развития Московской области и расходами бюджета на финансирование основных мероприятий государственных программ.

Социально-экономическое развитие региона в целом невозможно без проведения эффективной налоговой политики. Изменения регионального налогового законодательства, принятые в 2017 году, нацелены на расширение потенциала отечественной экономики и обеспечение сбалансированного развития страны в период завершения подстройки российской экономики к внешней неблагоприятной конъюнктуре.

В 2018 году механизм «отрицательного трансферта» не применяется в отношении городских округов, что дает стимулы органам местного самоуправления к наращиванию налоговой базы муниципалитетов и возможность направлять дополнительные средства на развитие территорий. Кроме того, в 2018 году бюджетам муниципальных районов предусматриваются иные межбюджетные трансферты в объеме «отрицательного трансферта», предоставляемого поселениями, входящими в состав соответствующего района, в бюджет Московской области, что также будет способствовать экономическому развитию соответствующих территорий.

В 2018-2020 годах будет продолжена практика оказания муниципальным образованиям дополнительной финансовой помощи путем предоставления субсидий местным бюджетам из бюджета Московской области на софинансирование расходных обязательств, возникающих при выполнении полномочий органов местного самоуправления муниципальных образований





Московской области по наиболее значимым вопросам местного значения.<sup>7</sup>

### **8.2. Общая характеристика рынка недвижимости**

**Рынок недвижимости** — это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости.<sup>8</sup>

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, ибо недвижимость — важнейшая составная часть национального богатства, на долю которой приходится более 50 % мирового богатства. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, т.к. рынок труда, рынок капитала, рынок товаров и услуг и т.д. для своего существования должны иметь или арендовать для своей деятельности необходимые им помещения.

Посредством рыночного механизма и государственного регулирования рынок недвижимости обеспечивает

- создание новых объектов недвижимости;
  - передачу прав на недвижимость;
  - установление равновесных цен на объекты недвижимости;
  - эксплуатацию (управление) объекта недвижимости;
  - распределение пространства между конкурирующими вариантами землепользования;
  - инвестирование в недвижимость,
- выполняя при этом следующие операции, осуществляемые с недвижимым имуществом.

#### **• со сменой собственника:**

- куплю-продажу объектов недвижимости;
- наследование;
- дарение;
- мену;
- обеспечение исполнения обязательств (например, реализация заложенных или арестованных объектов недвижимости);

#### **• с частичным или полным изменением состава собственников:**

- приватизацию;
- национализацию;
- изменение состава собственников, в том числе с разделом имущества;
- внесение в уставный капитал;
- банкротство (ликвидация) хозяйствующих субъектов (с удовлетворением требований кредиторов, в том числе за счет реализации имущества собственников);

#### **• без смены собственника:**

- инвестирование в недвижимость;
- развитие недвижимости (расширение, новое строительство, реконструкция);
- изменения направления использования, названия торговой марки, юридического адреса и др.;
- управление, эксплуатация;
- залог;
- аренду;
- передачу в хозяйственное ведение или оперативное управление, в безвозмездное пользование;
- регулярно получаемый доход от владения недвижимостью, не требующий от получателя предпринимательской деятельности;
- ренту;
- пожизненное содержание с иждивением;
- передачу в доверительное управление;
- введение (снятие) сервитутов и иных обременений;
- страхование различных форм и различных операций, в том числе при кредитовании развития недвижимости.

<sup>7</sup> Источник информации: [http://budget.mosreg.ru/download/Budget\\_dlya\\_gnjdan\(2\)/Prez-publ-sl.pdf](http://budget.mosreg.ru/download/Budget_dlya_gnjdan(2)/Prez-publ-sl.pdf)

<sup>8</sup> Источник информации: Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. — М., 1995.



Рынок недвижимости как составная часть рыночного пространства обладает «классическими условиями» — экономическими спадами и подъемами.

**Наиболее распространенная точка зрения** – рынок недвижимости характеризуется как одна из разновидностей инвестиционного рынка и выделяет несколько *общих позитивных признаков, подтверждающих наличие их структурной зависимости.*

• совокупность инвесторов-покупателей и инвесторов-продавцов, взаимодействие которых приводит в конечном счете к возможности обмена между ними;

• возможность использования инструментов согласования интересов продавцов и покупателей;

• наличие экономических отношений между продавцами и покупателями;

• проявление экономических отношений между стоимостью и потребительской стоимостью товаров, обращающихся на этом рынке;

• наличие совокупности потребителей, заинтересованных в приобретении данного товара и обладающих реальными или потенциальными возможностями для такого приобретения;

• получение дохода от объекта инвестирования;

• необходимость в управлении для получения дохода. Однако рынок недвижимости имеет и свои особенности.

Необходимость высокого «порогового» уровня инвестиций. Недвижимость довольно затруднительно приобрести именно в таком количестве, в котором хотелось бы инвестору. Для этого необходимы значительные и вполне определенные по масштабам средства, что, с одной стороны, может потребовать уменьшения иных активов, с другой — у инвестора может просто не оказаться достаточных средств.

Например, достаточно сложно приобрести недвижимость объемом 5 % от офисного здания, и даже приобретение такой доли через участие в АО, образованным на базе здания, не даст инвестору достаточно возможностей для самостоятельного управления недвижимостью.

Необходимость в управлении.

Недвижимость в отличие от иных активов в большей степени нуждается в управлении для получения дохода.

От эффективности управления существенно зависит уровень доходности. Отсюда следуют, по меньшей мере, два вывода:

- для большинства инвесторов недвижимость как объект инвестирования представляет довольно сложный актив;

- для инвесторов, обладающих достаточными знаниями в сфере управления недвижимостью, она может быть более, предпочтительным объектом инвестирования, позволяющим извлекать больший доход и обладать контролем над активом.

Неоднородность недвижимости.

Данный фактор определяет существенную дифференциацию в доходах между различными объектами недвижимости одного типа в пределах даже одной местности.

Защищенность доходов от инфляции.

Недвижимость в большей степени, чем финансовые активы защищена от инфляции.

Через арендную плату или цену инфляция переносится в доход, так что доход растет вместе с инфляцией.

Высокие транзакционные издержки.

Сделки с недвижимостью требуют высоких транзакционных (операционных) издержек.

Для коммерческой недвижимости эти издержки составляют примерно 1% от цены объекта, для жилой они существенно выше и могут достигать до 10% от цены.

Низкая корреляция доходов от недвижимости с доходами от финансовых активов.

Относительная независимость доходов от недвижимости по сравнению с доходами от финансовых активов делает недвижимость своего рода арбитражем для портфелей финансовых активов.

Особенности ценообразования.

Цены на фондовом рынке являются прямым следствием последних сделок с ценными бумагами, прежде всего, корпоративными. Ценообразование на рынке недвижимости – результат последней продажи и переговоров между участниками совершающейся сделки. Отсюда —



ценообразование на рынке ценных бумаг более динамично, чем на рынке недвижимости, а колебания цен более часты.

#### Сохранность инвестируемых средств.

Недвижимость предоставляет инвестору больше гарантий сохранности инвестированных средств.

Земля — неуничтожима (если не учитывать возможного ухудшения ее качества). Здания и сооружения — долговечные конструкции, но обеспечение сохранности недвижимости может требовать дополнительных усилий (например, страхования).

Обладая рядом отличительных особенностей по сравнению с другими финансовыми активами, недвижимость может рассматриваться и как часть общего инвестиционного портфеля, позволяя снизить общий риск, и как самостоятельный актив.

В то же время недвижимость может приобретаться и как товар, необходимый для производства или для личного потребления.

Таким образом, рынок недвижимости можно охарактеризовать как сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Такие отношения проявляются между инвесторами в процессе купли-продажи недвижимости, ипотеки, сдачи объектов недвижимости в аренду и т.д.

Купля-продажа объектов недвижимости — это не просто купля-продажа товара, а движение капитала, т.е. стоимости, приносящей доход.

Другой подход акцентирует внимание на объектах недвижимости как товарах особого рода.

Объекты недвижимости в большей степени, чем какие-либо другие товары, подвергаются государственному воздействию, в результате чего риск потери вложений в данные объекты может быть выше, чем в другие товары.

Товар на рынке недвижимости — это участок земли с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водными, минеральными и растительными ресурсами), а также находящимися на нем зданиями и сооружениями. Кроме того, существует, так называемая, неотъемлемая часть недвижимости — объекты в ее составе, которые при определенных условиях могут толковаться как «движимые». Это имеет важное значение при сделках купли-продажи, при оформлении залоговых, в описании условий аренды и при оценке объектов недвижимости.

Согласно действующим нормативным актам, можно говорить о недвижимости как о товаре, который повсеместно продается и покупается.

#### **Сущность недвижимости как товара:**

физическое содержание объекта недвижимости (физические характеристики, описывающие площадь, объем, материалы конструкций, мощность инженерных систем и т.п.);

юридические характеристики (в рыночном обороте участвуют права на объект недвижимости, а не сам объект);

экономические характеристики, дающие представления о стоимости объекта (рыночной, восстановительной, замещения и т.п.);

затратах на его содержание (текущий и капитальный ремонт, вода, газ, электричество и т.д.), и доходности (аренда и косвенные доходы, повышение стоимости и т.д.)

В соответствии с этим любой из объектов недвижимости в процессе существования проходит несколько этапов. А именно:

1. Создание — инвестиционно-строительный этап развития объектов недвижимости (инвестиционный замысел, определение назначения объекта недвижимости, его проектирование, землеотвод, строительство (реконструкция), сдача в эксплуатацию). Этот этап наиболее сложен, ибо он состоит из многочисленных составляющих.

2. Оборот прав на ранее созданную недвижимость, включающий продажу, сдачу в аренду и т.д. На этом этапе происходит возврат вложенных инвестиций в предыдущем цикле и начало получения прибыли, а также морального и физического износа.

3. Управление объектами недвижимости — эксплуатация, ремонт, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства. Этот этап наиболее продолжителен и ограничивается целесообразностью эксплуатации объекта недвижимости и размером затрат на устранение физического и морального износа.

К специфическим характеристикам недвижимости как товара, обращаемого на данном



рынке, относится, в первую очередь, его стационарность (неподвижность). Объекты недвижимости неотделимы от местности, в которой они находятся, и покупатель недвижимости приобретает с ней весь спектр характеристик местности.

Неповторимость, уникальность, разнородность образуют еще одну группу признаков недвижимости. Объекты могут отличаться по размерам и планировке, качеству и системам коммунального обслуживания (водопровод, канализация, отопление, кондиционирование, лифты и т.д.) конструктивным элементам и отделке.

Еще одна характерная черта недвижимости — это долговечность, которая выше, чем у других товаров. Долговечность накладывает на собственника объекта недвижимости обязанности по проведению ремонтов (капитальных и косметических) и контролю темпов физического износа.

Объекты недвижимости характеризуются еще и длительностью создания. Средняя продолжительность цикла строительства или реконструкции составляет 3 – 3,5 года.

Недвижимости как товару присуще несоответствие характеристик товаров (асимметрия представлений о товаре) объектов недвижимости с точки зрения производителя и потребителя. С позиций потребителя, в частности, в качестве товара, удовлетворяющего потребность в жилье, в большинстве случаев рассматриваются квартира или часть жилого дома, а с позиций строительной организации производимым товаром является законченный многоквартирный или секционный дом.

Недвижимость - дорогой товар и для его приобретения часто используются сложные финансовые схемы, включающие залог или зачет стоимости прежнего объекта недвижимости, различные виды ипотек и др. Права владения, пользования и распоряжения недвижимостью отличны от прав владения другими товарами и являются предметами сделки. Из-за сложности процедуры передачи прав на объекты недвижимости устанавливается низкий уровень ее ликвидности как товара, т.е. ее нельзя быстро реализовать.

Особые характеристики недвижимости формируют широкий спектр информации, необходимой для представления этого товара на рынке. К общим вопросам, связанным с принятием инвестиционного решения и требующим анализа можно отнести:

- ◆ текущие и ретроспективные характеристики рынка недвижимости;
- ◆ социально-демографические показатели;
- ◆ параметры регионального и местного рынков недвижимости и пр.

Существует еще один подход к изучению социально-экономической сущности рынка недвижимости, который увязывает этот рынок с рынком услуг. Назначением рынка услуг, как известно, является создание условий для жизнедеятельности и жизнеобеспечения человека во всей многогранности их свойств и проявлений.

Любые объекты недвижимости предназначены для обслуживания вполне конкретных процессов:

- ◆ рынок жилья — для обеспечения жилищных нужд;
- ◆ рынок промышленных объектов — для реализации производственно-технологических процессов;
- ◆ рынок земельных участков — для обеспечения сельскохозяйственного производства, промышленно-гражданского строительства, рекреационных нужд;
- ◆ и пр.

Обобщая понятийно-терминологические подходы, можно сделать следующие выводы. Социально-экономическая природа рынка недвижимости достаточно сложна и ввиду отсутствия весомых теоретических оснований для его однозначной идентификации рассматривать рынок необходимо во взаимосвязи с рынками товаров, инвестиций и услуг.

### **8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

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



По *физическому статусу* выделяют:

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

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

#### **1. Земельные участки**

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

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

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

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

#### **2. Жилье (жилые здания и помещения):**

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

#### **3. Коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

#### **4. Промышленная недвижимость:**

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

#### **5. Недвижимость социально-культурного назначения:**

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

Согласно представленным Заказчиком документам, а также натурному обследованию объектом оценки является нежилое здание Магазина-склада.

В действующем законодательстве Российской Федерации отсутствует четкое разъяснение



терминам «целевое назначение помещения» и «функциональное назначение помещения». Согласно подп. 3 и 3.6 блока 3.5 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 16.12.2015 г. №943, существует разделение всех помещений на два типа: нежилые и жилые.

Положения ЕГРН определяют виды разрешенного использования конкретного объекта. Ранее функциональное назначение нежилого строения обязательно указывалось в проектной документации. Но в настоящее время законом «Об участии в долевом строительстве» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ больше не содержится обязательное требование о внесении в состав информации о проекте строительства сведений о функциональном назначении нежилых построек, которые не относятся к общему имуществу.

Гражданский и Жилищный кодексы РФ, также ФЗ РФ № 218 от 13.07.2015 г. предусматривают основные критерии нежилого помещения, которые также отвечают требованиям к жилому строению, а именно:

1. Объект должен быть недвижимым и изолированным, его границами являются пол, потолок, стены.
2. Обязательно наличие входа в такое строение.
3. Недвижимый характер объекта обусловлен тем, что оно находится в составе постройки, находящейся на определенном земельном участке.
4. Также оно может находиться в жилых и нежилых строениях, но само помещение должно относиться к нежилому фонду.

Основным отличием объекта нежилого фонда от жилого является то, что в нем не предусмотрено постоянное проживание людей, а также то, что его разрешено использовать только для административных, общественных, коммерческих и других целей.

Большинство граждан не различают правовой статус общего имущества и нежилых помещений. Подъезд, чердак, лифт и подвал относятся к объектам общего пользования. Нежилыми помещениями в многоквартирных домах являются кафе, магазины, офисы и другие организации. Особое место занимают бытовые нежилые помещения, в которых находятся ателье, магазины, учреждения социально-бытового обеспечения.

Административные здания — это сооружения, объединенные общей архитектурной задачей, основной целью которых является создание условий для функционирования управленческого аппарата государственных, муниципальных и частных предприятий, учреждений и организаций.

Правовой статус встроенно-пристроенных и пристроенных помещений определяется «СП 31-107-2004. Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий» (одобрен и рекомендован к применению Письмом Госстроя РФ от 28.04.2004 № ЛБ-131/9)

- Встроенное нежилое помещение располагается в габаритах жилого дома с выступом за его пределы не более чем на 1,5 м.

- Пристроенное — это часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, является вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену.

- Встроенно-пристроенное — это такое нежилое помещение, которое располагается в габаритах жилого строения и в объемах, вынесенных за пределы габаритов жилого здания более чем на 1,5 м. В российском законодательстве термин «отдельно стоящее здание» недостаточно четко определен нормативными актами. В юридической практике под данным термином понимают архитектурный объект, который не объединен с другим строением общим фундаментом и коммуникациями.

В действующем законодательстве Российской Федерации отсутствует четкое разъяснение терминам «целевое назначение помещения» и «функциональное назначение помещения».

*Что относится к зданиям, их функциональное и целевое назначение.*

Целевое назначение нежилого помещения определяется деятельностью, для ведения которой оно предусмотрено. Ниже представлена классификация по целевому назначению:

- производственные;
- спортивные;



- складские;
- коммунально-бытовые;
- образовательные;
- торговые;
- предприятия общепита;
- медицинские;
- свободного назначения;
- офисные.

Под функциональным назначением здания понимают наличие конструктивных особенностей и технических характеристик, которые позволяют применять его в качестве самостоятельной постройки.

По функциональному назначению здания делятся на следующие группы:

- основные;
- технические;
- коммуникационные;
- вспомогательные;
- обслуживающие.

#### **Классификация по типам разрешенного использования**

Нежилое помещение приспособляется под осуществление различных видов деятельности. Существуют следующие типы строений по видам разрешенного использования:

◆ Торговые площади, используемые для торговой деятельности. Данная категория строений не всегда имеет капитальные стены, также может состоять из небольшого числа торговых площадок. Обязательно наличие базовых систем коммуникаций поблизости от такой площади.

◆ Офисные, используется для обустройства офиса организации. Основными особенностями офисов являются наличие капитальных стен, отделяющих его от иных строений. Обязательным условием офиса является наличие систем коммуникаций прямо в офисе (водоснабжение, санузел).

◆ Универсальные, предназначенные для различных видов хозяйственной деятельности (офис, медицинский кабинет, спортивный зал, косметологический кабинет).

◆ Склад. Для него характерны наличие капитальных стен, отделяющих его от других помещений. Наличие отдельного входа и базовых коммуникаций не принципиально. Обособленные помещения. У данной категории строений имеется отдельный вход и капитальные стены, которые отделяют от других архитектурных объектов. Обязательно наличие коммуникаций.

#### **Разделение на вспомогательные и основные**

Нежилые помещения могут в зависимости от возможности самостоятельного использования подразделяются на основные и вспомогательные:

- Основные помещения предусмотрены для осуществления основных целей и задач здания, в которых происходят процессы функционального назначения.

- Вспомогательное помещение по своему функциональному назначению обслуживает одно, несколько помещений или все здание и не может самостоятельно использоваться лицами, не являющимися владельцами здания или помещений в данном здании. Под данной категорией подразумевают объекты, неразрывно связанные с системами жизнеобеспечения здания. Предназначение вспомогательных площадей – обслуживание основных пространств.<sup>4</sup>

*Вывод: Принимая во внимание предоставленную выше информацию, а также, тот факт, что объект аренды представляет собой имущественный комплекс детского оздоровительного лагеря «Зеленый Шум» и будет передаваться в аренду единым лотом. Оценщик считает, что сегмент рынка, к которому может быть отнесен объект аренды – это коммерческая недвижимость, рекреационная недвижимость, имущественные комплексы оздоровительных детских лагерей, пансионатов, отелей.*

<sup>4</sup> Источник информации: [https://aresport.online/hedvuzhimos/hozhlayu/vidy\\_pomeshhenij.html](https://aresport.online/hedvuzhimos/hozhlayu/vidy_pomeshhenij.html)



#### 8.4. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Оценщиком был проведен анализ рынка рекреационной недвижимости Московской области за пределами МКАД по состоянию на период, предшествующий дате определения рыночной стоимости годовой арендной платы.

##### Краткий обзор рынка рекреационной недвижимости Подмоскovie

Анализ рекреационной недвижимости Московской области показал, что рынок предложений слабо развит. Существующие предложения преимущественно представлены бывшими пионерскими лагерями, санаториями и базами отдыха советского периода, нуждающимися в проведении ремонтных работ. Качественных современных объектов крайне мало.

Наиболее востребованные проекты располагаются на удалении не более 30-35 км от МКАД (такая географическая структура повторяет ситуацию на рынке коттеджных поселков). Успешность проектов, расположенных на большем расстоянии от МКАД, чем 40 км, обуславливается наличием мощного ядра притяжения в виде крупной территории, богатого и разнообразного набора объектов инфраструктуры.

Как правило, средства коллективного размещения, расположенные на удалении от 40 км от МКАД, представляют собой санаторно-профилакторные заведения, предполагающие длительный период пребывания.

По данным мониторинга рынка недвижимости наибольший объем в структуре предложения на открытом рынке составили базы отдыха (советские постройки / требует ремонта), на их долю приходится 52% общего объема предложения. Современных баз отдыха и парк-отелей 22%. Пионерские лагеря и санатории составляют 26% предложений.



Диаграмма 1 Структура предложений объектов рекреационной недвижимости в МО

Согласно данным компании ООО «Центр геологии» (<http://www.centргеология.ru/jekologicheskaja-karta-moskovskoj-oblasti.html>) западное, северо-западное и северное направления являются наиболее благоприятными с точки зрения экологической обстановки Московской области. Восточное, напротив, считается загрязненным направлением, что объясняет ценовой диапазон рынка рекреационной недвижимости и тот факт, что состояние окружающей среды Московской области является ценообразующим фактором для данного сегмента рынка.



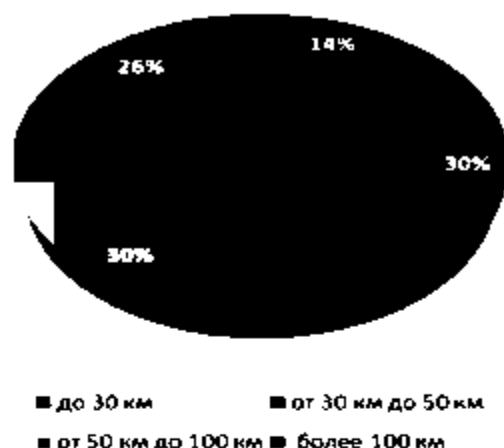


Диаграмма 2 Предложения объектов рекреационной недвижимости в МО относительно удаленности от МКАД

#### Предложения

Наибольшее количество предложений представлено в северном направлении – по Ленинградскому и Дмитровское шоссе (26% от общего объема предложений), на втором месте северо-восточное направление – Ярославское шоссе (19%), далее следует южное направление – Варшавское, Симферопольское шоссе и трасса "Дон" (15%).

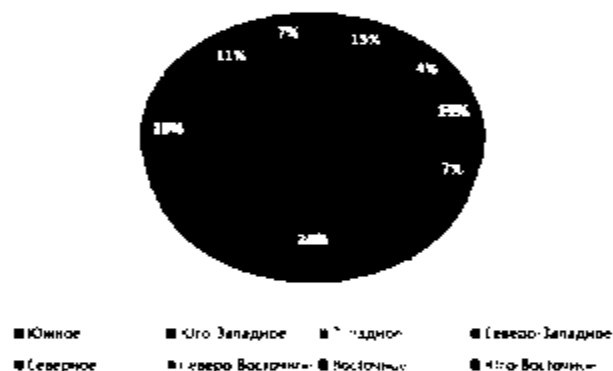


Диаграмма 3 Предложения объектов рекреационной недвижимости в МО по направлениям

Так же, как было выявлено в ходе мониторинга рынка рекреационной недвижимости, на ценообразование оказывается влияние удаленность от МКАД. Наиболее высокая средняя стоимость зафиксирована у объектов, находящихся на расстоянии до 30 км от МКАД, самая низкая на расстоянии более 100 км.

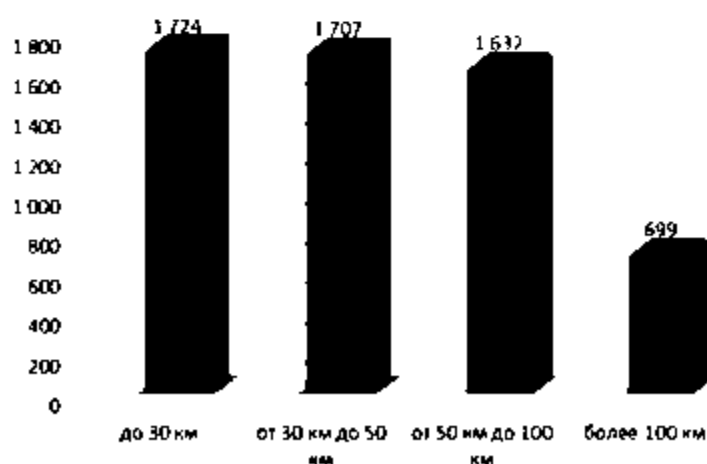


Диаграмма 4 Средние показатели стоимости объектов рекреационной недвижимости в МО относительно удаленности от МКАД

### Спрос

Туристический потенциал Московской области наиболее ярко выражен в северном, юго-западном, западном, северо-западном территориальных секторах области. Относительно удаленности от МКАД оптимальным по востребованности считается расстояние до 30 км, наиболее востребованными направлениями являются Дмитровское и Ленинградское шоссе

### Вакансии

Кроме этого, необходимо отметить, что вне зависимости от местоположения и удаленности рынок загородных коллективных средств размещения в очень значительной степени подвержен влиянию сезонности. Как правило, максимальные показатели заполняемости достигаются загородными отелями и пансионатами в весенне-летний период, когда загрузка достигает 80-85% за счет 100% в выходные и праздничные дни.

Еще один пик - новогодние каникулы. Рост спроса на отдых в Подмосковье в зимние праздники стал отчасти следствием недоступности/дороговизны ранее популярного отдыха за рубежом за счет снижения курса рубля.

Рост спроса на отдых в Подмосковье в зимние праздники стал отчасти следствием недоступности/дороговизны ранее популярного отдыха за рубежом за счет снижения курса рубля. Среднегодовая загрузка находится в диапазоне 40-45%.<sup>10</sup>

Оценщиком были проанализированы предложения имущественных комплексов для размещения пансионатов, санаториев и домов отдыха в Московской области по состоянию на ближайшую дату, предшествующую дате оценки

По результатам анализа. Оценщиком установлено, что рынок аренды имущественных комплексов пансионатов, санаториев и домов отдыха в Московской области слабо развит, малочисленные предложения арендных ставок пансионатов и санаториев в основном представлены объектами, расположенными на большом расстоянии от МКАД (более 100 км).

Данное обстоятельство не позволяет использовать существующие предложения в качестве объектов-аналогов по причине того, что в таком случае, требуется внесение большого количества корректировок, и как результат образуется существенная погрешность в итоговом расчете рыночной стоимости головной арендной ставки.

Анализ предложений купли-продажи имущественных комплексов показал, что по состоянию на период, предшествующий дате оценке, имеется достаточное количество объектов, расположенных в рекреационных зонах Московской области до 100 км, позволяющих сформировать представление о рыночных ценах на рекреационную недвижимость, аналогичную объекту аренды.

В ходе анализа предложений по арендным ставкам на коммерческую недвижимость в Московской области были обнаружены следующие объекты-аналоги:

*Таблица 20 Краткая характеристика объектов-аналогов:*

№ п/п	Местоположение	Тип недвижимости	Назначение	Расстояние до МКАД, км	Этажность	Состояние помещений	Стоимость предложения, руб.	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>	ЦД/С/СН
1	МФУ Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 100	Возмещаемый объект коллективного размещения (пансионат) в деревне, административный центр с/п.	Многоэтажный объект на Дмитровском шоссе, территория 32 сот.	29		Требуется ремонт	10 850 000	4255	25 493	Баланс ЦД
2	МФУ с/п. Станция с/п. д. Покровское ул. Сельская 178	Безвозмещаемый объект коллективного размещения (пансионат) в деревне с/п.	Многоэтажный объект на Дмитровском шоссе, территория 42 сот.	28	3	Требуется ремонт	21 000 000	681	30 753	Баланс ЦД
3	МФУ Ленинградское шоссе, д. 100, стр. 100	Безвозмещаемый объект коллективного размещения (пансионат) в деревне	Многоэтажный объект на Дмитровском шоссе, территория 42 сот.	22	8	Требуется ремонт	20 000 000	1090	18 350	С/СН
4	МФУ с/п. д. Покровское ул. Сельская 178	Безвозмещаемый объект коллективного размещения (пансионат) в деревне с/п.	Многоэтажный объект на Дмитровском шоссе, территория 42 сот.	29	2	Требуется ремонт	33 000 000	871	37 895	С/СН

<sup>10</sup> Методика информации: <https://cre.ru/analytics/43991>



		интернет	сервисы услуг (12 шт)						
--	--	----------	--------------------------	--	--	--	--	--	--

Таблица 21 Источники информации:

№ Аналога	Дата публикации	Источник информации
Аналог №1	24.10.2019г.	<a href="https://naro-tomsk.com.ru/rent-commercial/220205350">https://naro-tomsk.com.ru/rent-commercial/220205350</a>
Аналог №2	45.10.2019г.	<a href="https://sejnechnogorsk.com.ru/sale-commercial/219637295">https://sejnechnogorsk.com.ru/sale-commercial/219637295</a>
Аналог №3	08.10.2019г.	<a href="https://ramen-ka.yuzvician.ru/sale-commercial/5472400">https://ramen-ka.yuzvician.ru/sale-commercial/5472400</a>
Аналог №4	18.10.2019г.	<a href="https://www.domofond.ru/item/cheskaya-analyzhi-most-tu-predizhu-kratov-1705073188">https://www.domofond.ru/item/cheskaya-analyzhi-most-tu-predizhu-kratov-1705073188</a>

Таким образом, стоимость предложения на имущественные комплексы недвижимости, расположенные на земельных участках, аналогичных передаваемому в аренду, в техническом состоянии «Требуется ремонт», в пределах до 100 км от МКАД составляет диапазон 40 893 43 713 руб./1 м<sup>2</sup>, с учетом НДС.

**Правила отбора объектов-аналогов, которыми руководствовался Оценщик:**

При подборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался положениями ФСО №1, в том числе п.14 «... Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

По результатам проведенного анализа, учитывая положения действующего законодательства и ФСО, а так же принимая во внимание тот факт, что объект аренды является имущественным комплексом пансионата, передаваемым в аренду единым лотом. Оценщиком были отобраны 3 объекта, максимально сопоставимых с объектом оценки в населенных пунктах Московской области, с идентичными условиями расположения на местности, для сравнения с исследуемым объектом и выборку не вошли объекты без указания цены и площади объекта, объекты офисного назначения, ТРЦ.

По мнению Оценщика, наиболее подходящими и максимально сопоставимыми объектами для имущественного комплекса детского оздоровительного лагеря «Зеленый Шум», расположенного в Одинцовском районе, являются все четыре аналога, которые предназначены для объектов пансионатов и летних оздоровительных лагерей, гостиничных комплексов, домов отдыха.

За получением дополнительной информации об объектах-аналогах, либо для уточнения информации, указанной в объявлениях, Оценщик обращался по указанным в объявлениях телефонам, в результате телефонных переговоров был установлен состав арендной ставки.

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены на популярных сайтах недвижимости и архивных выпусков периодической печати, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров

Продавцы, опубликовавшие вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации, так же была дополнена и конкретизирована информация, по мере необходимости, о чем были составлены опросные листы.

### **8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования<sup>1</sup>. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице 8 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

*Таблица 1. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен<sup>2</sup>*

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды
	1.2. Сервитуты и общественные обременения
	1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
	2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку
	3.2. Рыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени
	4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района
	5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
	5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Физические характеристики здания
	6.2. Состояние внутренней отделки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения
	7.2. Соответствие объекта принципу НЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами

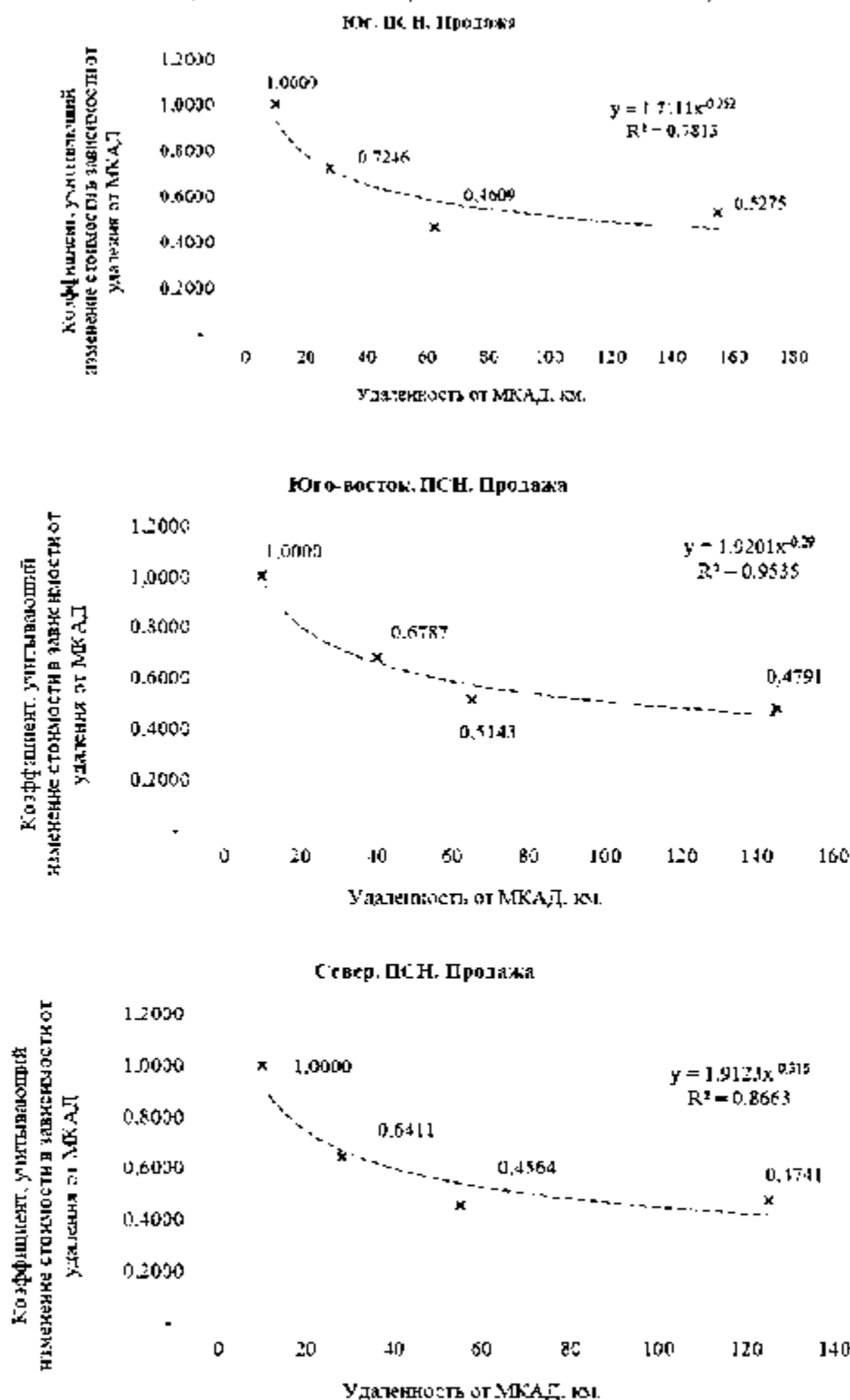
#### **Месторасположения:**

В настоящем Отчете в качестве корректировок на удаленность от МКАД используются коэффициенты, представленные в Сборнике «Обоснование поправки на местоположения для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД» рыночных корректировок ЦФК автор А.В. Божко.

<sup>1</sup> Источник информации: Тарасевич Е.Н. «Оценка недвижимости». СПб.: СПбГУП, 1997. – 122 с. ISBN 5-7122-0624-2

<sup>2</sup> Источник информации: Озаров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МРСК», 2003. – 122 с. ISBN 5-901-8104-4

Таблица 2 Зависимость удельной стоимости от удаленности от МКАД:



**Масштабный фактор (площадь):**

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для Сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера (т. 95), значения корректировок усредненных по городам России для офисно-торговых зданий характеризуются следующими коэффициентами:

Таблица 3 Коэффициенты, усредненные по городам РФ:

Таблица 95

Площадь, кв. м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,16	1,18	1,10	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,97	1,00	1,11	1,23	1,36	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,87	1,10	1,00	1,10	1,17	1,20	1,30	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,10	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,81	0,91	1,00	1,17	1,18	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,09	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,74	0,87	0,94	1,00	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00	

**Физическое состояние:**

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для Сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, значения корректировок усредненных по городам России для офисно-торговых зданий характеризуются следующими коэффициентами:

Таблица 4 Коэффициенты, усредненные по городам РФ:

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	0,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

**Уровень отделки помещений:**

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для Сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера (т. 143), значения корректировок усредненных по городам России для офисно-торговых зданий характеризуются следующими коэффициентами:

Таблица 5 Коэффициенты, усредненные по городам РФ:

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "плюс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "плюс"	1,56	1,43	1,23	1

Существуют еще множество факторов, которые, так или иначе, влияют на стоимость или аренду коммерческой недвижимости. Однако все они будут являться второстепенными и в незначительной степени оказывать влияние на итоговую стоимость.

Цены на рынке недвижимости формируются под влиянием ряда факторов экономического, социального, политического, территориально-географического, психологического характеров.

Факторы, влияющие на спрос, подразделяются на ценовые факторы и неценовые. Ценовые факторы свидетельствуют об изменении цен на данную продукцию, с учетом количества произведенной продукции. Ценовые факторы фиксируют перемещения по кривой спроса, при этом сама кривая спроса не меняет своего положения.

Ценовые факторы влияют на изменение положения кривой спроса.

К числу неценовых факторов следует отнести:

- покупательские ожидания;
- цену предполагаемого товара;
- качественные характеристики товара;
- субъективные предпочтения и вкусы потребителей. Положительные изменения предпочтений и вкусов потребителей означает увеличение спроса. Отрицательные изменения во вкусах потребителей вызывают снижение спроса;
- число потребителей. Совершенно очевидно, что рост числа покупателей обозначает увеличение спроса;
- доходы потребителей. В большинстве случаев зависимость прямая, то есть повышение дохода приводит к увеличению спроса. Но существует и обратная зависимость, когда повышение дохода приводит к уменьшению спроса на определенную категорию товаров, а именно товаров низкого качества;
- изменение инфляции.

## **8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА:**

♦ Рынок аренды муниципальных комплексов под пансионаты и оздоровительные лагеря в Сергуховском районе не развит;

♦ Наибольшее количество предложений представлено в северном направлении по Ленинградскому и Дмитровское шоссе (26% от общего объема предложений), на втором месте северо-восточное направление Ярославское шоссе (19%), далее следует южное направление Варшавское, Симферопольское шоссе и трасса "Дон" (15%);

♦ Выявлена зависимость цены от площади объекта;

♦ На ценообразование рекреационной недвижимости оказывает влияние удаленность от МКАД. Наиболее высокая средняя стоимость зафиксирована у объектов, находящихся на расстоянии до 30 км от МКАД, самая низкая на расстоянии более 100 км.

♦ Определить реальные сроки экспозиции не представляется возможным, в связи с тем, что сделки проходят крайне редко, а также в связи с тем, что помимо свойств объекта на вероятность совершения сделки существенное влияние оказывает фактор случайности. Аналитическая информация по данному фактору отсутствует. По мнению Оценщика, срок экспозиции объекта оценки, с учетом масштаба, может составить 3-6 месяцев.

♦ Перспективы рынка во многом зависят от экономической ситуации в стране, в регионе. Будет стабильность - начнет расти спрос и проблема с инвестированием новых объектов и реализацией существующих пойдет на убыль.

## **9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ**

### **9.1. Подходы и методы оценки. Обоснование в выборе.**

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### **Затратный подход**

В соответствии с ФСО №1 п.18 «... Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания».

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя разумную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется

получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек

Затратный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при неизменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход используется при оценке уникальных объектов, новых, недавно построенных или незавершенных строительством объектов.

Затратный подход показывает оценку затрат на замещение (восстановление) за вычетом накопленного зданием износа, увеличенную на рыночную стоимость земельного участка, относимого к зданию.

#### **Методология применения затратного подхода:**

Расчет рыночной стоимости приобретения прав собственности или аренды свободного земельного участка в целях его оптимального использования

- Расчет рыночной величины затрат на замещение улучшений земельного участка (аналогичных по потребительским характеристикам, с применением технологий и материалов, применяемых на дату оценки) или восстановление улучшений земельного участка (создание точной копии).
- Определение уменьшения полезности улучшений земельного участка в результате воздействия различных факторов, в т.ч. физического износа.
- Расчет текущей стоимости улучшений путем вычитания из величины затрат на замещение (восстановление) совокупного износа.
- Определение рыночной стоимости объекта оценки путем суммирования текущей стоимости улучшений и рыночной стоимости свободного земельного участка.

#### **Сравнительный подход**

В соответствии со ФСО №1 и 12 «... Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения объекта оценки с объектами-аналогами».

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

#### **Методология применения сравнительного подхода**

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- анализ рынка предложений на продажу и отбор объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и выведение итогового показателя стоимости оцениваемого объекта.

#### **Доходный подход**

В соответствии со ФСО №1 и 15 «... Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки...»

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др.



### **Методология применения методов доходного подхода**

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием методов доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

Потенциальный валовой доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.

Действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидок на простой и неполучение платежей.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами – условно-постоянные и условно-переменные расходы.

При использовании метода прямой капитализации основным инструментом является ставка капитализации. Исходной информацией для определения значения ставки капитализации является рынок аналогичных объектов, существующие условия кредитования под залог недвижимости и ее страхования, макроэкономические оценки риска тех или иных вложений и т.д.

Процесс оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости.

Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.п. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконта. Для объектов с долгим сроком жизни (более 30 лет) ставка дисконта совпадает с коэффициентом капитализации. На этапах 1 – 5 определяются величины для каждого года прогнозного периода. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии («модель Гордона»). Реверсия – это стоимость будущей продажи объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

### ***9.2. Подходы и методы при определении рыночной арендной платы***

Аренда – предоставление арендатору (наимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Согласно ГК РФ, при сдаче чего-либо в аренду собственник или лицо, имеющее право на совершение такой операции, одновременно с заключением договора передает арендатору во временное пользование за плату имущество и сопровождающий его набор прав. Поскольку собственник обладает правами распоряжения, владения и пользования, то он может передать (делегировать) арендатору лишь права из этого ограниченного набора.

Арендатору могут быть переданы права пользования и владения или же только пользования. Делегируя некоторые из своих прав, собственник их не теряет (т.е. права не отчуждаются), они лишь в разной степени ограничиваются фактом наличия аренды.

Таким образом, право аренды является ограничением прав Арендодателя. Иногда Арендодатель делегирует Арендатору право сдачи в субаренду.

В целях настоящей оценки под понятием «рыночная арендная плата» понимаем величину арендной платы, за которую может быть сдан в аренду объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях, т. е. если:

- на дату оценки объект готов к сдаче в аренду на условиях конкурентного рынка, и арендодатель и арендатор достаточно осведомлены о характеристиках объекта и действуют разумно и без принуждения;
- период экспозиции объекта недвижимости достаточен для изучения рынка аренды аналогичных объектов, а также для согласования величины арендной платы, заключения договора об аренде и других условий, необходимых для сдачи объекта в аренду;
- состояние рынка, динамика ставок арендной платы и другие условия являются типичными на дату оценки;
- при определении «рыночной арендной платы» не учитываются предложения завышенных (заниженных) арендных ставок потенциальным арендатором, имеющим особый интерес к данному объекту недвижимости, а также находящимся в родственных или деловых связях с арендодателем.

Таким образом, «рыночная арендная плата» представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т. е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду.

Методология оценки определяет три подхода к оценке.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износов и устареваний.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

#### **Сравнительный подход**

Метод сопоставимых рыночных цен в рамках сравнительного подхода (этот метод часто называют «методом сравнительного анализа продаж») играет первостепенную роль в оценке, в т.ч. при определении «рыночной арендной платы».

Метод сопоставимых рыночных цен идеально применим для оценки аренды офисных, торговых, производственных и жилых зданий и помещений, а также иного имущества с развитым рынком аренды. Если с использованием данного метода удается определить рыночную арендную плату, то необходимость использования иных подходов и методов обычно отсутствует.

Основным достоинством методов сравнительного подхода является то, что они отражают точку зрения рынка, недостатком – то, что они применимы лишь для незначительного количества видов объектов недвижимости, рынок аренды которых развит и достаточно прозрачен.

#### **Затратный подход**

В рамках затратного подхода существует, фактически, единственный метод определения «рыночной арендной платы», который некоторые называют «методом компенсации издержек доходами»<sup>3</sup> или «методом компенсации затрат прошлых периодов»<sup>4</sup>, но чаще для краткости называют «методом компенсации затрат».

Существует несколько модификаций данного метода:

- метод рекапитализации;
- метод экономической амортизации;
- метод валового рентного множителя.

Идея всех указанных методов заключается в том, что арендодатель должен компенсировать все свои затраты, приведенные к сегодняшним ценам, связанные со сдаваемым в аренду имуществом, включая ранее понесенные на приобретение актива, а также получить

<sup>3</sup> Е.С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МРСС», 2007. Стр. 246-252.

<sup>4</sup> С.В. Грибачевский. Оценка стоимости недвижимости: 3-е издание. М.: Маркетскан, 2009. Стр. 176-179.

некоторый доход.

Наиболее распространенным является метод рекапитализации.

Некоторые относят данный метод к доходному подходу на основании того, что его логика является зеркальным отражением метода прямой капитализации, относящегося к доходному подходу. Однако нами разделяется позиция Е. Озерова, Е. Яскевича и ряда других авторов, что данный метод корректнее отнести к затратному подходу<sup>5</sup>

#### **Доходный подход.**

Оценка доходным подходом основывается на определении ожидаемых доходов от объекта оценки, которые, как правило, формируются на основании рыночно обоснованных арендных ставок.

Таким образом, доходный подход не может быть реализован для целей определения «рыночной арендной платы»<sup>6</sup>.

#### ***Выбор и обоснование возможных подходов к оценке***

Согласно требованиям п. 8 «и» ФСО №3 при определении рыночной стоимости должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

С целью возможности применения, имеющихся в распоряжении Оценщика подходов были проанализированы п. 12-20 ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов

Каждый из указанных подходов приводит к получению определенного набора ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую рыночную стоимость объекта оценки на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на статьи ФСО №1 от 25.04.2015 г. а также ст. 14 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (далее - «Законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

*Таблица 6 Выбор и обоснование подходов для оценки объекта оценки:*

<b>Наименование подхода</b>	<b>Обоснование применения или отказа от применения</b>
Затратный подход	В рамках затратного подхода существует фактически единственный метод определения «рыночной арендной платы», который некоторые называют «Методом компенсации издержек доходами» <sup>7</sup> или «Методом компенсации затрат прошлых периодов» <sup>8</sup> , но чаще для краткости называют «Методом компенсации затрат» Существует несколько модификаций данного метода: <ul style="list-style-type: none"><li>• метод рекапитализации;</li><li>• метод экономической амортизации;</li><li>• метод валового рентного множителя.</li></ul> Идея всех указанных методов заключается в том, что арендодатель должен компенсировать все свои затраты, приведенные к сегодняшним ценам, связанные со сдаваемым в аренду имуществом, включая ранее понесенные на приобретение актива, а также получить некоторый доход. Наиболее распространенным является «Метод рекапитализации».

<sup>5</sup> <http://www.fedstat.ru/portal/portal/2019/04/13.html#7>

<sup>6</sup> Оценка, данное право, может использоваться ТОО, ЗАО или кооперативом, объединяющимся с целью обоснования дохода от имущества, основываясь на информации об арендной плате, а на основании данных об оценочной деятельности – после чего рыночная арендная плата может быть рассчитана, например, методом рекапитализации

<sup>7</sup> Е.С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. Стр. 246-252

<sup>8</sup> С.В. Грибичевский. Оценка стоимости недвижимости: 3-е издание. М.: Маркетскан, 2009. Стр. 176-179.

	<p>Некоторые относят данный метод к доходному подходу на основании того, что его логика является зеркальным отражением метода прямой капитализации, относящегося к доходному подходу. Однако нами разделяется позиция Е. Озерова, Е. Яскевича и ряда других авторов, что данный метод корректнее отнести к затратному подходу<sup>1</sup>.</p> <p><i>В настоящем случае оценке подлежит арендная ставка недвижимого комплекса.</i></p> <p>Данный подход рекомендовано применять при отсутствии сопоставимых аналогов на открытом рынке с объектом аренды. Таким образом, в рамках настоящего Отчета оценщик принял решение провести расчет рыночной стоимости годовой арендной ставки объекта аренды в рамках затратного подхода «Методом рекapитализации».</p>
Сравнительный подход	<p>Анализ доступной рыночной информации показал, что рынок аренды недвижимых комплексов рекреационного назначения в Московской области не развит.</p> <p><i>Отсутствие достаточного количества предложений аренды аналогичных объектов не позволяет применить при определении рыночной стоимости арендной ставки объекта аренды сравнительный подход.</i></p>
Доходный подход	<p>Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, т.е. такой недвижимости, которая способна генерировать доходы.</p> <p>Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>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.</p> <p>Доходный подход основан на преобразовании доходов в стоимость.</p> <p>Оценка доходным подходом основывается на определении ожидаемых доходов от объекта оценки, которые, как правило, формируются на основании рыночно обоснованных арендных ставок.</p> <p><i>Таким образом, доходный подход не может быть реализован для целей определения «рыночной арендной платы».</i></p> <p><i>Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода в рамках проведения настоящей оценки.</i></p>

*Вывод: По результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владеет Оценщик, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при расчете рыночной стоимости годовой арендной платы за объект недвижимого имущества применить один из трех возможных подходов к оценке: Затратный подход (Метод рекapитализации). Доходный и Сравнительный подходы обоснованно не применялись.*

### **9.3. Определение рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки в рамках затратного подхода**

Затратный подход включает один метод – метод компенсации затрат, состоящий из нескольких методик:

- Реконструкция;
- Экономическая амортизация;
- Валовый рентный множитель.

Суть методик состоит в том, что арендодатель компенсирует понесенные им затраты, связанные с приобретением имущества, передачей его в аренду. Арендодатель должен не только компенсировать затраты, но и получить доход. В рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение использовать метод реконструкции, последовательность которого отражается следующим образом:

#### **• Расчет стоимости имущества, сдаваемого в аренду, по методикам стандартов оценки имущества данного типа**

В соответствии с п.11 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» утвержденных приказом Минэкономразвития России N 297 от 20 мая 2015 г., «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком»

В соответствии с п.24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки» утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.15 г., «Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Каждый из трех подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами анализа ИЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Объект оценки представляет собой право временного владения и пользования объектом недвижимого имущества на условиях договора аренды следующими объектами:

- Имущественный комплекс, зарегистрированный по адресу: МО, Одинцовский район, д. Дарьино, пансионат «Химик».

Общая площадь зданий, передаваемых в аренду единым лотом, составляет 8 601 м<sup>2</sup>, расположенных на одном земельном участке, входящим в кадастровый квартал: 50 20:0041103:82, общей площадью 10,81 га Категория земель: Земли населенных пунктов; Разрешенный вид использования: для оздоровительных целей.

Учитывая специфику объектов аренды и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов к оценке и пришел к следующему выводу:

**Сравнительный подход.** Согласно определению, приведенному ФСО-1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В соответствии с ФСО-1 п. 13 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

*По состоянию на дату оценки, имеется достаточное количество объектов-аналогов, представляющих собой единые имущественные комплексы, предназначенные для размещения пансионатов, гостиничных комплексов, домов отдыха, в связи с чем, Оценщиком было принято решение реализовать методов сравнительного подхода в рамках настоящего Отчета Метод продаж.*

*На основании вышесказанного оценщик принял решение применить сравнительный подход для оценки рыночной стоимости земельного участка, используемого для эксплуатации объектов капитального строительства*

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

*В настоящем случае, Заказчиком не предоставлено Технической документации, устанавливающей количественные (площадный объем, высота этажа) и качественные характеристики объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта аренды, в связи с чем, Оценщиком было принято решение отказаться от применения Затратного подхода в рамках настоящей оценки.*

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

*Для расчета рыночной стоимости объекта аренды доходный подход не применим, т.к. Оценщик не обладает полной информацией о застройке земельного участка, частью которого является объект аренды.*

### ***Определение рыночной стоимости объекта аренды в рамках сравнительного подхода***

Проведенный сбор и анализ рыночной информации Московской области показал, что по состоянию на дату оценки имеются предложения объектов рекреационной недвижимости свободного назначения, представляющие собой имущественные комплексы предназначенные для размещения пансионата, домов отдыха, и пр., в достаточном количестве, что позволяет произвести расчеты по определению рыночной стоимости.

Имеется информация о предложениях купли-продажи подобных объектов достаточно близких по своим характеристикам к объекту оценки. Для определения рыночной стоимости

Оценщик применяет метод сравнения продаж, т.к. данный метод в высокой степени отражает состояние рынка недвижимости на дату проведения оценки.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

**Метод рыночных сравнений** (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж) — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продажам или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод сравнительного анализа помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

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

Этот метод является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что *максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами)*. Здесь  $K$  — общее количество объектов аналогов. Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

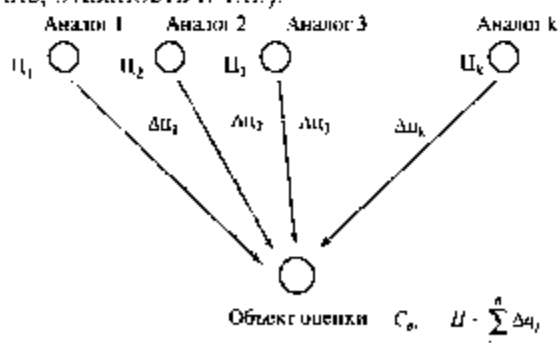
где  $C_o$  — оценка рыночной стоимости объекта оценки,  $k$  — количество аналогов,  $C_{oi}$  — оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога,  $W_i$  — вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

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

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta u_{ij}$$

Здесь  $C_i$  — цена  $i$ -го аналога,  $n$  — количество ценообразующих факторов,  $\Delta u_{ij}$  — значение корректировки цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние, этажность и т.п.).



Корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору основывается на принципе вклада. Вклад — это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного фактора производства. Например,

вклад капитала в стоимость квартиры может быть больше, меньше или равен затратам на его создание.

На основании вышеизложенного следует, что при оценке объекта оценки корректируются цены аналогов, т.е. при корректировке оценщик каждый раз отвечает на вопрос, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки.

Метод сравнения продаж используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Например, метод рыночных сравнений позволяет получить достаточно хорошие результаты для оценки квартир, земельных участков. Его практически никогда не применяют для объектов специального назначения (церквей, школ, стадионов и т.п.), у которых нет рынка или их рынок является ограниченным.

Метод рыночных сравнений при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости. Именно поэтому его стараются использовать даже тогда, когда данных явно недостаточно, чтобы получить достоверные точечные оценки. При ограниченном количестве данных метод позволяет получить диапазон, в котором может находиться искомая стоимость. Такая информация полезна в качестве проверочной при использовании других методов оценки.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в методе сравнения продаж. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Поправки, полученные посредством сравнительного анализа, могут выражаться как процентные значения, денежные суммы или описание, где четко формулируется объем различий в элементе сравнения между оцениваемым и сопоставляемым объектом. Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. Выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности.

2. Сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки.

3. Определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта, чтобы получить диапазон цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта. При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками.

4. Сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им.

5. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

#### **Основные этапы метода рыночных сравнений**

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений, как правило, 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 (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.



4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке квартир в качестве единицы сравнения используется единица площади. Складские помещения и промышленные объекты, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный или кубический метр здания. Гостиницы и отели обычно анализируют с точки зрения цены за гостиничный номер. Рестораны, театры и концертные залы сравнивают на основе цены за место.

Незастроенная земля сравнивается по цене за единицу площади: кв. метр, сотка, гектар.

Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Так, например, когда цены продажи приведены к ценам за размерную единицу здания, обычно отпадает необходимость делать корректировки на размеры объектов.

#### **Основные элементы сравнения**

Существует десять основных элементов сравнения, которые следует учитывать в методе рыночных сравнений

1. Передаваемые имущественные права.
2. Условия финансирования
3. Условия продажи.
4. Расходы, сделанные сразу же после покупки.
5. Рыночные условия
6. Местоположение.
7. Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние здания).
8. Экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договоров аренды, административные расходы, состав арендаторов).
9. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В результате анализа рыночной информации по предложениям к продаже был произведен отбор сопоставимых объектов, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости рассматриваемого имущественного комплекса.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 м<sup>2</sup> рекреационной недвижимости. При сравнительном анализе стоимости подлежащего оценке объекта аренды с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, с аналогичным набором передающихся прав, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.).

В полученные величины вносились корректировки, учитывающие различия в улучшениях между оцениваемым объектом и каждым из отобранных аналогов. При этом корректировки вносились со знаком

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

В итоге рыночная стоимость объекта оценки определялась как результат осреднения скорректированных цен объектов-аналогов. Величина корректировок определялась статистико-аналитическими методами.

*Таблица 7 Краткая характеристика объектов-аналогов:*

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рынок	Рекреационная недвижимость	Рекреационная недвижимость	Рекреационная недвижимость	Рекреационная недвижимость
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Рыночные условия	Типичные для рыночного сегмента недвижимости	Типичные для рыночного сегмента недвижимости	Типичные для рыночного сегмента недвижимости	Типичные для рыночного сегмента недвижимости
Расположение относительно рынка МКАД	Север	Юго-Восток	Север	Юго-Восток
Местоположение	МО, Дмитровский г.о.с. Озёрское	Московская область, деревня Краино, ул. Мира	МО, г.о. Солнечногорск, д. Вильминово, ул. Северная, 119	МО, Раменский г.о.п. Ипаневский, ул. Советская, 2/14 Оздоровительный комплекс "Раменки"
Расстояние до МКАД, км.	20	26	25	22
Стоимость предложения, руб./ед.	20 880 000	35 000 000	20 900 000	170 000 000
Площадь строения, м²	425,5	871,0	681	1 000
Площадь земельного участка, га	0,3500	0,1200	0,3200	1,0
Стоимость предложения, руб./м²	49 072	40 184	41 713	42 500
П/Ц*	Включен П/Ц*	№П	Включен П/Ц*	№П
П/Ц (2019)	1,2	1	1,2	1
Стоимость предложения без П/Ц, без прочих платежей, руб./1 м²	40 893	40 184	36 428	42 500
Тип недвижимости	Известный комплекс широкого спектра развития (бизнес-пансионат, гостиница, медицинский центр и т.д.)	Известный комплекс широкого спектра развития (бизнес-пансионат, гостиница, медицинский центр и т.д.)	Известный комплекс широкого спектра развития (бизнес-пансионат, клуб, гостиничный комплекс)	Комплекс санаторно-оздоровительного комплекса "Раменки"
Физические состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Функциональное состояние	Данные, сооружения, благоустройство территории близ объекта	Данные, сооружения, благоустройство территории близ объекта	Данные, сооружения, благоустройство территории	Данные, сооружения, благоустройство территории пансионата
Состояние отделки помещений	Требуется ремонт	Стандартная отделка	Требуется ремонт	Стандартная отделка
Дата предложения	окт.19	окт.19	окт.19	окт.19

Таблица 8 Источники информации

№ Аналога	Источники информации
Аналог №1	<a href="https://npo-kominsk.com.ru/real-commercial/220205350">https://npo-kominsk.com.ru/real-commercial/220205350</a>
Аналог №2	<a href="https://solnednogorsk.com.ru/sale-commercial/219037295">https://solnednogorsk.com.ru/sale-commercial/219037295</a>
Аналог №3	<a href="https://ramenskoye.com.ru/sale-commercial/5472466">https://ramenskoye.com.ru/sale-commercial/5472466</a>
Аналог №4	<a href="https://www.domofond.ru/item/zelenskaya-adviz/umost-na-prodazhu-kraino-1705073188">https://www.domofond.ru/item/zelenskaya-adviz/umost-na-prodazhu-kraino-1705073188</a>

### Пояснения к применяемым корректировкам:

По имеющимся различиям между объектом оценки и объектами-аналогами были внесены поправочные коэффициенты. В настоящем случае, существенно влияющими на рыночную стоимость различиями, являются площадь участков, близость к объектам, нарушающим экологию местности, наличие коммуникаций и поправка на торг.

Все вносимые поправочные корректировки на устранение различий объектов-аналогов с объектом оценки по перечисленным выше цепообразующим характеристикам внеслись согласно «Справочник оценщика недвижимости-2018», том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера (Далее – «Справочник»), с указанием раздела и номера таблиц.

#### 1. Корректировка на дату предложения.

Так как предложения датируются периодом предшествующим дате определения рыночной стоимости объектов оценки, следовательно, внесение поправочных корректировок не требуется.

#### 2. Переходимые имущественные права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Если объекты аналоги выбраны с аналогичным правовым статусом, что и объект оценки, внесение корректировок не требуется. Если объекты аналоги-аналоги выставлены на продажу с иным правом владения необходимо внесение корректировки.

В настоящем случае сравниваемые объекты не имеют различий по передаваемым имущественным правам, следовательно, внесение поправочных коэффициентов не требуется.

### 3. Условия финансирования:

Данная поправка конвертирует цену сделки сопоставимых объектов в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости. Данная поправка применяется в случае нетипичных условий финансирования сделки купли-продажи (например, в случае ее полного кредитования). Поскольку расчеты стоимости в рамках сравнительного подхода производятся с применением стандартных (типичных) условий продажи объектов-аналогов, следовательно, данная поправка не применяется.

### 4. Условия продажи:

Объекты аналоги, предлагаются к продаже на рыночных условиях, по результатам оферты проходящей в период проведения оценки и соответственно не требуют внесения корректировок по данному фактору.

### 5. Местоположение (Расположение от МКАД):

Объект аренды расположен в 84 км от МКАД на Юге Московской области, тогда как расположение объектов-аналогов от МКАД составляет: ОА1 – 20 км на Севере МО; ОА2 – 26 км на Юго-Востоке МО; ОА3 – 25 км на Севере МО; ОА4 – 22 км на Юго-Востоке, следовательно, требуется внесение поправочного коэффициента.

В качестве поправочного коэффициента в настоящем случае был применен коэффициент, учитывающий разницу на местоположение относительно МКАД, предложенный А.В.Божко в публикации «Обоснование поправки на местоположения для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД».

В результате были применены следующие поправки:

Наименование поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от МКАД, км	84	20	26	25	22
$x = 1,9123x^{-0,25}$ для Севера ЦСР, $y = 1,7111x^{-0,25}$ для Юга ЦСР, $x = 1,9201x^{-0,25}$ для Юго-Востока ЦСР, где $x$ – удаленность объекта	0,53594	0,74205	0,68391	0,82762	0,78347
Корректировка, %		0,722	0,785	0,897	0,684

### 6. Инженерное обеспечение:

Все сравниваемые объекты имеют необходимое инженерное обеспечение, в данном случае корректировка не вносилась.

### 7. Размер общей площади:

Как показал анализ рынка, существует зависимость цены удельного показателя от размера площади коммерческого объекта.

Согласно данным Справочника, коэффициенты, учитывающие различие в размере общей площади представлены следующим образом (т. 103)

Таблица 9 Коэффициенты, усредненные по городам РФ:

Таблица 95

Площадь, кв. м		среденные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,16	1,30	1,42	1,57	1,6	1,71
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,52	1,5	1,61
	100-250	0,85	0,95	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,87	0,93	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,97	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,73	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,74	0,77	0,87	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,57	0,71	0,85	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Расчет корректировки на площадь для объектов аналогов представлен в таблице ниже.

Таблица 10. *Корректировка на площадь:*

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	8 859,5	425,5	871,0	684	4 000
Диапазон ценовой категории, м²	> 3 000	250-500	500 - 1 000	500-1 000	> 3 000
Корректировка		0,76	0,84	0,84	1

Примечание: расчет Оценщика

8. Физическое состояние:

Объект оценки находится в неудовлетворительном физическом состоянии, в отличие от объектов-аналогов, которые находятся в хорошем физическом состоянии, следовательно, в данном случае применялась корректировка.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для Сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера значения корректировок усредненных по городам России для офисно-торговых зданий характеризуются следующими коэффициентами:

Таблица 11. *Коэффициенты, усредненные по городам РФ:*

Таблица 135

Состояние объектов	аналог		
	хорошее	удовл.	неудовл.
хорошее	1,00	1,22	
удовл.	0,82	1,00	1,41
неудовл.	0,58	0,71	1,00

**K = 0,58**

9. Уровень отделки помещений:

Внутренняя отделка зданий объекта аренды находится в таком состоянии, что корректнее будет сказать, что здания промышленного комплекса находятся «без отделки», в отличие от объектов-аналогов отделка которых находится в состоянии «среднее состояние» и состоянии «требуется косметического ремонта», следовательно, требуется внесение поправочных коэффициентов

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для Сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера (т. 143), значения корректировок усредненных по городам России офисно-торговых зданий характеризуются следующими коэффициентами:

Таблица 143

Состояние объектов	аналог			
	без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "плюс"
без отделки	1	0,92	0,79	0,64
требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
отделка "плюс"	1,56	1,43	1,23	1

Поправка составила:

- Аналог №№ 1, 3: **K = 0,92;**
- Аналог №№ 2, 4: **K = 0,79**

10. Корректировка на уторгование:

Реальные цены сделок с объектами недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена предложения, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего

сегмента рынка. Чем меньше может быть активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

При определении корректирующего коэффициента уторгования (скидки на торг) Оценщиком использованы данные исследования рынков, опубликованных в Справочнике

Таблица 12 Коэффициенты, усредненные по городам РФ

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Корректировки на уторгование, согласно изложенной в Справочнике классификации, представлены следующим диапазоном: 9,9% - 10,8%, среднее значение, 10,3%.

Так как здания имущественного комплекса находятся в неудовлетворительном состоянии, то в качестве корректировки на уторгование Оценщик принимает максимальное значение от указанного диапазона, которое составляет: 10,8%, ( $K = 0,892$ )

11. Тип недвижимости:

Объект аренды представлен зданиями и сооружениями пансионатов, домов отдыха и пр., как и объекты-аналоги, следовательно, не требуется внесение поправочного коэффициента.

12. Расчет коэффициента вариации:

В целях проверки достоверности полученного результата и определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного Отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Коэффициент вариации случайной величины ( $V_r$ ) – мера относительного разброса случайной величины, показывает какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс

$$V_r = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\%$$

$\sigma$  – стандартное отклонение;

$\mu$  – математическое ожидание

Стандартное отклонение в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания. Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

$x_i$  – i-й элемент выборки;

$\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки;

$n$  – объем выборки

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, тогда ее математическое ожидание равно среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Результаты анализа выборки представлены в таблице ниже

Таблица 13 Результаты расчета коэффициента вариации:

№ п/п	Цены объектов аналогов, руб./кв.м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
1	10 673	11 626	1 009,62	9,55%	33,00%
2	10 850				
3	13 078				
4	11 900				

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов<sup>16</sup>.

Так как расчетное значение коэффициента вариации (9,55%) меньше допустимого значения (33%), и относится к незначительной изменчивости вариационного ряда, следовательно, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что полученная выборка удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Введенные корректировки учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки.

#### **Расчет доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости в ЕОН**

Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости, определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для Доходного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера.

Значения корректировок усредненных по городам России для офисно-торговых зданий характеризуются следующими коэффициентами:

*Таблица 14 Коэффициенты, усредненные по городам РФ:*

#### **Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 78

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,77	0,74	0,79
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,78	0,76	0,80
3. Высококласная торговая недвижимость	0,78	0,75	0,80

В качестве коэффициента доли стоимости улучшений в составе общей стоимости ЕОН было принято минимальное значение от указанного диапазона:  $K = 0,74$

Сравнительный анализ объекта оценки методом сопоставимых продаж представлен в нижеследующей таблице:

<sup>16</sup> Справочник информации: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М.: Эксмо, 2007. – 432 с.





Рыночная стоимость ЕОП, руб. без НДС	11 625
Рыночная стоимость ЕОП, руб. без НДС	162 991 688
Доля стоимости, приходящая на улучшения в общей стоимости ЕОП (К = 0,77), руб.	76 213 849
Рыночная стоимость, строений, руб., без учета НДС	76 213 849

Таким образом, рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, методом сравнения сопоставимых продаж по состоянию на 25.10.2019 года, без учета НДС, составляет: **76 213 849 рублей, 00 коп.**

- **Определение коэффициента капитализации**

Коэффициент капитализации (capitalization ratio) – это показатель, сравнивающий размер долгосрочной кредиторской задолженности с совокупными источниками долгосрочного финансирования, включающими помимо долгосрочной кредиторской задолженности собственный капитал организации. Коэффициент капитализации позволяет оценить достаточность у организации источника финансирования своей деятельности в форме собственного капитала.

Коэффициент капитализации входит в группу показателей финансового левериджа – показателей, характеризующих соотношение собственных и заемных средств организации.

Данный коэффициент позволяет оценить предпринимательский риск. Чем выше значение коэффициента, тем больше организация зависима в своем развитии от заемного капитала, тем ниже финансовая устойчивость. В то же время, более высокий уровень коэффициента говорит о большей возможной отдаче от собственного капитала (более высокая рентабельность собственного капитала).

Так как, оцениваемое имущество является находящимся в собственности у Российской Федерации, то в качестве коэффициента капитализации использовалась величина ключевой ставки ЦБ РФ (Источник информации: <https://banconf.ru/analitika/klyuchevaya-stavka-tsb-rf-segodnya-2019.php>), которая установлена по состоянию на дату оценки в размере 6,5%. К = 6,5%.

- **Определение операционного дохода**

Чистый (операционный) доход (net (operating) income) — денежные поступления минус расходы.

Расчет чистого операционного дохода производится путем умножения величины рыночной стоимости объектов аренды, рассчитанной Оценщиком в разделе выше, на величину ставки капитализации.

- **Расчет затрат арендодателя (налоги, эксплуатация объекта)**

Обязанности сторон по аренде имущества регулируются условиями договора аренды, заключаемого в соответствии с главой 34 «Аренда» Гражданского кодекса РФ.

Условия по содержанию арендованного имущества регулируются ст. 616 ГК РФ. В частности:

1) арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды (п. 1 ст. 616 ГК РФ);

2) арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (п. 2 ст. 616 ГК РФ).

Исходя из выше изложенного, по умолчанию:

- расходы на капитальный ремонт арендованного имущества несет арендодатель;
- расходы на текущий ремонт и иные расходы по содержанию арендованного имущества – арендатор.

Но договором аренды может быть предусмотрено иное. Например, договором аренды могут быть предусмотрены следующие условия:

- обязанность по проведению капитального ремонта арендованного имущества возложить на арендатора,
- арендодатель освобожден от несения расходов по содержанию арендованного имущества.

В этом случае все расходы по содержанию арендованного имущества (включая расходы на капитальный ремонт) будет нести арендатор. Расходы по содержанию арендованного имущества будет нести и, соответственно, отражать в учете арендатор или арендодатель при наличии этих обязанностей.

Согласно заданию на оценку, в рамках настоящего Отчета об оценке определению подлежит право временного владения и пользования в течение одного платежного периода без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов, в связи с чем Оценщик сделал вывод, что регулировать компенсацию затрат на исследуемые объекты капитального строительства арендодатель намерен отдельным соглашением с потенциальным арендатором, в связи с чем было принято решение, определить величину затрат в размере 0%

- **Расчет валового дохода (сумма операционных затрат и дохода арендодателя)**

Валовый доход – показатель, представленный общим доходом, который получает предприятие в ходе коммерческой деятельности (реализации товаров/услуг). Валовый доход – один из ключевых индикаторов рентабельности и эффективности организации, определить который можно несколькими способами расчета. Расчет показателя позволяет своевременно выявить снижение доходности предприятия и в дальнейшем оптимизировать его деятельность, повысить товароборот, переориентировать производство на иные группы товаров и т.д.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Таким образом, величина валового дохода определяется как сумма чистого операционного дохода и затрат на содержание объекта недвижимости, величина которых была рассчитана ранее в разделах

- **Расчет платы за аренду (сумма валового дохода и потерь от неплатежей)**

Действительный валовой доход – это доход от объекта недвижимости, который будет в действительности получен собственником объекта недвижимости, т.е. потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей (недозагрузка). Коэффициент недозагрузки определяется исходя из времени, которое тратит арендодатель на поиск новых арендаторов.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Потенциальный валовой доход – это максимально возможный доход, который способен приносить объект недвижимости. Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который владелец жилой/коммерческой недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта.

Под недозагрузкой понимается процентное соотношение несданных в аренду помещений к общей полезной площади здания в течение одного календарного периода.

Согласно аналитическим данным, рынок загородных коллективных средств размещения в очень значительной степени подвержен влиянию сезонности. Как правило, максимальные показатели заполняемости достигаются загородными отелями и пансионатами в весенне-летний период, когда загрузка достигает 80-85% за счет 100% в выходные и праздничные дни.

Среднегодовая загрузка находится в диапазоне 40-45%.<sup>11</sup>

В качестве коэффициента загрузки, Оценщик принял минимальное значения от указанного диапазона, принимая во внимание тот факт, что реалии рассматриваемого

<sup>11</sup> Источник информации: <https://ere.ru/analytics/13991>

имущественного комплекса существенным образом отличаются от сложившихся на сегодняшнем рынке по причине его неудовлетворительного технического состояния: **К – 40%**.

- **Определение рыночной стоимости годовой арендной платы за объект аренды в рамках затратного подхода**

Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы за объект аренды в рамках затратного подхода представлен в нижеследующей таблице.

*Таблица 16 Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы за объект аренды:*

Наименование показателя	Имущественный комплекс, МО, Серпуховский район, д. Лужки, ДОК "Зеленый шум"
Стоимость объекта недвижимости, без учета НДС, руб.	76 213 849
Ставка капитализации	6,50%
Чистый операционный доход, без учета НДС, руб.	4 953 900
Операционные расходы (ОР), %	0
Операционные расходы (ОР), без учета НДС, руб.	0
Действительный валовый доход, без учета НДС, руб.	4 953 900
Загрузка, %	40,0%
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	6 935 460
Эксплуатационные расходы, без учета НДС, руб.	0
Потенциальный валовый доход без учета ОР, без учета НДС, руб.	6 935 460
<b>Величина годовой арендной платы за весь объект, без учета НДС, руб.</b>	<b>6 935 460</b>
Общая площадь, строения имущественного комплекса, м.кв.	8 860
Величина годовой арендной ставки, без учета НДС, руб / 1 м.кв.	783
НДС (20%)	1,2
<b>Рыночная стоимость годовой арендной платы с НДС, руб.</b>	<b>Ошибка! Источник ссылки не найден.</b>

#### 9.4. Согласование результатов применения подходов к оценке

Согласование – это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных применением нескольких различных подходов к оценке, дающих отличающиеся друг от друга показатели стоимости, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости. При оценке рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три основных подхода определения рыночной стоимости объекта оценки: затратный, рыночный и доходный. Для определения рыночной стоимости годовой арендной платы за объект недвижимого имущества, были использованы наиболее целесообразно применимые в данном случае подходы оценки: **Затратный**

Оценщик определил, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им. Критерии согласования следующие: соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемых объектов и т.д.; точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность используемой информации.

В оценке существует пять основных моделей согласования

1) Отказ от подхода(ов). Обосновывается отказ от подхода(ов) и итоговый результат определяется на базе одного подхода. Используется при наличии двух, трех подходов и при существенных различиях результатов подходов (более чем 2 раза для госструктур и 1,5раза для банков) при заведомо недостоверных данных в определенных подходах при использовании их как справочных.

2) Среднеарифметическое значение между всеми подходами. Вычисляется среднее значение между всеми подходами. При наличии двух и трех подходов, когда значения существенно не различаются и нет оснований придания большего или меньшего веса определенному подходу

3) Классическое ранжирование с разными рангами. Результатам подходов на основании рассмотрения их преимуществ и недостатков присваиваются определенные ранги (от 1 до 3) и вычисляются веса. При двух подходах ранги 1 и 2. Данная модель используется при наличии двух и трех подходов и при достаточной обоснованности преимуществ и недостатков подходов и больших преимуществах/недостатках между подходами.

4) Ранжирование с допущением применения одинаковых рангов. Результатам подходов на основании рассмотрения их преимуществ и недостатков присваиваются определенные ранги (от 1 до 2) и вычисляются веса. При наличии трех подходов и при достаточной обоснованности преимуществ и недостатков подходов и выделении больших преимуществ/недостатках между двумя и одним подходами.

5) Метод анализа иерархий. Метод содержит процедуру синтеза приоритетов, вычисляемых на основе субъективных суждений экспертов. Используется при наличии двух, трех подходов при подобном рассмотрении критериев согласования между каждым подходами.

В результате применения всех возможных подходов классической теории оценки получены следующие значения стоимости годовой арендной платы рассматриваемого объекта аренды на дату определения стоимости – 25.10.2019г.

*Таблица 17 Данные по подходам оценки:*

Подход	Полученная рыночная стоимость арендной годовой платы за объект недвижимости по подходам, руб.
Сравнительный подход	Обоснованно не применялся
Доходный подход	Обоснованно не применялся
Затратный подход	Ошибка! Источник ссылки не найден.

*Поскольку Расчет проводился только одним подходом, согласование не проводилось.*

**Итоговая рыночная стоимость объекта оценки:**

По результатам расчетов и согласования данных по примененным подходам, Оценщик приходит к выводу о том, что итоговая рыночная стоимость годовой арендной платы за временное пользование и владение объектом недвижимого имущества, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, по состоянию на дату оценки **Ошибка! Источник ссылки не найден**, составляет:

**6 935 460**

**(Шесть миллионов девятьсот тридцать пять тысяч четыреста шестьдесят) руб.**

*Без учета НДС.*

*- В том числе:*

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	Рыночная стоимость арендной ставки, без НДС, руб./мес.	Рыночная стоимость годовой арендной платы, без НДС, руб.
1	Имущественный комплекс детского отделения детского лагеря «Зеленый Шум»	Ошибка! Источник ссылки не найден.	8 859,5	577 955	6 935 460
	<b>Итого:</b>				<b>15 799 917</b>

**8 322 552**

**(Восемь миллионов триста двадцать две тысячи пятьсот пятьдесят два) руб.**

*С учетом НДС.*

*- В том числе:*

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	Рыночная стоимость арендной ставки, с НДС, руб./мес.	Рыночная стоимость годовой арендной платы, с НДС, руб.
1	Имущественный комплекс детского отделения детского лагеря «Зеленый Шум»	Ошибка! Источник ссылки не найден.	8 859,5	693 543	8 322 552
	<b>Итого:</b>				<b>8 322 552</b>

## 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенного обследования, анализа рынка аренды коммерческой недвижимости Московской области, и выполненных расчетов. Оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость права временного пользования и владения с указанием величины годовой арендной платы объектом недвижимого имущества, находящимся в федеральной собственности: Имущественным комплексом, зарегистрированным по адресу: **Ошибка! Источник ссылки не найден.** по состоянию на 25 октября 2019 года, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, составляет:

**6 935 460**

**(Шесть миллионов девятьсот тридцать пять тысяч четыреста шестьдесят) руб.**

*Без учета НДС.*

*- В том числе:*

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость арендной ставки, без НДС, руб./мес.	Рыночная стоимость годовой арендной платы, без НДС, руб.
1	Имущественный комплекс детского и спортивно-плавного лагеря «Зеленый Шум»	<b>Ошибка! Источник ссылки не найден.</b>	8 859,5	577 955	6 935 460
	<b>Итого:</b>				<b>15 799 917</b>

**8 322 552**

**(Восемь миллионов триста двадцать две тысячи пятьсот пятьдесят два) руб.**

*С учетом НДС.*

*- В том числе:*

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость арендной ставки, с НДС, руб./мес.	Рыночная стоимость годовой арендной платы, с НДС, руб.
1	Имущественный комплекс детского и спортивно-плавного лагеря «Зеленый Шум»	<b>Ошибка! Источник ссылки не найден.</b>	8 859,5	693 543	8 322 552
	<b>Итого:</b>				<b>8 322 552</b>

*С уважением,*

*Оценщик I категории*

*А.В.*

*Забегалова*

*Генеральный директор*

*ООО «ГЕО-ДОН»*

*Е.И.*

*Шмаков*

*М.П.*

## 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г. с изменениями и дополнениями действующими на дату оценки.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ
4. Правовое регулирование оценочной деятельности, Верховина А.В. (изд. «Международный дом оценки», 2008г.).
5. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества
6. Экономика недвижимости. Толковый словарь терминов.
7. Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. (Москва «Финансы и статистика» 2002 г.).
8. С.П. Коростелев. «Основы теории и практики оценки недвижимости». Учебное пособие. М. Россия Деловая 1998.
9. «Оценка бизнеса». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 1999.
10. Е.И. Тарасевич. «Оценка недвижимости» СПб., 1997, 2002.
11. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциации «МСО».
12. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, ФСО (федеральные стандарты оценки) №-№ 1,2,3 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. за №-№ 297, 298, 299, а так же ФСО №7 Приказ МЭР РФ №611 от 25.09.2014г.
13. Экономические основы оценки недвижимости. А. Галушко, С. Коллус
14. Болдырев В.С., Федоров А.С. Введение в теорию оценки недвижимости. М.: Азбука, 1997 г. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие М.: Русская деловая Литература, 1998. — 224 с.
15. Лейфер Л.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика. - [http://www.labrate.ru/leifer/lev\\_leifer\\_accuracy\\_and\\_appraiser-s\\_liability-2009-1.htm](http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_accuracy_and_appraiser-s_liability-2009-1.htm)
16. Ковалев А.И. Оценка стоимости активной части основных фондов. М.: Финстатинформ. 1998.
17. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. М.: Финансы и статистика, 2008
18. Информационные сайты риэлтерских агентств г. Москвы и МО (ссылки представлены в соответствующих разделах).
19. Прочая информация, полученная в сети Интернет (ссылки представлены в соответствующих разделах).



## 12. ПРИЛОЖЕНИЯ

<b>№ п.п.</b>	<b>Наименование</b>
1	Копия Выписок ЕГРН
2	Источники используемой информации для объектов-аналогов
3	Копия Диплома о профессиональной переподготовке по направлению: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
4	Копии Квалификационного аттестата по направлению оценочной деятельности
5	Копия Свидетельства о членстве в СРО Оценщика
6	Копия Страхового полиса Оценщика
7	Копия Страхового полиса Исполнителя

## *Документы Заказчика*

**ЗАЯВКА НА ПУБЛИЧНОЕ СОСТАЗИТЕЛЬНОЕ РАСТРОГАНИЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ**

Рядок 1

Районная администрация г. Саратова  
 (с указанием наименования государственного органа, осуществляющего регистрацию недвижимости)

Земельный участок (с кадастровым номером)	№ 50:03/0040107
Лист № 26	№ 03/0040107
№ 11/2018	29.07.2012
Кадастровый номер:	50:03/0040107

№ 11/2018	№ 03/0040107
Дата проведения аукциона	29.07.2012
Район проведения аукциона	Индустриальный район, 20а (№ 11/2018)
Адрес	Индустриальный район, ул. Пурова, территория АК ПАМ Индустриальный
Площадь, м²	410
Составление	Историческое
Использование	для размещения объектов складского назначения
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
№ школы и дошкольного образовательного учреждения	детские учреждения
Средства	2000
№ 11/2018	25187,20
Кадастровая стоимость, руб.	50 31 000 000 31 201
Кадастровый номер земельного участка, подлежащего изъятию для государственных нужд Российской Федерации	50 31 000 000 31 201
Кадастровый номер земельного участка, подлежащего изъятию для государственных нужд Российской Федерации	50 31 000 000 31 201
Виды разрешенного использования	земельный участок
Статус земли по объекту изъятия	земельный участок государственной собственности
Сособы участия	земельный участок
Планировка территории	Рис. 10009 Фасадная

**РАЙОННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА САРАТОВА**  
 Директор О. А. [подпись]  
 М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основании права: с/р/к/п/л и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 2  
Сведения о зарегистрированных правах

Квитанция	№ _____	Итого взыскано:	_____	Всего востов выписки	_____
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	_____	Итого разделов:	_____
26.11.2018					
Кадастровый номер:	50:32:0080000:11560				

1. Правообладатель (правообладатели) \_\_\_\_\_  
1.1 Российская Федерация
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права \_\_\_\_\_  
2.1 Собственность № 50/32/0080000/11566-50/001/2018-4 от 26.11.2018  
Решение Арбитражного суда Московской области от 02.04.2018 № А41-66539/17-5/м дата вступления в законную силу: 20.06.2018
3. Документ-основание \_\_\_\_\_  
3.1 не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости \_\_\_\_\_  
4.1 не зарегистрировано
5. Для государственных и муниципальных нужд \_\_\_\_\_  
5.1 данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав \_\_\_\_\_  
6.1 (без предоставления в силу закона сведений третьего лица) - Фрэнк  
данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_  
Диредина О. А.

Раздел 4

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

Адрес: \_\_\_\_\_

Лист № \_\_\_\_\_ Раздел 4

26.11.2019

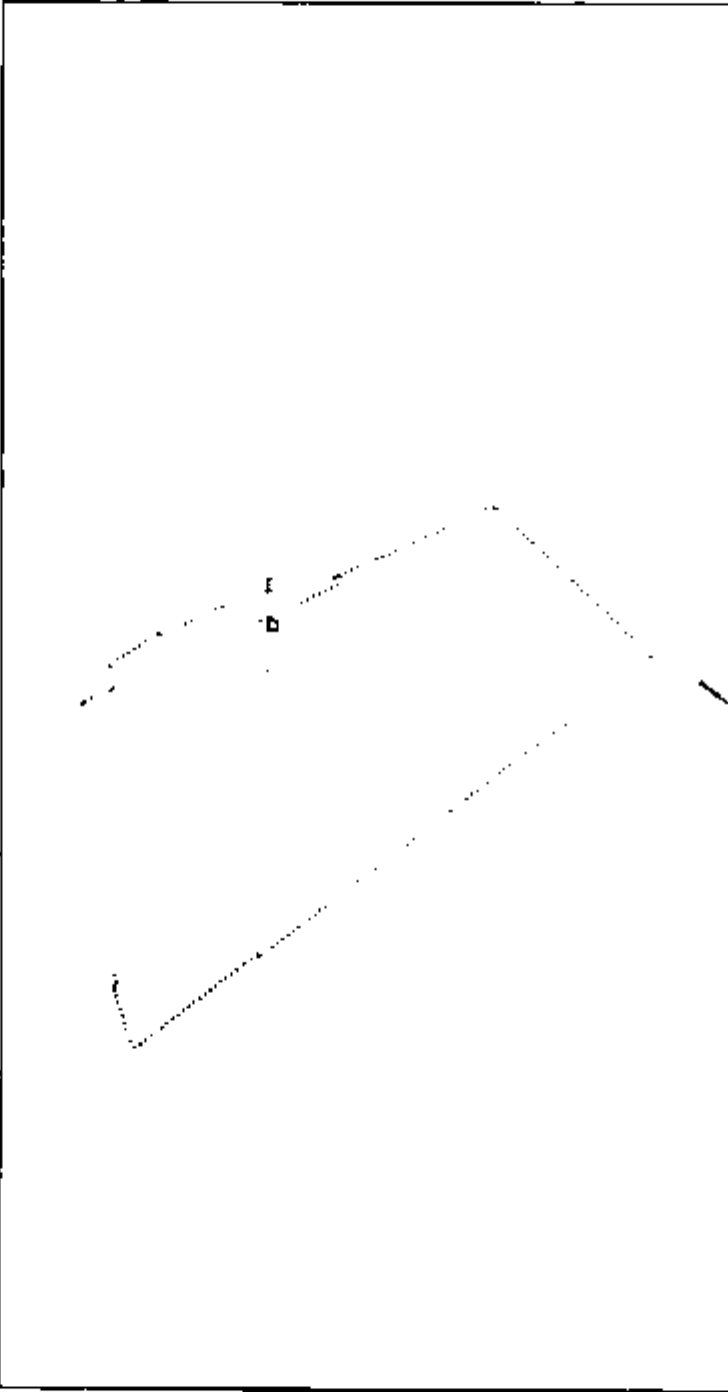
Всего листов раздела 4: \_\_\_\_\_

Всего разделов: \_\_\_\_\_

Регистрационный номер: \_\_\_\_\_

50:32:0010000:11566

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(х).



Масштаб: \_\_\_\_\_

Данные отсутствуют

СТАРИНЬ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

М.П. \_\_\_\_\_

Директор О.А.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации)

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание \_\_\_\_\_ (под объектом недвижимости)  
 Лист № \_\_\_\_\_ Раздел \_\_\_\_\_ Всего листов раздела \_\_\_\_\_ Всего листов выписки \_\_\_\_\_  
 26.11.2018  
 Коды пром. номер: 50:32:0000000:11572

Номер кадастрового квартала	50:32:0000107
Дата вступления в силу кадастрового номера	29.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Палеонгарный номер 280.084-1038
Адрес:	Московская область, Серпуховский район, д. Лукино, территория АК ОАО "Интерсервис"
Площадь, м²	44,5
Назначение	Жилые здания
Наименование	Охранительный
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по информации застройщика	1970
Год завершения строительства	1970
Кадастровая стоимость, руб.	425403,09
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	50:32:0000000:36196
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	50:32:0000000:31207
Вид разрешенного использования	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	здание отсутствует
Получатель выписки	Росстатгидрометеорология

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_ Дирочина О.А.

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

Этап: \_\_\_\_\_  
 Лист № \_\_\_\_\_ Расчет № \_\_\_\_\_  
 26.11.2018  
 Код застройщика: 50:32:0600000:11572

1. Информация (правообладатели):	1.1 Российская Федерация
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Собственность № 50:32:0600000/11572:50/001/2018-5 от 26.11.2018
3. Документ-основание:	3.1 Решение Арбитражного суда Московской области от 02.04.2018 № А41-66539/17 от 04.04.2018
4. Отказание прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии реальных или иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона, соглашения третьего лица, отказа	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
 Директор О. А.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных правилах использования объектов недвижимости на объект недвижимости: **№ 50:02:0080001:01572**

Страна:	Россия		
Лист №:	Листов:	Всего страниц:	Всего листов в листе:
26.11.2018	4		
Кадастровый номер:	50:02:0080001:01572		

С целью предоставления объекта недвижимости на земельном участке.



Масштаб:	Линии отсутствуют
----------	-------------------

Листы СПИГКА ЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
 Дата: 26.11.2018  
 Подпись: [Подпись]  
 М.П. [Печать]  
 Перечня О.А.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Штатное наименование организации (полное наименование)

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
26.11.2018			
Кадастровый номер:	50:32:0060000:11617		

Номер кадастрового квартала:	50.32.0060107		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Учтенный номер: 240.081.1138		
Адрес:	Московская область, Серпуховский район, д. Лукино, территория АК ОАО "Интелектуалс" "		
Площадь, м²	915.9		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	исполгтор		
Количество этажей, в том числе подземных	2, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1970		
Год завершения строительства:	1970		
Кадастровая стоимость, руб.	7236846.75		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50.32.0060000:34196		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50.32.0060000:31224		
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:	Российская Федерация		

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_ Дороница О. А.

подпись

М.П.

Итого на Едином государственном реестре недвижимости обременения зарегистрированы в правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Зависит от Единого государственного реестра недвижимости	Итого листов выписки
Лист № 2	Итого листов выписки
26.11.2018	
Кадастровый номер	50:32:0000000:11617

1	Приобретатель (привладелец)	1.1 Российская Федерация
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Собственность, № 50/32-000/000/11617-50/001/2018-5 от 26.11.2018
3	Документы-основания	3.1 Тошеник Арбитражного суда Московской области от 02.04.2018 №А41-46539/17 том 2 дата вступления в законную силу: 20.06.2018
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решений и взысканий в отношении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона обратиться в суд, арбитражный суд, орган	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
  
 Директор О.А.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основной характеристике и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
(указание местонахождения объекта недвижимости)

Квартал	_____	_____	_____
Лист №	Раздел 4	Итого листов раздела 4	Итого листов выписки
26.11.2018	_____	_____	_____
Кадастровый номер:	50:32:0090000:11617		

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке (участках)



Масштаб: 1	данные отсутствуют
------------	--------------------

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
М.П. \_\_\_\_\_  
Перечень 13 А

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОВОЙ РАБОТЫ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(форма напечатана на официальном бланке)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
(сведения об основных характеристиках объекта недвижимости)

3. Единый государственный реестр недвижимости сведений

Данные	Идентификационный номер объекта недвижимости	Высоте разделов	1. Всего листов выписки
Лист № 26.11.2018	Итого листов раздела 1:		
Кадастровый номер:		50:32:0060100:11541	

Номер кадастрового квартала:	50.32.0060107
Дата прекращения кадастрового номера:	29.07.2012
Раннее прекращение государственного учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Серпуховский район, д. Лукина, территория АК ОАО "Ингомостсервис"
Площадь, кв. м:	938,2
Назначение:	Периоды застройки
Наименование:	старый корпус 6
Количество этажей, в том числе подземные этажи:	2, в том числе подземная 1
1 кв. метра в эксплуатации по завершенным строительством:	1970
Тол завершенный строительства:	1970
Кадастровая стоимость, руб.	9342670,50
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:32:0060000:36106
Кадастровые номера помещений, машин-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:32:0060000:31212
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее указанные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получитель выписки:	Российская Федерация

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Диремба О. А.

М.П.

Земельный участок

Лист № 26.11.2018 Место листов раздела 2.3 Всего листов 50:32:0090000:11581 Место листов раздела 2.3

Кад. номер 50:32:0090000:11581

1. Правообладатель (правообладатели): 1.1 Российская Федерация

2. Фами, номер и дата государственной регистрации права. 2.1. Собственность № 50:32:0090000:11581:30/001/2018:05 от 26.11.2018

3. Документ(ы)-основани(я). 3.1. Решение Арбитражного суда Московской области от 02.04.2018 № А41-46653/17-СМ/дата вступления в законную силу 20.06.2018

4. Юридическое право и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано

5. Сведения и наличие решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют

6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ М.П. Диркина О.А.

Рисунг 4  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об особенных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Специальное землепользование объекта недвижимости

Учлене \_\_\_\_\_

Лист № \_\_\_\_\_ Рисунок 4 \_\_\_\_\_ Форма листов рацона \_\_\_\_\_ Весло листов рацона \_\_\_\_\_

26.11.2018 \_\_\_\_\_ Весло рацона \_\_\_\_\_

Кадастровый номер: 50:02:0000001:01581

Схема размещения объекта недвижимости на земельном участке:



Масштаб: \_\_\_\_\_ Деление отсутствует

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия)  
М.П. \_\_\_\_\_

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МУНИЦИПАЛЬНОМУ РАЙОНУ ВОЛЖСКИЙ РАЙОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости

Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (в части об основных характеристиках объекта недвижимости)

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание \_\_\_\_\_

Лист № \_\_\_\_\_, Раздел \_\_\_\_\_, Всего листов раздела \_\_\_\_\_, Всего листов выписки \_\_\_\_\_

26.11.2018 \_\_\_\_\_

Кадастровый номер: 50:32:0060000:11577

Номер кадастрового участка	50:32:00600107
Дата присвоения кадастрового номера	29.07.2012
Риски присвоения государственной учетной номер	Инвентарный номер 246:081-1138
Адрес	Московская область, Серпуховский район, д. Лукино, территория АК ОАО "Титанстсервис"
Площадь, кв. м.	114,0
Назначение:	жилое здание
Назначение:	спортивный комплекс
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию со завершения строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	67305,60
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, а также объектов расположенных на территории объекта недвижимости	50:32:0060000:36196
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:32:0060000:31209
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	земельный участок, ранее учтенный
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подпись выписки:	Российская Федерация

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_

Дирекция О.А.

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

Здание	Идентификационный номер объекта недвижимости	Высота здания, этажность
Лист № 2	Листов раздела 2	Высота здания, этажность
26.11.2018		
Кадастровый номер:	50:32:0040000:11577	

1. Правообладатель (правообладатели)	1.1 Российская Федерация
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Собственность. № 50:32:0040000:11577-50/001/2018-5 от 26.11.2018
3. Документ-основание	Решение Арбитражного суда Московской области от 02.04.2018 № А-1-06539/17-04-18 3.1 вступившая в законную силу 20.06.2018
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии репетитивных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данных отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав (без указания в силу закона участия третьего лица, органа)	данных отсутствуют

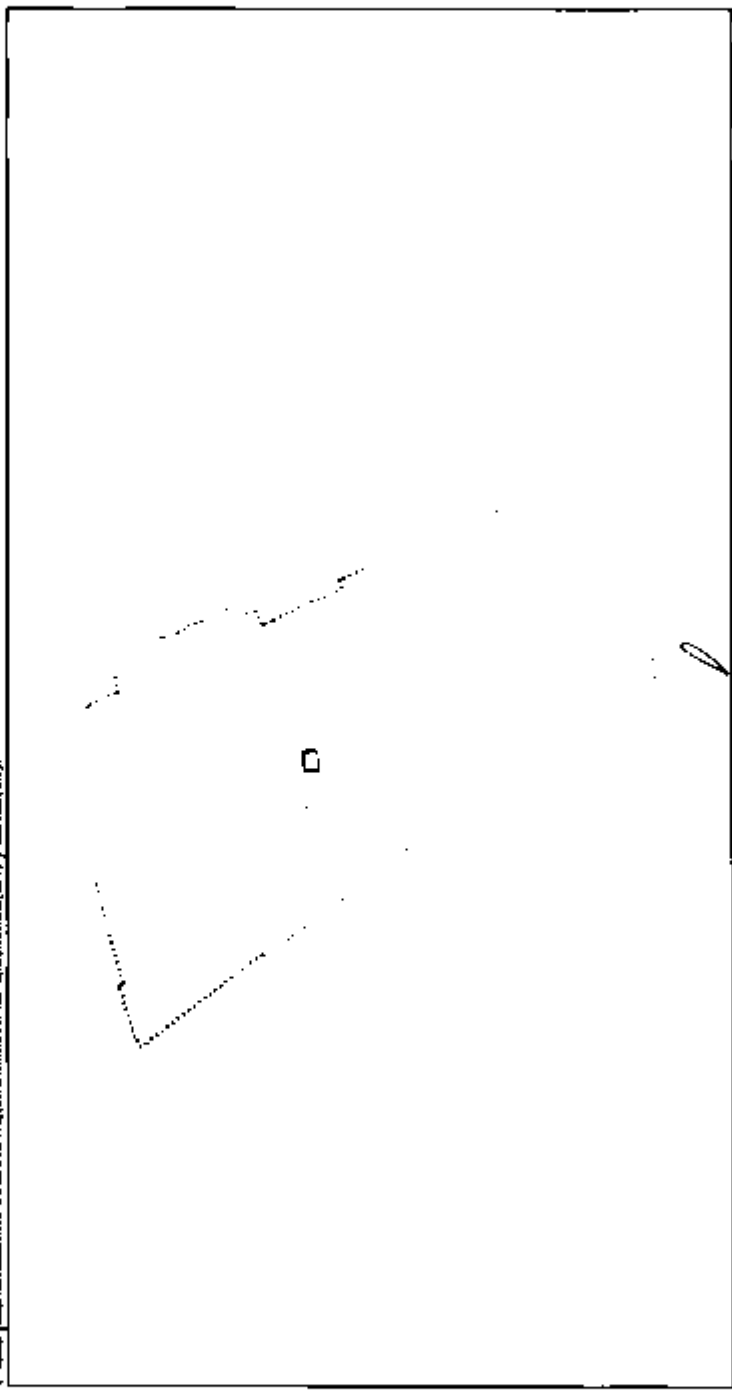
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	Дворкина О. А.
Подпись	Подпись
М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка на объект недвижимости  
4) площадь земельного участка недвижимости

Квартал			
Лист №	Регистрация №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки №
26.11.2018			
Кадастровый номер	50:32:0040000:11577		

(если расположении объекта недвижимости на территории(ях) участка(ов))



Масштаб 1	Земельный участок №
-----------	---------------------

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П. \_\_\_\_\_

Дирекция О.А.

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОВОГО РАБОТНИЧЕСТВА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа исполнительной власти)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
(выделение об основных характеристиках объекта недвижимости)

Лист 1

**В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:**

<b>Данные</b>	
Лист № 26.11.2013	Всего листов раздела 1: 50:32:0000000:11574
Кадастровый номер	50:32:0000000:11574
Номер кадастрового участка	50:32:0000107
Дата присвоения кадастрового номера	29.07.2012
Работе присвоенный исполнительный листовой номер:	Исполнительный номер 280:081-1138
Адрес	Московская область, Серпуховский район, д. Лукино, территория АЕ ОАО "Интерсервис"
Площадь, м²	935,2
Назначение:	Нежилая здание
Назначение:	спальный корпус 4
Количество этажей, в том числе подземных этажей	2, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1970
Год завершения строительства:	1970
Кадастровая стоимость, руб.	931326 50
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположена объект недвижимости	50:32:0000000:30196
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	50:32:0000000:31208
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости	Статус об объекте недвижимости имеет статус "актуальные, ранее учтенные"
Объект отчужден	данные отсутствуют
Получатель выписки	Российская Федерация

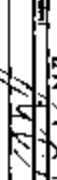
**ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ** \_\_\_\_\_ Директора (1) А

Лист № 2 из всего листов раздела № 2      Всего листов раздела № 2      Всего листов раздела № 2

26.11.2018      50:32:0000800:11574

Кадастровый номер:

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Российская Федерация
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Ч. обременения. № 50/32.0000800/11574-50/001/2018/5 от 26.11.2018
3. Документ-основание:	3.1. Решение Арбитражного суда Московской области от 02.04.2018 № А41-66/5361/2018 том дата вступления в законную силу 20.06.2018
4. Отличительные признаки обремененного объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии сведений об ипотечном обеспечении недвижимости:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав:	данные отсутствуют
7. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ  Доронина О. А.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об установленных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок № \_\_\_\_\_

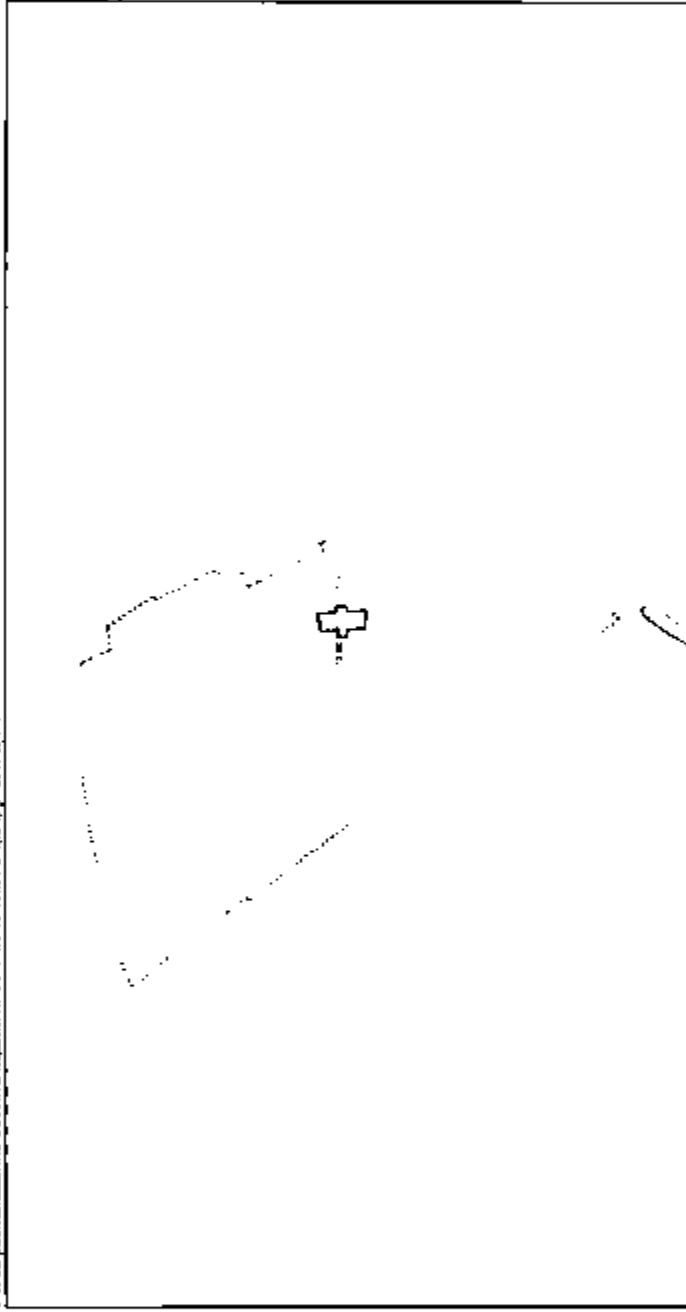
Лист № \_\_\_\_\_, раздела 4

28.11.2018

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_

50:02:0090101:1574

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участк(ах)



Масштаб 1 \_\_\_\_\_

Данные отсутствуют

ДЛЯ ПРОВЕРКИ ПОДПИСИ И ПОДАРОКОВ

Деревянов О. А.

МП

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ПО УДАРСТВЕННОМУ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ИСКУССТВЕННЫМ КОСМОСНЫМ ОБЪЕКТАМ

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (включая обременения) в отношении участка в границах кадастрового участка

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1	Всего листов раздела 1:	Итого листов выписки:
26.11.2014		
Кадастровый номер:	50:32:0080100:11571	

Номер кадастрового квартала:	50.32.0080107
Дата присвоения кадастрового номера	29.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Идентификационный номер: 280.081-1138
Адрес:	Московская область, Серпуховский район, д. Лузино, территория АК ОАО "Интерсервис"
Площадь, м²:	247,0
Приложение:	Нежные планы
Назначение:	школьная территория
Количество этажей, в том числе подземные этажи:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1970
Год завершения строительства:	1970
Кадастровая стоимость, руб.:	236122614
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:32:0080100:36196
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:32:0080100:31206
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее введенные"
Сособы объекта:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Россейская Федерация

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
 Доречина О. А.  
 М П

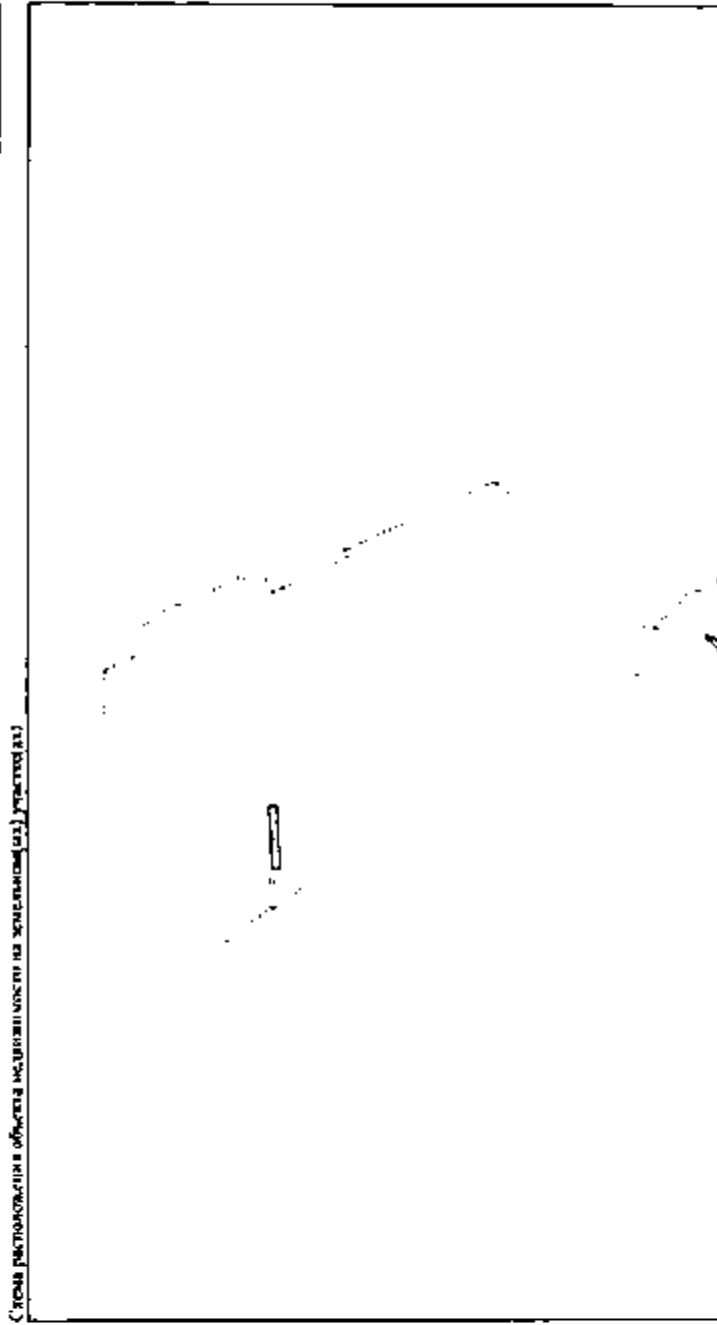
Лист № 2 Раздела 2 Всего листов раздела 2 Всего листов выписки  
 26.11.2018 № счета р/счета  
 Кадастровый номер 50:03:0080300:11571

1	Правообладателя (правообладателю)	1.1. Российская Федерация
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность, № 50:03:0080300/2018-5 от 26.11.2018 Решение Арбитражного суда Московской области от 02.04.2018 №А41-66579/17-01/2018 дата вступления в законную силу 20.08.2018
3	Документ-основание	3.1. не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона порядка предъявления, отъема	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
 [Подпись]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
(наименование государственной кадастровой территории)

Датум	26.11.2018	Всего листов раздела 4:	1	Всего разделов:	1	Всего листов выписки:	1
Кадастровый номер	50:03:0090001:157						



Масштаб 1	данные отсутствуют
-----------	--------------------

ПЛАНИРОВАТЕЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТ

М П

Директор Д. А.

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
содержит информацию о государственном кадастре недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 (выписка об основных характеристиках объекта недвижимости)

Лист 1

В Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	_____	_____	_____
Лист № _____	Листов _____	Листов _____	Листов _____
26.11.2011	_____	_____	_____
Кадастровый номер	50:32:009000:11568		

Номер кадастрового квартала	50:32:0060107
Дата присвоения кадастрового номера	29.07.2012
Раннее присвоенный государственный учетный номер	Инистатный номер 200.081.1138
Адрес	Московская обл., Струмишинский р-н, р.п. Дужки, территория АК ОАО Интерметстрой
Площадь, кв. м	0,30,3
Назначение	ИЖС/ос. здание
Назначение	Дом детсадов (детский сад)
Количество этажей, в том числе подземных этажей	2
Год ввода в эксплуатацию и/или завершения строительства	данные отсутствуют
Год завершения строительства	1970
Кадастровая стоимость, руб.	54924912
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	50:32:0090000:36196
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных и/или планируемых к строительству	50:32:0090000:31203
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"
Общие сведения	данные отсутствуют
Получатель выписки	Российская Федерация

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_ Дворкина О. А.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости, кадастровый номер и характеристиках права на объект недвижимости  
Лист 2

Здание \_\_\_\_\_  
Лист № \_\_\_\_\_ Раздел \_\_\_\_\_  
26.11.2018  
Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
50:32/008/2018/011/508

1. Правообладатель (правообладатели):  
1.1. Российская Федерация  
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  
2.1. Собственность, № 50:32/008/2018/011/508-30/001/2018-0 от 26.11.2018  
3. Документ(ы)-основания:  
3.1. Решение Арбитражного суда Московской области от 02.04.2018 №А41-66539/18 от 02.04.2018  
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  
4.1. Нет зарегистрировано  
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  
5.1. Данные отсутствуют  
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права (без подразделения в силу закона) согласно статье 16.1 Закона № 102-ФЗ от 02.02.2008 № 102-ФЗ:  
6.1. Данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_  
Дерягина О. А.

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

Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов маркики:
26.11.2018			
Кадастровый номер:	50:32:0080000:11508		

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ой) участке(а):



Масштаб 1	данные отсутствуют
-----------	--------------------

ЭЛАНОВЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
М.П. Директор О.А.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа государственной власти)

Раздел I

Имярек 19 Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Данные \_\_\_\_\_ под объектом недвижимости  
 Лист № \_\_\_\_\_ Работы I \_\_\_\_\_ Квартал раздела I: \_\_\_\_\_ Квартал разделов: \_\_\_\_\_ Квартал листов малых: \_\_\_\_\_  
 26.11.2018  
 Кадастровый номер: 50:32:0060000:11570

Номер кадастрового квартала	50:32:0060107
Дата присвоения кадастрового номера	29.07.2012
Работы присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 280.08.1-138
Адрес	Московская обл., Серпуховский р-н, д. д. Луки, территория АК ОАО Интентестсервис
Площадь, м <sup>2</sup>	935,2
Назначение:	Ижище здание
Наименование:	спальный корпус 3
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию/завершения строительства	данные отсутствуют
Год завершения строительства	1970
Кадастровая стоимость, руб.	10404839
Кадастровые номера вписанных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:32:0060000:36196
Кадастровые номера помещений, зданий, мест, расположенных в здании или сооружении:	50:32:0060000:31205
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус: данные об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Российская Федерация

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_ Дирекция О. А.  
полное наименование должности

Этап № \_\_\_\_\_

Лист № \_\_\_\_\_ из \_\_\_\_\_ листов

Дата: 26.11.2018

Календарный номер: 50:02:0040000:11570

Вид объекта недвижимости: \_\_\_\_\_

Вид объекта недвижимости: \_\_\_\_\_

Вид объекта недвижимости: \_\_\_\_\_

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Российская Федерация
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Свидетельство № 50/02-004/0040/11570-50/001/2018-13 от 26.11.2018
3. Документ-основание	Решение Арбитражного суда Московской области от 02.04.2018 № А41-66539/17-0/01 дата вступления в законную силу 20.06.2018
4. Отделение: прав и обременение объекта недвижимости.	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственных регистраций права без необходимости в силу закона третьими лицами.	данные отсутствуют

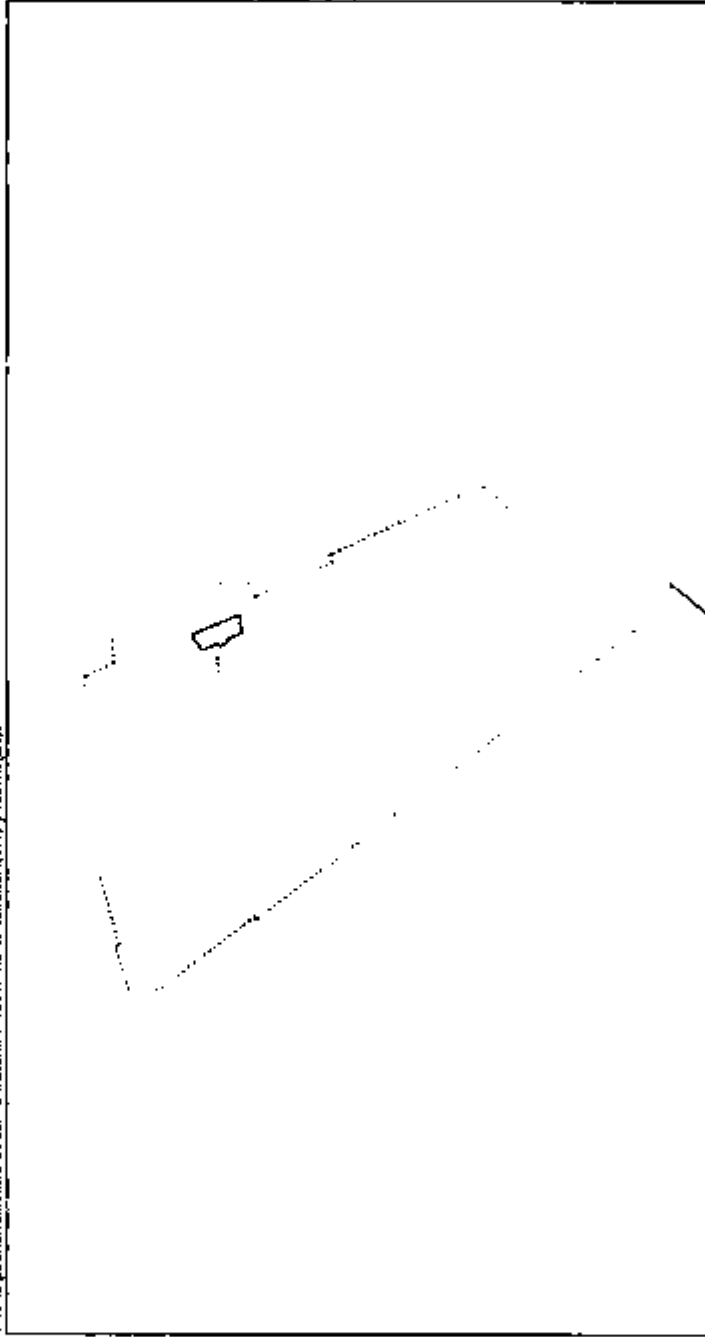
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_

И.И. Шурбанова О.А.

Раздел 4  
Человек из Единого государственного реестра недвижимости обремененных объектов недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Дополнительное описание объекта недвижимости

Квартал		Высота потолков в метрах	
Лист № 26.11.2014	Раздел 4	Итого листов раздела 4:	Коды разделов:
			50:02:009000:11570
Код строений номер:			

Степень обременения объекта недвижимой части на земельном(ых) участке(ях):



Масштаб 1	данные отсутствуют
-----------	--------------------

УЧАСТКОВ СЕРВИСНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ	Листов 1
Итого листов раздела 4:	Листов 1
Итого листов раздела 4:	Листов 1

М II

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ПО УЛАРГАЙЛЫН РҮГЭЙН ТРАШИН, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа государственного управления)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

Лист № 26.11.2018	Казначейство	Почтовый индекс: 190-32-0000000-0449	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер: 50:32:0068107	Идентификационный номер объекта недвижимости		
Номер кадастрового участка	50:32:0068107		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012		
Плановый кадастровый номер:	Идентификационный номер: 280:081-1138		
Адрес:	Московская область, Серпуховский район, д. Лукино, территория базы отдыха Зеленый Шум		
Площадь, м²:	254,9		
Назначение:	Крепкое здание		
Назначение:	основное строение		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Судьба в эксплуатации по заключению строительств:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1970		
Кадастровая стоимость, руб.:	824958,36		
Кадастровый номер зная объект недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:32:0068107/036196		
Кадастровый номер территории, на которой расположен объект недвижимости, в здании или сооружении:	50:32:0068107/03773		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Соблюдение:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Российская Федерация		

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись) Доренкина О. А.

Итого: 1 лист

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

Лист № 2

Земельный участок	Итого листов выписки 2	Итого листов выписки
Лист № 26.11.2018	Итого листов выписки 2	Итого листов выписки
Кадастровый номер 50:12:0080301:044Р		

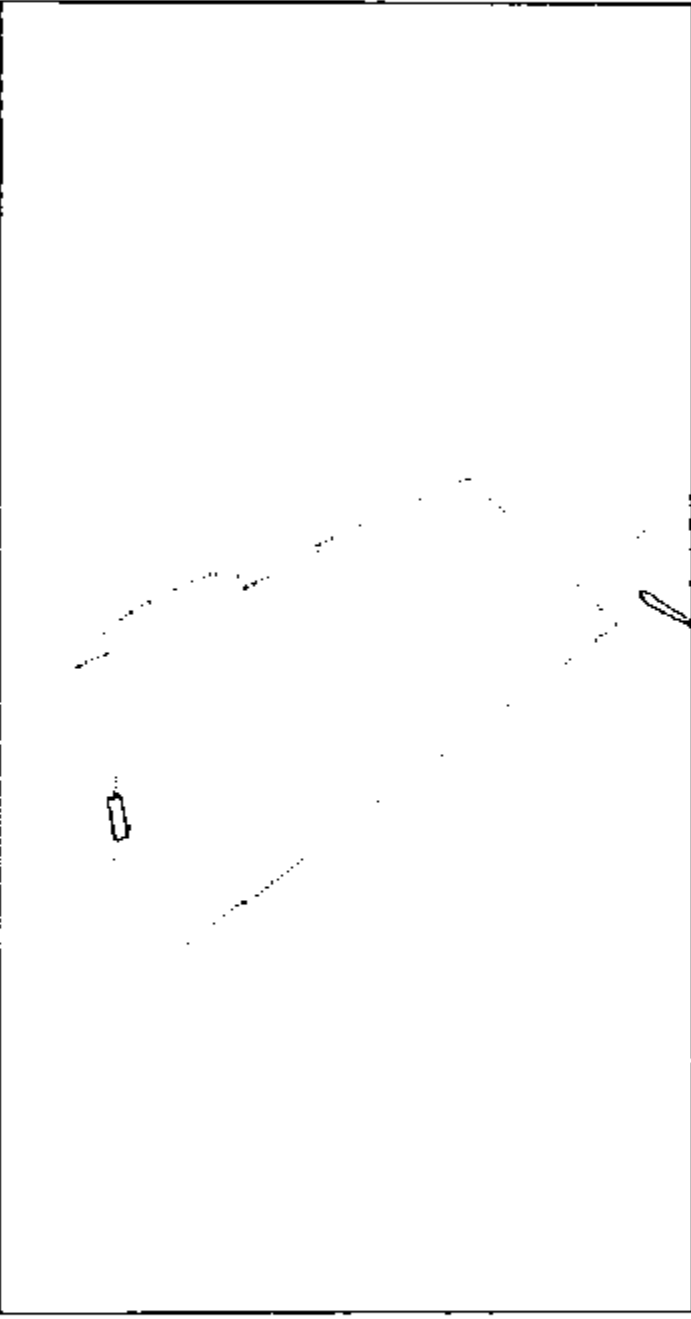
1. Правообладатель (правообладатели): 1.1 Российская Федерация	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права 2.1 Сособственность, № 50:12:0080301:044Р-50/011/2018-5 от 26.11.2018	
3. Документ-основание: 3.1 Решение суда от 02.04.2018 № А41-66539/17/014, наименование суда: Арбитражный суд Московской области дано вступившим в законную силу от 20.06.2018	
4. Уграничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	
5. Сведения и наличие решения об изъятии объекта недвижимости на основании закона и муниципальных правовых актов: данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТА	Деревина О. А.
-----------------------------	----------------

Раздел 4  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об установлении кадастровых характеристик и адресной информации приусадебного участка недвижимости  
С/Земельные участки в составе земель населенных пунктов

Лист №	Раздел 4	Итого листов раздела 4:3	Всего листов выписки
26.11.2018			
Кадастровый номер:	50:32:0040301:0449		

Схема расположения участка недвижимости на земельном(ых) участк(ах)



Масштаб 1	Земельный участок
-----------	-------------------

ГЛАВНЫЙ СВЕДЕТЕЛЬСТВО  
Исполнитель: Директор О.А.  
10/11



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕЕСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
Полное наименование органа государственной власти

Выявлены от Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Рядок: 1

Данные	
Лист № 26.11.2018	Всего листов раздела 1: 1
Кадастровый номер: 50:32:0060101-148	50:32:0060101-148
Номер кадастрового квартала: 50:32:0060101	50:32:0060101
Дата присвоения кадастрового номера: 29.07.2012	29.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 240:083-1138	Инвентарный номер 240:083-1138
Адрес: Московская обл., Серпуховский р-н, д. Думки, база отдыха "Зеленый пруд"	Московская обл., Серпуховский р-н, д. Думки, база отдыха "Зеленый пруд"
Площадь, м²: 6277	6277
Земельные участки: 1	1
Наименование: Спальный корпус 2	Спальный корпус 2
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1	1
Тип этажа в многоквартирном здании по завершению строительства: 1	1
Год завершения строительства: 1970	1970
Кадастровая стоимость, руб: 8214746	8214746
Кадастровые номера жилых объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 50:32:0060101-36196	50:32:0060101-36196
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 50:32:0060101-19355	50:32:0060101-19355
Вид разрешенного использования: 1	1
Статус здания об объекте недвижимости: 1	1
Собственные помещения: 1	1
Получатель выписки: Роспотребнадзор	Роспотребнадзор

**ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ**  
 Дирекция О. А.  
 М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об информации об ограничениях, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости на объект недвижимости

Сведения об объекте недвижимости

Страница	Лист № 2	Искри-интервал № 2	Решение № 50/32-ИП/0001/488
26.11.2018			
Кадастровый номер			

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Российская Федерация
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50/32-ИП/0000/488, 50/001/2018-5 от 26.11.2018
3. Документ(ы)-основание:	Решение суда от 03.03.2018 №441-И/6539-17-М, наименование суда: Арбитражный суд Московской области, дата вступления в законную силу: 20.06.2018
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии реальных обременений объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Лист № 2	Искри-интервал № 2	Решение № 50/32-ИП/0001/488
26.11.2018		
Кадастровый номер		

Директор О. А.

М.П.

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

Объект недвижимости: земельный участок

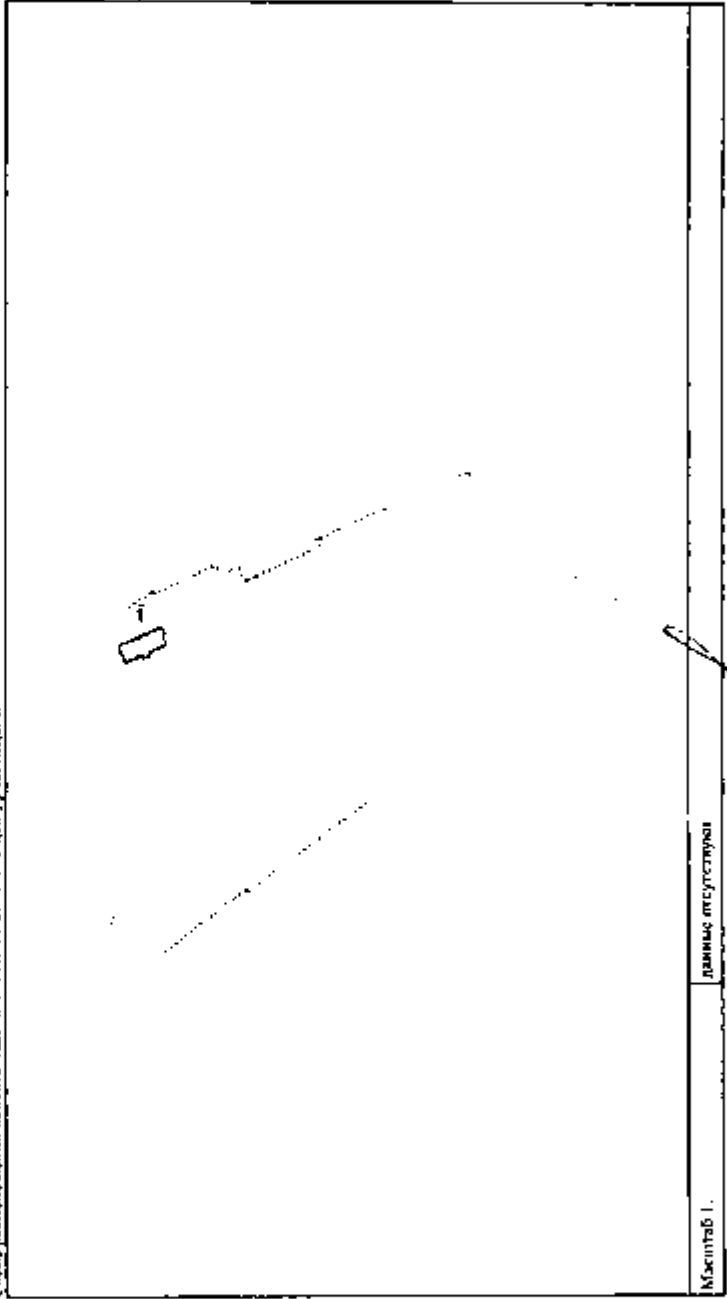
Этапы

Лист № 4 из листа 4 Всего листов раздела 4 Всего разделов 1 Всего листов выписки 4

26.11.2018

Кадастровый номер: 50:12:0010103-4/118

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



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ данные отсутствуют

Специалист: Деречина О. А. (подпись, фамилия)

М.П.

Специалист: ЭКСПЕРТ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА СЛУЖБЫ ЭКСПЕРТНОЙ РАБОТЫ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа государственной власти)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

1. Единый государственный реестр недвижимости объекта недвижимости

Наименование: \_\_\_\_\_

Лист №: \_\_\_\_\_ Всего листов раздела: 1.1. \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

Дата: 26.11.2018 \_\_\_\_\_

Кадастровый номер: 50:32:0060000:11618 \_\_\_\_\_

Номер кадастрового квартала	50:32:0060107
Дата присвоения кадастрового номера	29.07.2012
Раннее присвоенный государственный учетный номер	Идентификационный номер: 280 001-1138
Адрес	Московская область, Серпуховский район, д. Лукино, территория АК ОАО "Нилемгестервикс"
Площадь, м <sup>2</sup>	138,2
Назначение	Нежилое здание
Наименование	Дуплекс (в бассейне)
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по декларации строительства	1980
Год завершенной строительства	1980
Кадастровая стоимость, руб.	2491354,43
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых располагается объект недвижимости	50:32:0060000:34196
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	50:32:0060000:31225
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Общие сведения	данные отсутствуют
Получатель выписки	Российская Федерация

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_ Дирекция О.А.



М.П.

Наименование Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
4. Идентификационный номер государственного кадастра недвижимости

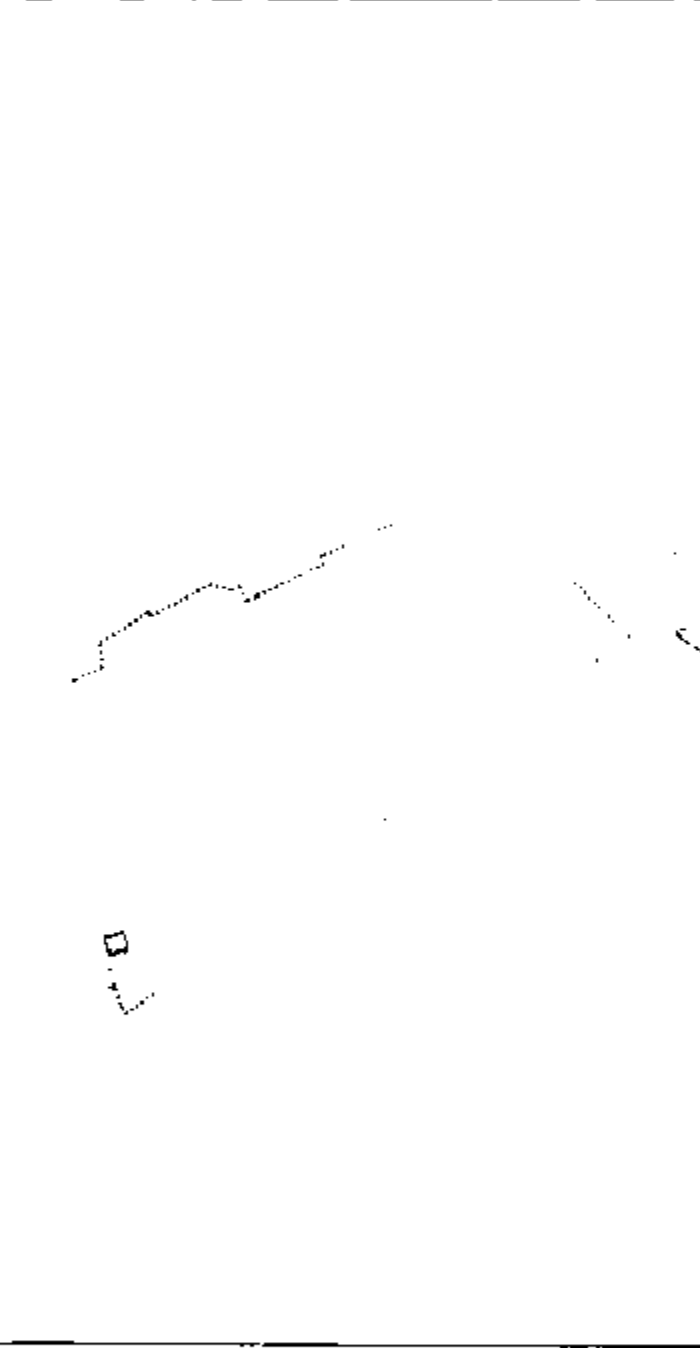
Зависит	Идентификационный номер государственного кадастра недвижимости	Идентификационный номер государственного кадастра недвижимости
Лист № 26.1.1.2018	Раздел № 2	Всего листов раздела 2
Кадастровый номер 50:32:0001000:11618	Всего разделов	Всего листов выписки

1. Принадлежность (правообладатели):	1.1 Российская Федерация
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Собственность № 50:32:0000000:11618:50/001/2018:5 от 26.11.2018
3. Идентификационный номер	3.1 Решение суда от 02.04.2018 № А41-46339/17-06, наименование суда Арбитражный суд Московской области дата вступления в законную силу 20.06.2018
4. Описание прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрированы
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации при безвозмездного в силу закона составе третьего лица, органа	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ  
 Дирекция О.А.

Лист № \_\_\_\_\_ Раздел 4 \_\_\_\_\_  
 26.11.2018  
 Коды геодезич. номер \_\_\_\_\_  
 Коды кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 50:02:0000000:11618

Схема расположения объекта недвижимости на земельной(ых) участ(ках):



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_  
 Директор П. А. \_\_\_\_\_

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и характеристиках и результатах проведения кадастровых работ на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

**Кадастр**

Лист № 36.18.2018 Раздела I Внесены сведения о: Всех разделах Всех участках Всех выделов

Кадастровый номер: 50:32:0060000:11567

№ кадастрового участка	50:32:0060000
Дата присвоения кадастрового номера	29.07.2012
Рабочий кадастровый учётный номер	Индустриальный номер 280.081-138
Адрес:	Московская обл., Струковский р-н, Давыдовское с/п, р-н д. Лукино, д. Струковский АК ОАО Интормостстрой
Площадь, м²	216,7
Назначение	Нежилое здание
Назначение	основное строение
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Подвид в эксплуатации по завершенной строительству	данные отсутствуют
Год завершенной строительства	1988
Кадастровая стоимость, руб.	701327,88
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых располагается объект недвижимости	50:32:0060000:36196
Кадастровый номер помещений, машинно-мест, расположенных в здании или сооружении	50:32:0060000:31202
Вид разрешенного использования	данные отсутствуют
Статус земель об объекте недвижимости	земельный объект не имеет статуса "актуальный, ранее учтенный"
Сособы объектов	данные отсутствуют
Получатель выписки	Россия в Федерации

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  М.П.

Директор О.А.

Лист № 2 Раздела 2 [Всего листов раздела: 2] [Кто листовой выписки:           ]  
 26.11.2018  
 Кодированный номер: 50:32:0000000:11567

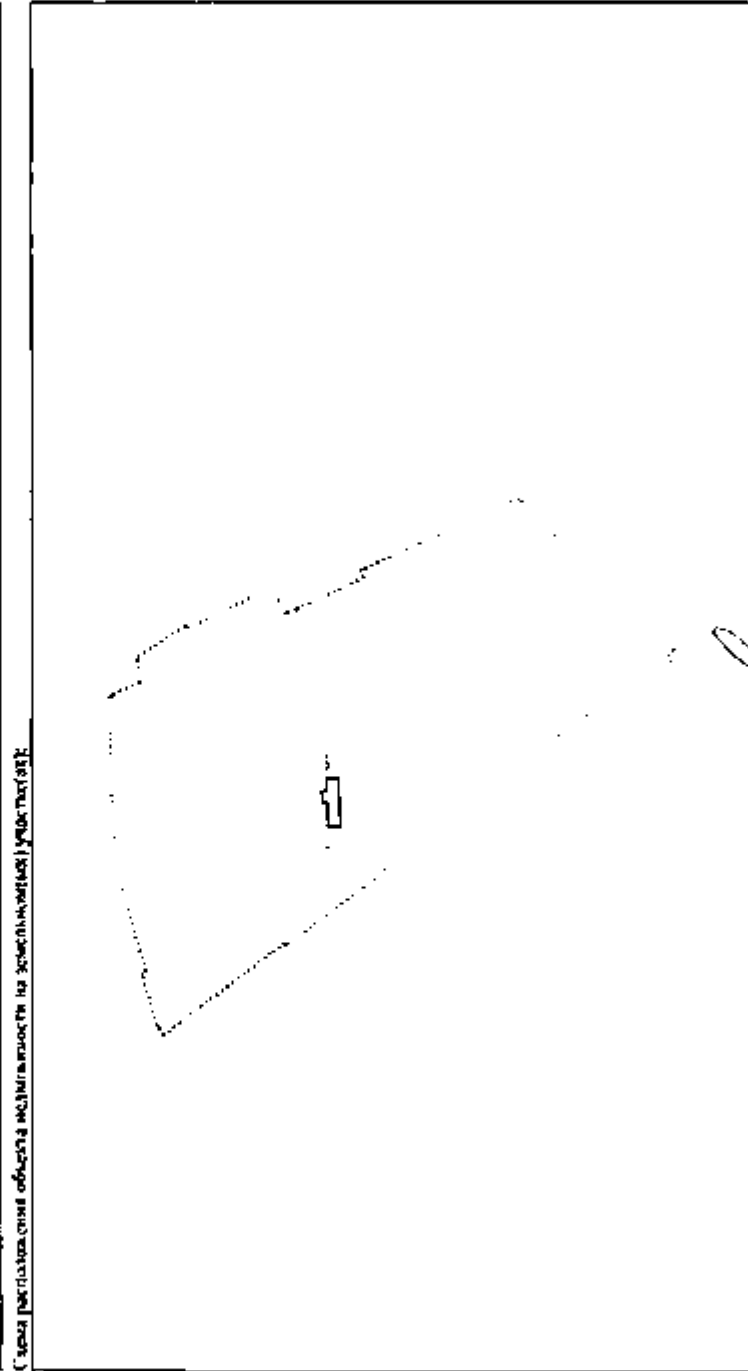
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Российская Федерация
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50/32:0000000:11567-50:001/2018-6 от 26.11.2018
3. Документ-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда Московской области от 02.04.2018 № А41-46539/17-0/17-0/18-18/2018 вступившая в законную силу 20.06.2018
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об отъеме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав (без указания в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют

**ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ**  
 [Подпись] [Инициалы]  
 [Подпись] [Инициалы]  
 [Подпись] [Инициалы]



Раздел 4  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
г. Челябинск, местоположение объекта недвижимости

Этажность		Этажность по кадастровому плану	
Лист № 4	Раздел 4	Лист по плану раздела 4	Всего листов в выписке
26.11.2018			
Кадастровый номер	50:32:0090008:11:567		



Максимум	данные отсутствуют
СЛАНБЫР СЕРГИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ	Директор Ц.А.
	М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ИОНОСКОРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

Здание		
Лист № 1	Исходный раздел 1	Всего листов выписки
26.11.2018		
Кадастровый номер	50:32:0090001:11659	

Номер кадастрового квартала:	50:32:0090107
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Индустриальный номер: 2 ИС.081.1138
Адрес:	Московская обл., Серпуховский р-н, р-п г. Лузга, территория АК ОАО Интэрстэрвис
Площадь, м²:	2069,4
Полное здание:	Пожилое здание
Назначение:	основные строения
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1970
Кадастровая стоимость, руб.	6694169,76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:32:0090000 36196
Кадастровые номера помещений, земельный участок, расположенный в здании или сооружении:	50:32:0090000 33158
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Объект отнесен:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Россиетель Фелераши

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_ Дирекция О. А.

МП

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

Завинне

Лист № 26.11.2018 Раздел 2 Всего листов раздела 2 Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

26.11.2018

Кадастровый номер 50:32:0060000-11659

1. Правообладатель (правообладатели):
  - 1.1. Российская Федерация
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права
  - 2.1. Собственность, № 50:32:0060000/11659-50:001/2018-3 от 26.11.2018
  - Решение Арбитражного суда Московской области от 02.04.2018 № А41-46539/17-01/2018 дата вступления в законную силу: 30.06.2018
3. Документ-основание:
  - 3.1. Не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
  - 4.1. Не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решений об оспаривании или оспаривания для государственных и муниципальных нужд:
  - 5.1. Данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа
  - 6.1. Данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Дерезина О. А.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 4  
 Описание местной налоговой базы и кадастровая стоимость

Земельный участок

Лист № 4  
 26.11.2018

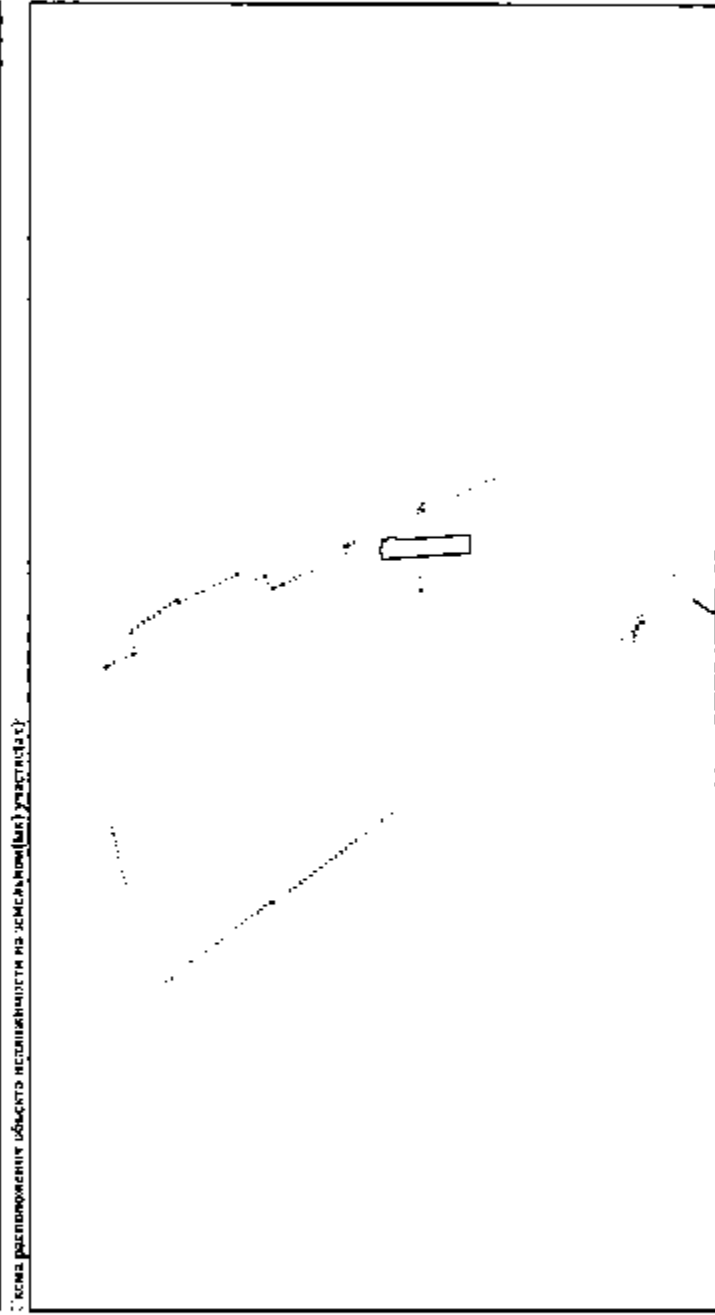
Всего листов раздела 4: \_\_\_\_\_

Кадастровый номер: 50:02:00900:11659

Всего объектов недвижимости: \_\_\_\_\_

Всего районов: \_\_\_\_\_

Всего земельных участков: \_\_\_\_\_



Масштаб: 1: \_\_\_\_\_

Данные отсутствуют

ПЛАНИРОВАТЕЛЬСКИЙ ЭКСПЕРТ

Деревина О. А.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГИСУДАРС ПЕНСИОН РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование для регистрации права)

Лист № \_\_\_\_\_

Рядом 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основании, характеристиках и залогах (привязанных) правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельное	Земельный участок	50:32:0060000:11580	50:32:0060000:11580
Лист №	Рядом 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
26.11.2018			
Кадастровый номер:			

Номер кадастрового квартала:	50:32:0060000:107
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012
Код присвоенный государственным учетный номер:	Индикаторный номер: 290:081:1138
Адрес:	Московская обл., Серпуховский р-н, р-н д.Лукино, территория АК ОМФ Нижегородсрвис
Площадь, м²:	187,7
Назначение:	Нежилое здание
Муниципальное:	основное строение
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1970
Кадастровая стоимость, руб.:	119818,08
Кадастровый номер жилые объекты недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:32:1000000:36190
Кадастровый номер помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:32:0600000:31211
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Российская Федерация

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_ Дирекции О.А.

М П

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

4. Внесены ли зарегистрированные права

Земельный участок	№	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов земельного участка
26.11.2018				
Квартальный номер		50-32-0080000-11580		

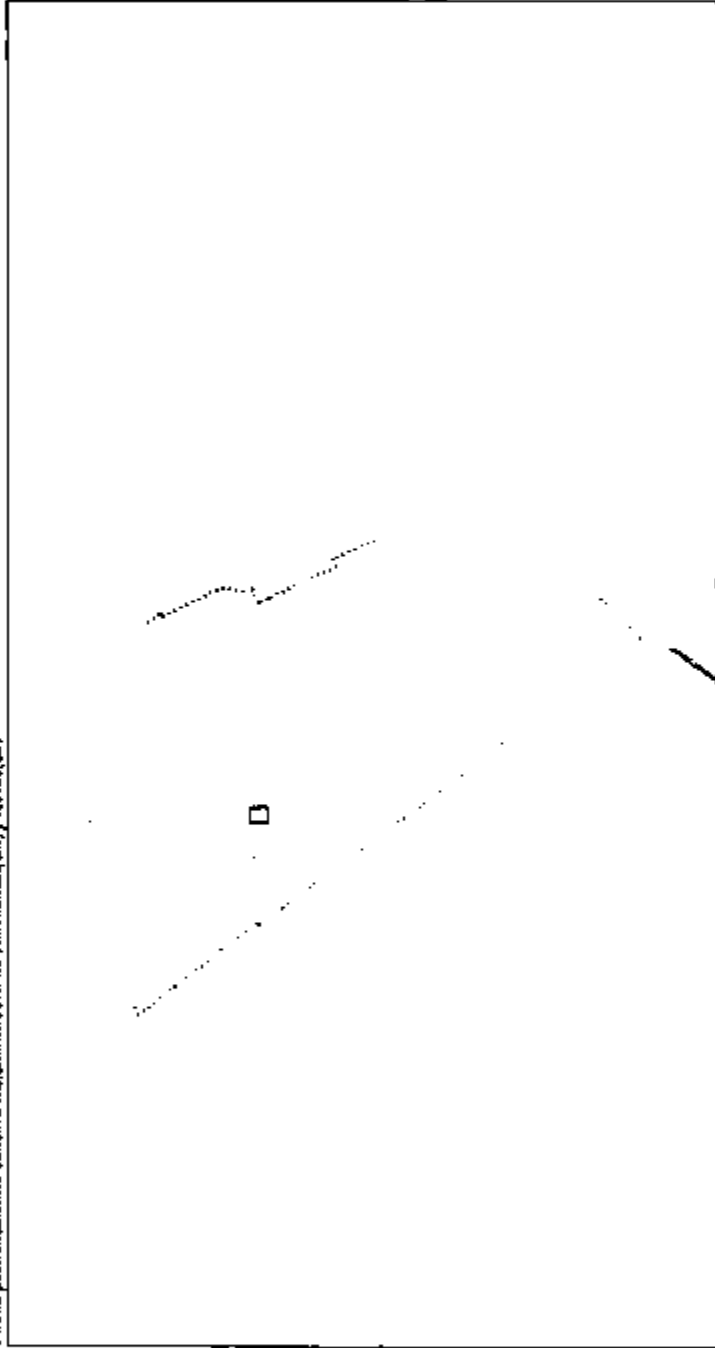
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Республика Беларусь
2. Дата, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность, № 50-32-0080000-11580-50000/2018-6 от 26.11.2018
3. Документы-основания	3.1. Решение Арбитражного суда Московской области от 02.04.2018 № А41-66539/17-18/2018-6 вступившая в законную силу: 20.06.2018
4. Дополнительные права и обременения объекта недвижимости	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации и/или без необходимости в силу закона третьими лицами, органами	данные отсутствуют

**ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ**  
 (подпись)  
 Доросина О.А.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 4  
Идентификационные сведения об объекте недвижимости

Земельный участок	№ 50:32:0090301:1580	
Лист № 26.11.2018	Всего разделов: 1	Всего листов: 1
Кадастровый номер	50:32:0090301:1580	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке(ах)



Масштаб 1	Данные отсутствуют
-----------	--------------------

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
Дерягина О. А.

М.П.

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ СРЕДСТВ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПОДМОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

государственное учреждение государственной регистрации, кадастра и картографии  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел I

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Датум: \_\_\_\_\_ (число, месяц, год)

Лист № \_\_\_\_\_ Рабочая Л. \_\_\_\_\_ (клетка листов выписки) \_\_\_\_\_ (клетка листов выписки)

26.11.2018

Кадастровый номер: 50:32:0060101:542

Номер кадастрового квартала	50:32:0060107
Дата принятия кадастрового плана	29.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Планигартный номер 280-081-138
Адрес	Московская область, Серпуховский р-н, д. Буяки
Площадь, м²	242,6
Назначение	Нежилое здание
Наименование	Гарсава
Количество этажей, в том числе подземные этажи	этажей отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию (по информации застройщика)	данные отсутствуют
Год завершения строительства	1974
Кадастровая стоимость, руб.	14323104
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:32:0060101:160
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:32:0060101:163
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Объём земель	данные отсутствуют
Получатель выписки	Российская Федерация

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_  
 Дирекция О А \_\_\_\_\_



Этими \_\_\_\_\_ (наименование субъекта Российской Федерации)

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 2 \_\_\_\_\_ Всего листов \_\_\_\_\_ Место листов № \_\_\_\_\_  
 26 из 26 из \_\_\_\_\_ Всего листов \_\_\_\_\_

Кадастровый номер \_\_\_\_\_ 50:13:0060101:542

1. Правообладатель (правообладатели):  1 Российская Федерация
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  2.1 Собственность № 50:13:0060101:542-50:001/2018-5 от 26.11.2018
3. Документ(ы)-основани(я)  3.1 Решение Арбитражного суда Московской области от 02.04.2018 № А41-66539/17-0/02 дата исполнения взыскания: 20.06.2018
4. Описание проп. и обремененные объекты недвижимости  не зарегистрированы
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд  данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона со стороны третьих лиц, органа  данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_  
 (подпись)

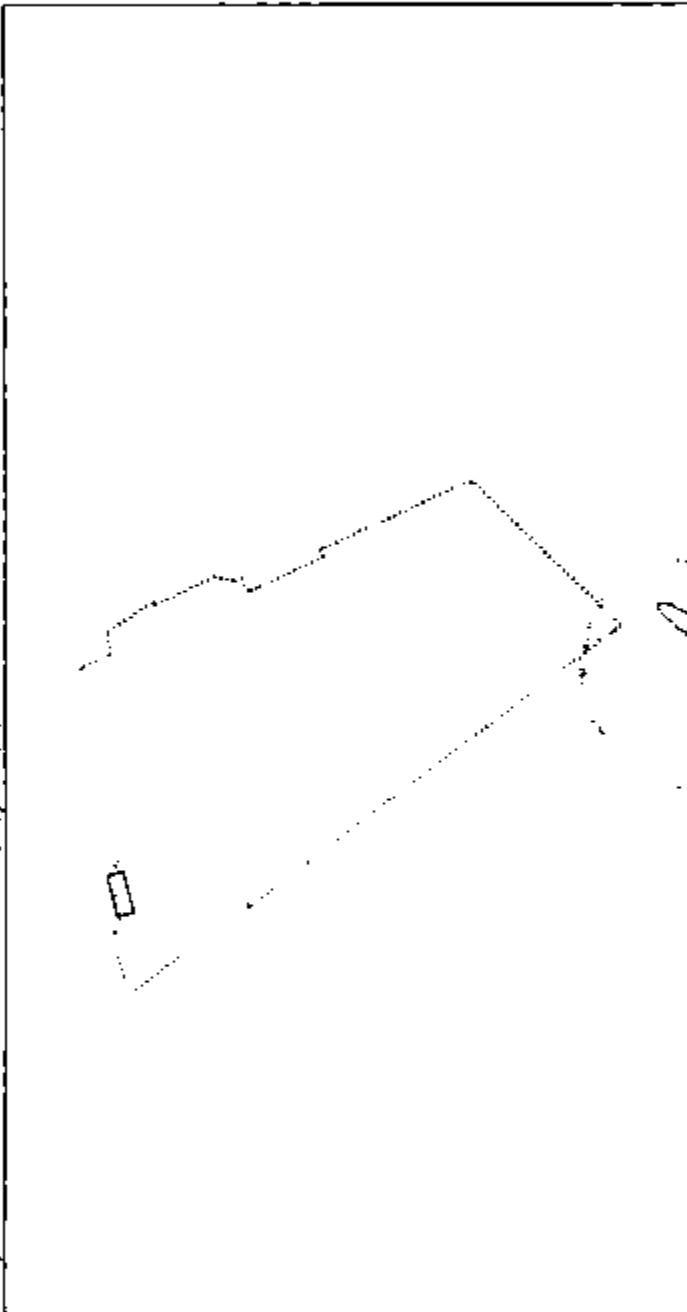
Директор О. А. \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Розділ 4  
Виміси в Єдиному державному реєстрі нерухомості об'єктів нерухомості згідно з технічними умовами на земельні ділянки

Опис ділянки нерухомості об'єкта нерухомості

Земельна ділянка	№ _____	Розмір _____	Вартість _____	Всього земельних ділянок _____
Ділянка № _____	Розмір _____	Вартість _____	Всього земельних ділянок _____	Всього земельних ділянок _____
26.11.2014				
Категорія земель _____			59 32 000 01 542	

Схема розподілення об'єкта нерухомості на земельні(их) ділянка(и):



Масштаб 1	Значення відсутують
-----------	---------------------

ДЛЯ ВІДПОРЯДКОВОГО СПІВІСЛЮЖИТ-ЕКСПЕРТ  
Директор О. А.











Государственная Федерация

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕКВАЛИФИКАЦИИ

ИП-1 № 373437

Настоящий диплом выдан Забияковой Людмиле Владимировне в том, что она(а) с 14 февраля 2004 по 14 сентября 2004 прошле(а) профессиональную переквалификацию в (на) ИОУ ИОП и ИОУ ИОП и ИОУ ИОП ИОУ ИОП по программе профессиональной переквалификации и ИОУ ИОП ИОУ ИОП (ИОУ ИОП)

Государственный аттестационный комитет решением от 14 сентября 2004 удостоверяет право (срочно/постоянно/квалифицированно) Забияковой Людмиле Владимировне на занятие профессиональной деятельности в сфере оценки

Дипом Забияковой Людмиле Владимировне (ИОУ ИОП) Забияковой Людмиле Владимировне (ИОУ ИОП)

4800 00000 1980

Диплом выдана в соответствии с законодательством о профессиональной переквалификации

Диплом имеет силу на территории Российской Федерации

Регистрационный номер 6607

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 011519-1

« 28 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Забегасвой Алевтине Владимировне**

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

от « 28 » апреля 20 18 г. № 62

Директор



А.С. Бункин

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





006933 - KA1

---



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ

«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«04» июня 2013 г.  
Дата регистрации в реестре

№ 1090  
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Забегаева**

**Алевтина Владимировна**

ИНН 510500068053

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»,  
Имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства «31» декабря 2019 года.



Президент Ассоциации «МСО»

  
Т.В. Годенко

**АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»**

344022, г. Ростов-на-Дону  
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606  
тел./факс: (863) 299-42-29  
тел/факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU  
e-mail: sro-mso@mail.ru

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Забегаловой Алевтины Владимировны**  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

**Забегалева Алевтина Владимировна**  
(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 04.06.2013 года, за регистрационным № 1090.**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о признание права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17.09.2018 года.

Дата составления выписки 17.09.2018 года.

Вице-Президент Ассоциации «МРО»



И. В. Есина



Серия 7100

№ 3163648

Форма 100Л

## ДОГОВОР (ПОЛИС) №7100-3163648 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Ростов-на-Дону,

07.10.2019 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя Директора по корпоративному страхованию Степанько Веры Васильевны, действующего на основании Доверенности № 6722-ДФ от 19.06.2018, с одной стороны, и Забегала Алевтина Владимировна, именуемый/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 07.10.2019 (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщика и юридически лица, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

### 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключенных Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или призванный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма, руб.
4.1. Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков - по всем страховым случаям:	30000000
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	Возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования.	Возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30000000
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков - по одному страховому случаю, руб.:	30000000

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

10934 руб.

#### 6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00:00 часов 20.10.2019 г. по 24:00 часа 19.10.2020 г.  
7.2. Период страхования начинается в 00:00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 00:00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24:00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

## 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее «20» октября 2019 г.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

## 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

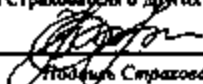
10.1. Заполнение на страхование ответственности оценщика с приложениями от «07» октября 2019 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

## 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Возобновление договора №861 от «19» октября 2018 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получены. Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правила страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и регулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

  
Подпись Страхователя

## АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»  
Адрес местонахождения: 140002, Московская область,  
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3  
Подразделение:  
Управление корпоративного страхования

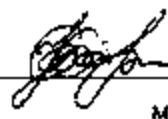
Банковские реквизиты:  
р/с № 40701810900000000187 в "ПАО "РГС Банк" г.  
Москва",  
к/с 30101810945230000174 в ПАО "РГС Банк" г.  
Москва,  
ИНН 7707067683,  
БИК 044501389



### СТРАХОВАТЕЛЬ

Забегалова Алевтина Владимировна  
Адрес регистрации по месту жительства:  
346591, Российская Федерация, Ростовская обл.,  
Родзеново-Несветайский р-н, Большеарептская  
сд, ул. Ленина, д. 29.

Паспортные данные  
серия 60 17 № 164580 выдан ТП в Слободе  
Родзеново-Несветайская МО УФМС России по  
Ростовской области в пос. Матвеев Курган дата  
21.09.2017

  
Забегалова А. В.)  
М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть представлено в Единый  
Диспетчерский Центр Росгосстраха:  
8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Серия 7100 ДОГОВОР № 7100-3340323 Форма 10/1  
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО  
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Ростов-на-Дону,

«27» сентября 2019 г.

ПАО СК «Росгосстрах» в лице Заместителя директора по корпоративному страхованию Фигиала ПАО СК «Росгосстрах» в Ростовской области Степанько Веры Васильевны, действующего на основании Доверенности №6722-ДФ, от 19.06.2018, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Шмакова Евгения Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 27.09.2019г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора. (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

### 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

- а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- б) ответственности за причинение за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.д.) во время выполнения оценщиком работ по оценке, в случае, когда такие действия (бездействие)

не совершалось в нарушение требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договора страхования лимита возмещения суммы судебных расходов и издержки Страхователя в связи с предъявленным требованием о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. для вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности по всем страховым случаям:	100 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю	100 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке	300 000,00 руб.
4.4. Для судебных расходов и издержки Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	300 000,00 руб.

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

40 000,00 (Сорок тысяч) рублей 00 коп.

#### 6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

не установлена

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «03» октября 2019 г. по 24.00 часа «02» октября 2020 г.

7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

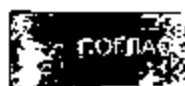
7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему преобразуется вместе с действием договора страхования.

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:  
единовременным платежом не позднее 03.10.2019г.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса



— Договор № 7100-2340122  
Страхование гражданской ответственности  
Корпоративные виды: ТМО СК «Росгосстрах»  
e-mail: LL@PFGS.ru



