

Обязательная информация:

Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»
(далее также – АО УК «РВМ Капитал»).

Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
№ 21-000-1-00798 от 15.03.2011.

Получить сведения об АО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1, на сайте <http://www.rwminvest.ru/>, по телефону: +7 (495) 660-70-30.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» - правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России 15.07.2014 за № 2827.



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.

Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05

www.ciep.ru

E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № ПИФ-2005145 -6

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

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

Дата оценки: 29 июня 2023 г.

Дата составления: 29 июня 2023 г.

Москва 2023 г.

Оглавление.....	3
1 Основные факты и выводы.....	3
2 Задание на оценку.....	6
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 9	
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	10
6 Описание объекта оценки.....	11
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки 13	
6.3 Экономическое описание объекта оценки.....	21
6.4 Строительно-техническое описание объектов оценки.....	23
6.4.1 Общее строительно-техническое описание объектов.....	24
6.4.2 Сведения об износе и устареваниях.....	27
6.5 Местоположение объектов оценки.....	32
6.5.1 Общая характеристика Московской области.....	32
6.5.2 Характеристика локального местоположения объектов оценки.....	33
7 Анализ рынка.....	35
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	35
7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки.....	35
7.3 Обзор рынка рекреационной недвижимости Московской области.....	43
7.4 Обзор рынка земельных участков ООПТ Московской области.....	51
7.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ⁵⁴	
7.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	66
7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов.....	72
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	73
8.1 Этапы проведения оценки.....	73
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	74
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка(ов) как свободного.....	74
8.2.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка(ов) с улучшениями.....	75
8.3 Подходы к оценке.....	75
8.3.1 Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества на основе сравнительного подхода.....	78
8.3.2 Определение справедливой стоимости объекта оценки на основе затратного подхода.....	100
9 Заключение о справедливой стоимости.....	112
9.1 Согласование результатов оценки.....	112
9.2 Заключение о справедливой стоимости.....	118
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	120
1. Нормативные документы.....	120
2. Справочная литература.....	120
3. Методическая литература.....	120
Приложения.....	121
Приложение №1.....	121
Используемая терминология.....	121
Приложение №2.....	123
Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки.....	123
Приложение №3.....	133
Копии информационно-аналитического материала.....	133
Приложение №4.....	141
Копии документов строительно-технического и юридического характера.....	141

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- Наименование объектов оценки:

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

- Основание для проведения оценки: Дополнительное соглашение №6 от 06.06.2023г. к Договору на оценку №ПИФ-2005145 о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки от 19 мая 2020 г.,
- Вид определяемой стоимости: Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.
- Цель оценки в соответствии с Заданием на оценку и предполагаемое использование: оценка справедливой стоимости объекта (объектов) оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных

фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации объекта (объектов) оценки.

- Предполагаемое использование результатов оценки: Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки. Ограничение - отчет не может быть использован для иных целей.
- Дата оценки: 29 июня 2023 г.
- Дата составления отчета: 29 июня 2023 г.
- Срок проведения оценки: с 06 июня по 29 июня 2023 г.

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

№ пп	Объект оценки	Значение, руб. без учета НДС		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	Вес подхода	0,143	0,853	Не применялся. Обоснованный отказ
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	191 502 370	112 585 992	
2	Здание, назначение: нежилое здание, корпус 2, 4-этажный (подземных этажей-1) площадью 2 699,0 кв.м	159 902 723	94 008 266	-
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	5 181 875	3 046 482	-
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	6 175 949	3 630 906	-
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 11,8 кв.м	363 383	213 627	-
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	1 150 672	676 501	-
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 34,1 кв.м	1 028 910	604 910	-
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 –этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	12 885 465	7 575 481	-
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	3 703 553	2 177 364	-
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 -этажное площадью 751,9 кв.м	41 510 801	24 404 591	-
	Вес подхода	Не применялся. Обоснованный отказ	1,0	Не применялся. Обоснованный отказ
11	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 12 000,0 кв.м		17 742 840	-
12	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 35 000,0 кв.м		45 136 700	-

Табл. 2 Итоговая величина справедливой стоимости на дату оценки:

№ пп	Наименование объекта оценки	Итоговая величина справедливой стоимости, руб. без учета НДС
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	123 871 034
2	Здание, назначение: нежилое здание, корпус 2, 4-этажный (подземных этажей-1) площадью 2 699,0 кв.м	103 431 173
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	3 351 843
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	3 994 847
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 11,8 кв.м	235 042
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	744 307
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 -этажное	665 542

	площадью 34,1 кв.м	
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	8 334 809
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	2 395 609
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажное площадью 751,9 кв.м	26 850 779
11	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 12 000,0 кв.м	17 742 840
12	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 35 000,0 кв.м	45 136 700
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ		336 754 525

Ограничительные пределы полученного результата справедливой стоимости:

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

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



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

29 июня 2023 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

	№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер	Адрес
Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1)	2 829,2	50:16:0103 028:325	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит. Е
	2	Здание, назначение: нежилое здание, корпус 2, 4-этажный (подземных этажей-1)	2 699,0	50:16:0103 028:274	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит. Ж
	3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1этажное	232,0	50:16:0103 028:272	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит. О
	4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное	174,7	50:16:0103 028:260	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит. К-К1-К2
	5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное	11,8	50:16:0103 028:273	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит.П
	6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное	22,7	50:16:0103 032:247	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит.Н
	7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 -этажное	34,1	50:16:0103 028:276	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит.М
	8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 –этажное (подземных этажей - 1)	331,8	50:16:0103 028:263	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит.Л
	9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное	30,0	50:16:0103 028:259	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, лит.Р
	10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 -этажное	751,9	50:16:0103 032:402	Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено Бутырское, пос. Горбуша
	11	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения	12 000,0	50:16:0103 032:85	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша
	12	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения	35 000,0	50:16:0103 032:86	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности: общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции». Обременения: доверительное управление				
Собственник объекта	Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетом депо владельцев инвестиционных паев				
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценка рыночной стоимости производится без учета обременения и ограничения				

Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 9 ед. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 5 ед. Технические паспорта 9 ед. и иная техническая документация
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Нет данных
Цель оценки в соответствии с Задаaniem на оценку	Оценка справедливой стоимости объекта (объектов) оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации объекта (объектов) оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки. Ограничение - отчет не может быть использован для иных целей.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов. Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 29.06.2023; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование;
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	По независящим от Оценщика причинам осмотр не производился. Вся техническая документация и фотоматериалы были предоставлены Заказчиком.
Дата оценки	29 июня 2023 г.
Дата составления отчета	29 июня 2023 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Организационно-правовая форма – Акционерное общество Полное наименование: Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» ОГРН: 1057749282810 Дата присвоения ОГРН: 29.11.2005 Место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1</p>
Сведения об оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Хлынина Наталья Владимировна; Местонахождение оценщика: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: All@ciep.ru; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01084 от 16.04.2018 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 926661, рег. №055/206, 07.04.2006г., «Институт профессиональной оценки» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ»): № 0991R/776/40915/22, срок действия договора страхования с 01.01.2023 по 31.12.2023. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Дата выдачи: 19 декабря 2022 г. Стаж работы в оценочной деятельности 17 лет (с 2006 г.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №023855-1 от 08.07.2021г. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. ИНН: 7702019460 Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Страховой полис: 0991R/776/90246/20 от 09 декабря 2020 г. АО «Альфа Страхование». Срок действия договора страхования – с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион руб.). Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион руб.) Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 Почтовый адрес юридического лица: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим оценщик Хлынина Наталья Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):
 - - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
 - - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
- Специальные стандарты оценки:
 - - ФСО-7 Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
 - - ФСО-9 Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.
- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

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

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

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

Табл. 3 Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Вид документации/ Наименование документа (документы в копиях)
Юридическая документация	
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 9 ед.
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 5 ед.
Техническая документация	
1	Технический паспорт 9 ед.
2	Техническая документация на объекты недвижимости (по-позиционно)
3	Иные сведения технического характера
Экономическая документация	
1	Справка о балансовой стоимости исх. №6/н от 29.06.2023 г.
2	Договор аренды части площадей от 19.11.2015г. и земельного участка 35 000 кв.м на срок 10 календарных лет
3	Иные сведения экономического характера

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

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

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

Описание процесса осмотра оцениваемого имущества

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

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

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

Классификация основных средств

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

Табл. 4. Классификация объекта оценки

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

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

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

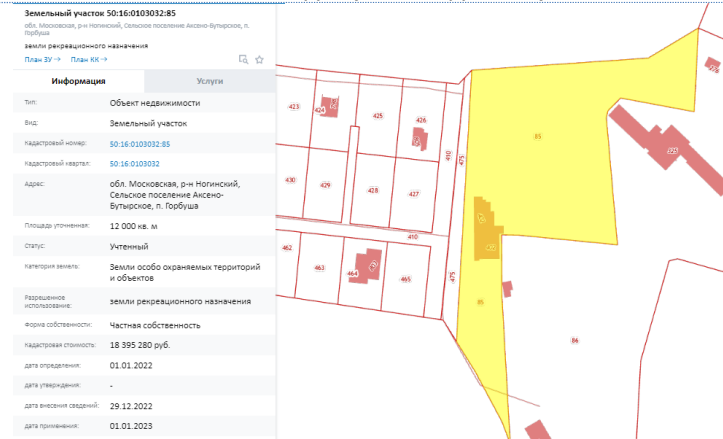
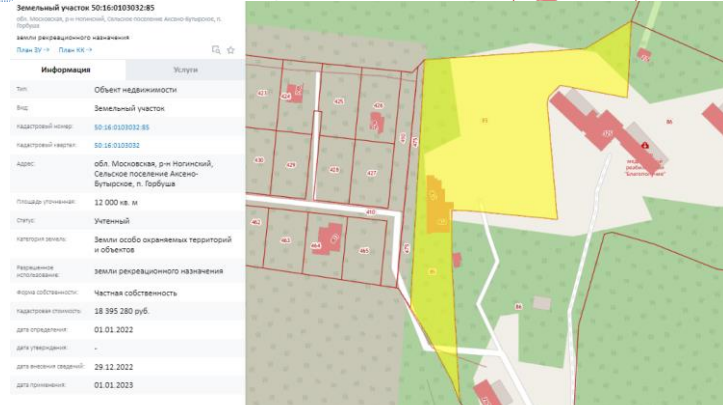
Описание юридического статуса объектов оценки представлено в табл. 4-6 ниже.

Табл. 5 Юридическое описание объектов оценки (объекты недвижимости)

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

Источник информации: данные представленные Заказчиком



Табл. 6 Юридическое описание земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0103032:85
Оцениваемая общая площадь, кв. м	12 000,0
Форма собственности	Общая долевая
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетом депо владельцев инвестиционных паев
Право подтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации 50 АК 255565 от 16.12.2014
Наличие обременений (ограничений) права	Доверительное управление
Местоположение	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша
Категория земельного участка	Земли особо охраняемых природных территорий
Вид разрешенного использования	для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения
В т.ч. по документу	Земли рекреационного назначения
Текущее использование	Земли рекреационного назначения
Кадастровая стоимость	18 395 280 руб. (1 532,94 руб./кв.м)
Общие данные https://pkk.rosreestr.ru/	 <p>Земельный участок 50:16:0103032:85 обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Асино-Вутырьское, п. Горбуша земли рекреационного назначения План ВУ → План КК →</p> <p>Информация Услуги</p> <p>Тип: Объект недвижимости Вид: Земельный участок кадастровый номер: 50:16:0103032:85 кадастровый квартал: 50:16:0103032 Адрес: обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Асино-Вутырьское, п. Горбуша Площадь учтенная: 12 000 кв. м статус: Учтенный категория земель: Земли особо охраняемых территорий и объектов разрешенное использование: земли рекреационного назначения форма собственности: Частная собственность кадастровая стоимость: 18 395 280 руб. дата определения: 01.01.2022 дата утверждения: - дата внесения сведений: 29.12.2022 дата применения: 01.01.2023</p>
Тип окружающей застройки https://pkk.rosreestr.ru/	 <p>Земельный участок 50:16:0103032:85 обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Асино-Вутырьское, п. Горбуша земли рекреационного назначения План ВУ → План КК →</p> <p>Информация Услуги</p> <p>Тип: Объект недвижимости Вид: Земельный участок кадастровый номер: 50:16:0103032:85 кадастровый квартал: 50:16:0103032 Адрес: обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Асино-Вутырьское, п. Горбуша Площадь учтенная: 12 000 кв. м статус: Учтенный категория земель: Земли особо охраняемых территорий и объектов разрешенное использование: земли рекреационного назначения форма собственности: Частная собственность кадастровая стоимость: 18 395 280 руб. дата определения: 01.01.2022 дата утверждения: - дата внесения сведений: 29.12.2022 дата применения: 01.01.2023</p>

Источник информации: данные представленные Заказчиком, данные открытых источников

Табл. 7 Юридическое описание земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0103032:86
Оцениваемая общая площадь, кв. м	35 000,0
Форма собственности	Общая долевая
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетом депо владельцев инвестиционных паев
Право подтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации 50 АК 255566 от 16.12.2014. Выписка ЕГРН от 25.12.2017
Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Доверительное управление

Наименование объекта	Земельный участок																																
Местоположение	МО, Ногинский р-н, пос. Горбуша																																
Категория земельного участка	Земли особо охраняемых природных территорий																																
Вид разрешенного использования	для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения																																
В т.ч. по документу	Земли рекреационного назначения																																
Текущее использование	Земли рекреационного назначения																																
Кадастровая стоимость	53 652 900 руб. (1 532,94 руб./кв.м)																																
Общие данные https://pkk.rosreestr.ru/	<div data-bbox="762 387 1037 864"> <p>Земельный участок 50:16:0103032:86 обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Айсено-Вульское, п. Горбуша земли рекреационного назначения План ЗУ → План КК →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:16:0103032:86</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>50:16:0103032</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Айсено-Вульское, п. Горбуша</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td>35 000 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земли:</td> <td>Земли особо охраняемых территорий и объектов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>земли рекреационного назначения</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>53 652 900 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения:</td> <td>01.01.2022</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений:</td> <td>29.12.2022</td> </tr> <tr> <td>Дата применения:</td> <td>01.01.2023</td> </tr> </tbody> </table> </div> 	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:16:0103032:86	Кадастровый квартал:	50:16:0103032	Адрес:	обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Айсено-Вульское, п. Горбуша	Площадь уточненная:	35 000 кв. м	Статус:	Учтенный	Категория земли:	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Разрешенное использование:	земли рекреационного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	53 652 900 руб.	Дата определения:	01.01.2022	Дата утверждения:	-	Дата внесения сведений:	29.12.2022	Дата применения:	01.01.2023
Информация	Услуги																																
Тип:	Объект недвижимости																																
Вид:	Земельный участок																																
Кадастровый номер:	50:16:0103032:86																																
Кадастровый квартал:	50:16:0103032																																
Адрес:	обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Айсено-Вульское, п. Горбуша																																
Площадь уточненная:	35 000 кв. м																																
Статус:	Учтенный																																
Категория земли:	Земли особо охраняемых территорий и объектов																																
Разрешенное использование:	земли рекреационного назначения																																
Форма собственности:	-																																
Кадастровая стоимость:	53 652 900 руб.																																
Дата определения:	01.01.2022																																
Дата утверждения:	-																																
Дата внесения сведений:	29.12.2022																																
Дата применения:	01.01.2023																																
Тип окружающей застройки https://pkk.rosreestr.ru/	<div data-bbox="762 864 1037 1344"> <p>Земельный участок 50:16:0103032:86 обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Айсено-Вульское, п. Горбуша земли рекреационного назначения План ЗУ → План КК →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:16:0103032:86</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>50:16:0103032</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Айсено-Вульское, п. Горбуша</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td>35 000 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земли:</td> <td>Земли особо охраняемых территорий и объектов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>земли рекреационного назначения</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>53 652 900 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения:</td> <td>01.01.2022</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений:</td> <td>29.12.2022</td> </tr> <tr> <td>Дата применения:</td> <td>01.01.2023</td> </tr> </tbody> </table> </div> 	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:16:0103032:86	Кадастровый квартал:	50:16:0103032	Адрес:	обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Айсено-Вульское, п. Горбуша	Площадь уточненная:	35 000 кв. м	Статус:	Учтенный	Категория земли:	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Разрешенное использование:	земли рекреационного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	53 652 900 руб.	Дата определения:	01.01.2022	Дата утверждения:	-	Дата внесения сведений:	29.12.2022	Дата применения:	01.01.2023
Информация	Услуги																																
Тип:	Объект недвижимости																																
Вид:	Земельный участок																																
Кадастровый номер:	50:16:0103032:86																																
Кадастровый квартал:	50:16:0103032																																
Адрес:	обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Айсено-Вульское, п. Горбуша																																
Площадь уточненная:	35 000 кв. м																																
Статус:	Учтенный																																
Категория земли:	Земли особо охраняемых территорий и объектов																																
Разрешенное использование:	земли рекреационного назначения																																
Форма собственности:	-																																
Кадастровая стоимость:	53 652 900 руб.																																
Дата определения:	01.01.2022																																
Дата утверждения:	-																																
Дата внесения сведений:	29.12.2022																																
Дата применения:	01.01.2023																																

Источник информации: данные представленные Заказчиком, данные открытых источников

Имущественные права

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «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 рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При определении справедливой стоимости не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на

экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора. В ходе анализа предоставленной документации Оценщик выявил следующие ограничения (обременения) прав:

- доверительное управление Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Социальные инвестиции»

- аренда в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Благополучие" от 19.11.2015 сроком на 10 календарных лет.

Для определения влияния вышеуказанных обременений на величину справедливой стоимости объектов недвижимости был проведен анализ рынка и сопоставление контрактной арендной ставки среднерыночным величинам.

Согласно договору аренды, объектами аренды являются:

«Арендуемое имущество» совокупность объектов недвижимого имущества, состоящее из 3 (трех) нежилых зданий, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, общей площадью 5 860 кв.м, передаваемое Арендодателем во временное владение и пользование

Перечень, площадь и характеристики Арендуемого недвижимого имущества, состоящего из 3 нежилых зданий, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша

№	Объект	Площадь, кв.м.	Характеристика объекта	Текущее состояние объекта
1	Корпус №1	2 829,20	здание Корпус № 1, назначение нежилое, 4 – этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 2 829,2 кв.м, кадастровый (условный) номер: 50:16:0103028:325, инвентарный № 162:053-122Г, лит. Е, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша.	Используется, хорошее. Реконструкция выполнена в 2014 г.
2	Здание (Корпус №2)	2 699,00	здание, назначение нежилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 2 699 кв.м, кадастровый (условный) номер: 50:16:0103028:579, инвентарный № 162:053-122Г, лит. Ж, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша.	Используется, хорошее. Реконструкция выполнена в 2013 г.
3	Здание (Пищеблок/ Прачечная)	331,8	здание, назначение нежилое, 02 – этажный (подземных этажей - 01), общей площадью 331,8 кв.м, кадастровый (условный) номер: 50:16:0103032:385, инвентарный № 162:053-122Г, лит. Л, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша;	Используется. Хорошее. Реконструкция выполнена в 2013 г.

Одновременно с передачей Арендатору прав владения и пользования Арендуемым имуществом, ему передается право пользования земельным участком (земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, общей площадью 35000 кв.м, кадастровый (условный) номер 50:16:0103032:86, расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша), на котором расположено Арендуемое имущество и который необходим для его использования, а также право пользования оборудованием, расположенным в Арендуемом имуществе и являющемся его неотъемлемой частью. Земельный участок принадлежит Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» на праве общей долевой собственности, что подтверждается свидетельством выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области на бланке 50-АК № 255566, дата выдачи 16.12.2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/106/2014-446

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Таким образом, объектами аренды являются собственно основные корпуса оздоровительного учреждения и вспомогательно-бытовое здание.

Финансовые условия договора аренды представлены далее:

- 4.3.7. В период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года, размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемое имущество** в месяц составляет 2 174 004,85 рублей, без учета НДС.
- 4.3.8. В период с 01.01.2022 по 31.12.2022 года, размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемое имущество** в месяц составляет 2 282 705,09 рублей, без учета НДС.
- 4.3.9. В период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года, размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемое имущество** в месяц составляет 2 396 840,34 рублей, без учета НДС.
- 4.3.10. В период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года, размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемое имущество** в месяц составляет 2 517 111,83 рублей, без учета НДС.
- 4.3.11. В период с 01.01.2025 по **Дату окончания Срока Аренды**, размер постоянной составляющей **Арендной платы** за все **Арендуемое имущество** в месяц составляет 2 643 418,36 рублей, без учета НДС.

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Кроме того, Арендатор возмещает Арендодателю затраты на эксплуатационные услуги и коммунальные платежи:

4.8. **Переменная составляющая Арендной платы** включает в себя компенсацию фактически понесенных **Арендодателем** расходов. Размер переменной составляющей арендной платы формируется Арендодателем и включает в себя плату за следующие коммунальные услуги в соответствии с потребленными ресурсами по приборам учета: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, а также стоимость отопления (теплоснабжения), услуг телефонной связи (городская телефонная линия), передачи информации по выделенному каналу доступа к сети Интернет, стоимость услуг по охране передаваемых в аренду объектов недвижимости и иных услуг, необходимых для содержания объектов недвижимости.

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Таким образом, за период (2022г), предшествующий дате оценки, годовая арендная ставка за арендуемую недвижимость составляет:

2 282 705,09 руб./объем/месяц : 5860 кв.м * 12 мес. = 4 674,48 руб./кв.м/год без учета НДС и 5 609,37 руб./кв.м/год с учетом НДС соответственно.

За текущий период (2023г), и прогнозный период, следующий за датой оценки, годовая арендная ставка за арендуемую недвижимость предусмотрена в размере:

2 396 840,34 руб./объем/месяц : 5860 кв.м * 12 мес. = 4 908,21 руб./кв.м/год без учета НДС и 5 889,85 руб./кв.м/год с учетом НДС соответственно.

Заказчиком представлены **Дополнительные соглашения к Договору аренды №2-№9 (Приложение 4)**, проанализировав которые, Оценщик пришел к **Заключению**, что контрактные условия аренды соответствуют рыночным. Далее представлены предложения по аренде объектов рекреационно-оздоровительной недвижимости Московского региона, сопоставимых с оцениваемой недвижимостью.

odintsovo.cian.ru Аренда помещения свободного назначения 1000м² проезд Петровский, вл5с1, Московская область, Одинцовский городской...

Свободное назначение, 1 000 м²

От собственника! **Идеально под медицинский центр**, фитнес центр, центр- йоги, и т.п. Пятый Этаж в офисном здании! БЦ активно действующий. На первом этаже общая зона рецепции, кафе, магазин продуктов, зоны отдыха. В аренду общая площадь 1 000 кв.м. на 5 этаже(есть возможность добавить полностью 6 этаж, так же площадью 1 000 кв.м.) , черновая отделка, возможность свободной планировки, отдельный лифт. Спец. условия на время ремонта. Арендные каникулы. Бесплатный паркинг.

350 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Ставка 4 200 Р/м² в год
Налог НДС включен: 58 333 Р
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 915 313-88-01

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 16872825
📄 Документы проверены

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔍 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- 📱 Доступ к избранному с любого устройства
- ✅ Неограниченное добавление в избранное

<https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/240359476/>

ос

Собственник предлагает в аренду корпуса бывшего пансионата "Орбита". Пансионат расположен на берегу реки в живописном уголке Подмосквы в 46 км от МКАД по Киевскому шоссе. Ближайший город Наро-Фоминск находится в 10 минутах езды на машине.

Корпуса нуждаются в капитальном ремонте.

Здания идеально подходят для размещения загородного отеля, реабилитационного центра, пансионата по уходу за пожилыми людьми.

Возможна аренда частями от 100

Цена указана без учета НДС и ст. [Найти в Яндексе](#) [Копировать](#)

[Свернуть](#)



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

[Войти](#)

1 486 625 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Ставка 3 500 ₽/м² в год
Налог НДС не включен
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 916 321-94-56

+7 916 435-84-54

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



ОТДЕЛ АРЕНДЫ

ID 35711923

🔒 Документы проверены

<https://naro-fominsk.cian.ru/rent/commercial/271163905/>

Фотографии (33) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

Здание, 620 м²

Здание подходит под: офисы, резиденция, административные здания; фитнес, **медицинский центр**, офисный центр крупного предприятия, гостиницу и т.д.

Все коммуникации центральные.

Газовый котел 105 кВт.

Санузлы - 7 шт.

Электричество 50 кВт.

Телефон (городской) - 1 шт.

Оплата коммунальных услуг - отдельно по счетчику.

Поблизости расположены: поликлиника - 300 м; 2 школы - 500 м / 700 м; детский сад - 20 м; железнодорожная станция Одинцово - 1 км; полиция - 500 м; городской стадион - 600 м; городской рынок - 1 км; площадь Ленина - 400 м.

[Свернуть](#)



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

<https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/282198183/>

300 080 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Ставка 5 808 ₽/м² в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 916 321-14-70

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



ОТДЕЛ АРЕНДЫ

Актив-Инвест

🔒 Документы проверены

нос



Сдам: отдельно стоящее здание



Лот № 483614 Предложение от Собственника. **Гостиницу, Хостел** и т.д. также. Со своей территорией. Требуется ремонт. Рассмотрены различные назначения, под Офисы, **Гостиницу, Хостел** Производство или другое. Отопление, вода, канализация, свет заведены в здание. Несущие колонны, все перегородки можно снести. Любая перепланировка. Ремонт, арендная ставка, канцелярия оговариваются. От Собственника БЕЗ Комиссии. Оперативный показ.

Стоимость аренды: 2500 руб/м²/год (1000000 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. В цену не включено: эксплуатационные расходы.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

<https://moskovskaya-oblast.doski.ru/lytkarino/sdam-otdelno-stoyaschee-zdanie-msg7600571.htm?plc=55>

Объявление № 7600571

Компания НП «Корпорация риэлторов «Мегаполис-Сервис»

Контакт Агент

📞 749536... [показать номер](#)

✉ [Написать автору объявления](#)

📍 [Показать на карте](#)

✍ [Редактировать / удалить](#)

🚩 [Поднять и закрепить](#)

★ [В избранные объявления](#)

⚠ [Пожаловаться](#)

2 583 объявления пользователя

[Поделиться](#) [B](#) [V](#) [VK](#)

krasnogorsk.cian.ru Сдам здание 783м² Северная ул., 37, Красногорск, Московская область, мкр. Опалиха - база ЦИАН, объявление 279283955

ликвидно:

Фотографии (34) Описание На карте Похожие объявления Здание, 783 м²

- хостел, отель, общежитие:
 - пансионат для пожилых людей; но обращаю Ваше внимание, что перекрытия деревянные..
 Подготовлен к включению отопления, запуск газового котла во втором квартале 2023 года
 Ответственный специалист: Вольнский Виктор

Свернуть

199 992 Р/мес.
 Следить за изменением цены

Ставка 3 065 Р/м² в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 964 567-25-92
+7 964 792-64-50

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

ФРИДОМ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 ФРИДОМ
 📄 Документы проверены

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/279283955/>

www.cian.ru Сдам помещение свободного назначения 4557.5м² Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Голыгино деревня...

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 4 557,5 м²

Здания в
 использование под коттеджный поселок, так же под базу отдыха,
 пансионат круглогодичный, глэмпинг так как есть здание котельной и возможно отапливать. На территории
 есть здание АБК с столовой, а так же погреба и небольшое здание при въезде для охраны и маленького
 магазина. Электричество, вода, канализация есть, подведены в здания.
 Земельный участок - 47 007 кв.м. (50-05-0140161:1)
 Имущество 4 557,5 кв.м.:
 12 жилых домов 3 867,3 кв.м.
 3 складских здания 310,9
 9 вспомогательных зданий (насосные, котельная,
 баня, очистные, электрощитовая) - 379,3

Свернуть

1 823 000 Р/мес.
 Следить за изменением цены

Ставка 4 800 Р/м² в год
 Налог НДС включен: 300 795 Р
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 964 568-08-30

🕒 Специалист работает с 10:00 по 19:00.
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

AGASTONE УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
 Agastone
 📄 Документы проверены

<https://www.cian.ru/rent/commercial/288092672/>

moskovskaya-oblast.doski.ru Под общежитие, хостел, гостиницу в Балашихе., цена: 300000 руб, объявление в разделе Недвижимость в Московской...

← Предыдущее объявление Гостиницу сдать в аренду полностью оборудованную

☰ Список объявлений

Следующее объявление Гостиница сдается в аренду полностью оборудованная и оснащенная →

Под общежитие, хостел, гостиницу в Балашихе.



Объявление № 6864177
 Компания Националь
 Контакт Дмитрий
 89165314920
 📧 Написать автору объявлени
 📍 Показать на карте
 ✂ Редактировать / удалить
 📌 Поднять и закрепить
 ☆ В избранные объявления
 ⚠ Пожаловаться

188 объявлений пользователю!

Поделиться

Московская область г Балашиха ул Леоновское шоссе. Без комиссии прямая длительная аренда двухэтажного здания **под гостиницу**
или общежитие **или пансионат** **или хостел** **или кафе** **или ресторан** **или ремонт** **под предпринимателя** Сдается под гостиничный бизнес или организации для
 проживания сотрудников до 100-150 человек. Сообщение с Москвой рядом автобусная остановка до двух станций метро 20 мин
 транспортом. 2 этажа, территория

Площадь 1100 м2

[https://moskovskaya-oblast.doski.ru/balashiha/pod-obschezhitie-hostel-gostinitsu-v-balashihe-
msg6864177.htm?plc=55](https://moskovskaya-oblast.doski.ru/balashiha/pod-obschezhitie-hostel-gostinitsu-v-balashihe-msg6864177.htm?plc=55)

Таким образом, среднерыночная ставка арендной платы объектов рекреационно-оздоровительного направления Московской области в 2023 году находится в диапазоне 2500 - 5800 руб./кв.м/год (причем для объектов меньшей площади), что соответствует по нижней границе контрактной арендной ставке (2 457 руб. кв.м/год) оцениваемой недвижимости. Исходя из вышепредставленного, для целей определения справедливой стоимости объектов недвижимости как таковых, данное обстоятельство - аренда, не будет учитываться в настоящем Отчете, т.к. установлено, что величина контрактной арендной ставки соответствует рыночным условиям

Доверительное управление – это определенный вид деятельности на рынке недвижимости, который регламентируется законом - это передача собственником (учредителем) своего имущества по договору доверительного управления управляющему, который будет управлять имуществом в интересах собственника за вознаграждение. Правовое регулирование данного вида обременения осуществляется главой 53 Гражданского кодекса РФ. Таким образом, для целей доверительного управления фондом, внесенное всеми пайщиками имущество аккумулируется и представляет собой самостоятельный объект гражданского права — имущественный комплекс, включающий в себя ценные бумаги, имущественные права либо недвижимое имущество. Безусловно, учредители доверительного управления (пайщики фонда) заинтересованы в эффективном управлении своим имуществом в соответствии с целями управления. В связи с этим, пайщики закрытого паевого инвестиционного фонда могут в любое время сменить управляющую компанию ПИФа, проголосовав по этому вопросу большинством голосов, определяемых по формуле «один инвестиционный пай — один голос» (пп.2 п.9 ст.18 Закона). В связи с этим, захват управляющей компании без предварительного получения контроля над пайщиками, обладающими большинством голосов, не имеет смысла, т.к. управляющая компания будет просто заменена (https://www.cfin.ru/investor/m_and_a/mfund_as_security.shtml). В данном случае принимается допущение, что доверительное управление не является обременением для оцениваемой недвижимости.

Принято Допущение, что в отношении рассматриваемых объектов отсутствуют иные факторы, ограничивающие использование объектов по функциональному назначению.

Вывод

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик установил: права на оцениваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке.

Оцениваемые объекты на дату проведения оценки используются по функциональному назначению.

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

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Оцениваемый объект не обременен дополнительными сервитутами и обременениями, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Согласно ФСО, балансовая стоимость объекта оценки указывается в отчете об оценке при наличии подобных сведений, однако, это не отражается на процессе оценки и величине справедливой стоимости объекта оценки.

Иск. № 6/н

От 29 июня 2023

ООО «ЦНЭС»

СПРАВКА

АО УК "РВМ Капитал" (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00798, выдана ФСФР России 15.03.2011) Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" (далее – фонд) (правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России 15.07.2014 за № 2827) сообщает, что по состоянию на 29.06.2023 года балансовая (остаточная) стоимость имущества (без учета переоценки), находящегося по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, учитываемого в составе ЗПИФ недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», составляет (руб.):

№пп	Характеристика объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость
1	Земельный участок общ.пл 35 000 кв.м., кадастровый №50:16:0103032:86 по адр.Московская обл, Ногинский р-н, пос. Горбуша	50:16:0103032:86	53 015 000,00	-	53 015 000,00
2	Нежилые помещения: водозаборная скважина, 1-этажный, общ, площадь 30 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:259	19 223 662,71	12 489 258,42	6 734 404,29
3	Нежилые помещения: здание 02-этажный (подзем.этажей-01), общ, площадь 331,8 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:263	26 438 106,78	17 176 349,63	9 261 757,15
4	Нежилые помещения: здание гаража, 1-этажный, общ, площадь 232 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:272	2 137 105,93	1 388 438,28	748 667,65
5	Нежилые помещения: здание КНС 1-этажный, общ, площадь 22,7 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:247	644 361,02	418 629,42	225 731,60
6	Нежилые помещения: здание котельной 02-этажный, общ, площадь 174,7 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:260	24 526 292,37	15 934 279,03	8 592 013,34
7	Нежилые помещения: здание, корпус 2, 4-этажный (подземных этажей-1), общ, площадь 2699 кв.м., инв.№ 162:053-122Г, лит.Ж	50:16:0103028:274	157 032 922,03	102 021 388,78	55 011 533,25

8	Нежилые помещения: корпус №1, 4-этажный (подземных этажей-1), общ. площадь 2829,2 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:325	180 065 512,71	116 985 237,48	63 080 275,23
9	Нежилые помещения: охранная будка 1-этажный, общ. площадь 11,8 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:273	515 000,00	334 585,98	180 414,02
10	Нежилые помещения: электроподстанция 1-этажный, общ. площадь 34,1 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:276	1 015 000,00	659 428,93	355 573,07
11	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общ. площадь 751,9 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос. Горбуша	50:16:0103032:402	64 191 525,42	34 271 746,74	29 919 778,68
12	Земельный участок общ.пл. 12 000 кв.м., кадастровый №50:16:0103032:85, Московская обл, Ногинский р-н, с/п Аксено-Бутырское, пос. Горбуша	50:16:0103032:85	33 527 000,00	-	33 527 000,00
ИТОГО:			562 331 488,97	301 679 340,89	260 852 148,28

Заместитель Генерального Директора -
Финансовый директор



Володарский А.В.

Исполнитель: Сазонова Ю.В. +7 495 660 7030 (445)

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34,
помещение 1/1
телефон +7 495 660 7030

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

Источник информации: данные представленные Заказчиком

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

6.4.1 Общее строительно-техническое описание объектов

Табл. 8 Строительно-техническое описание

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

Источник информации: данные представленные Заказчиком

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

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



Фотография №1. Корпус 1



Фотография №2. Корпус 1



Фотография №3. Корпус 1



Фотография №4. Корпус 1



Фотография №5. Корпус 1



Фотография №6. Корпус 1



Фотография №7. Корпус 2



Фотография №8. Корпус 2



Фотография №9. Корпус 2



Фотография №10. Корпус 2



Фотография №11. Гараж



Фотография №12. Котельная



Фотография №13. Охранная будка



Фотография №14. Здание КНС



Фотография №15. Электростанция



Фотография №16. Пищеблок-постирочная



Фотография №17. Водозаборная скважина



Фотография №18. Корпус для персонала



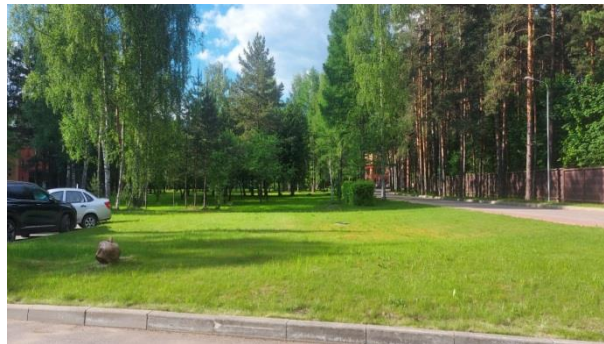
Фотография №19. Корпус для персонала



Фотография №20. Участок 12 000 кв.м



Фотография №21. Участок 12 000 кв.м



Фотография №22. Участок 12 000 кв.м



Фотография №23. Участок 35 000 кв.м



Фотография №24. Участок 35 000 кв.м

Источник информации: данные предоставлены Заказчиком

6.4.2 Сведения об износе и устареваниях

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

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

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

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

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

где:

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

6.4.2.1 Расчет величины физического износа объекта оценки

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа. Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

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

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

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

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

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

Табл. 10. Определение физического износа:

№ п п	Наименование объекта оценки	Год постройки	КС	Нормативный срок службы, лет	Фактический срок службы	Износ физ. %
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	2014	1	100	9	9,0
2	Здание, назначение: нежилое здание, корпус 2, 4-этажный (подземных этажей-1) площадью 2 699,0 кв.м	1972/2012г.р.	1	100	51/11	20,0
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	1975	1	100	48	48,0
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	2013	1	100	10	10,0
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 11,8 кв.м	1995	3	100	28	28,0
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	1968	1	100	55	55,0
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание,	1969	1	100	54	54,0

	1 - этажное площадью 34,1 кв.м					
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	2012	1	100	11	11,0
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	2014	1	100	9	9,0
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажное площадью 751,9 кв.м	2014	3	100	9	9,0

Источник: расчеты Оценщика

*здание корпуса №2 в 2012 г. подверглось полной реконструкции, визуальный осмотр показал, что состояние здания хорошее. В соответствии с таблицей №9, Оценщик принял величину физического износа в размере 20%.

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

6.4.2.2 Расчет величины функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов. При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

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

6.4.2.3 Расчет величины экономического (внешнего) устаревания

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

По мнению Оценщика и учитывая специфику объекта оценки, критерием для определения величины экономического устаревания может являться уровень недозагрузки площадей.

Ниже Оценщик счел целесообразным представить информацию по спросу на коммерческие помещения, в т.ч. по среднегодовой загрузке гостиничной недвижимости Московского региона по итогам 2022г.-1 кв. 2023 г. отраженной на интернет-сайтах.

stalnoy-dekor.ru

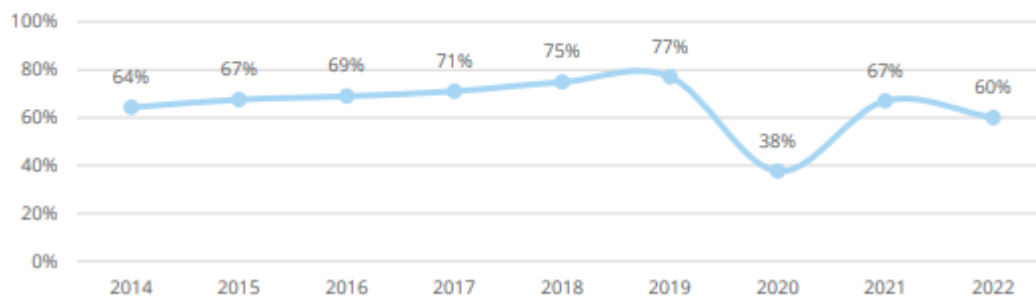
Доходность московских гостиниц в апреле снизилась в 15 раз

Финансовые показатели летнего сезона 2022 имеют положительную динамику относительно сезона 2021. В целом, средний доход по всем нашим объектам вырос на 15%, в то время как общая заполняемость в среднем снизилась на 5%. Доход вырос за счет увеличения стоимости

<https://stalnoy-dekor.ru/dohodnost-moskovskih-gostinic-v-aprele-snizilas-v-15-raz/>

Динамика загрузки гостиниц, %

Источник: STR Global, Nikoliers



<https://nikoliers.ru/upload/iblock/3f0/ygemswtjxtqcloc2dq0s4wu115tkkq04.pdf>



О Центре ▾ Услуги ▾ Исследования ▾ Проекты ▾ Кейсы ▾ Контакты

Рынок гостиниц в Подмоскovie

На начало 2022 года количество гостиниц в Московской области составило 772 объекта, за 2021 год рынок гостиниц Подмоскovie вырос на 47,6% относительно показателей 2020 года.

По состоянию на конец 2021 г. гостиничный рынок Подмоскovie состоял из 772 гостиниц и отелей. За 2021 год количество гостиниц увеличилось на 47,6%, а за весь период наблюдения почти в два. Среднегодовая динамика количества гостиниц в Подмоскovie (CAGR 2016-2021) составила +13,7%.

В первый год пандемии, по оценочным данным Центра экономики рынков, количество гостиниц и других коллективных средств размещения в России составило 27 328 единиц, что меньше показателя 2019 года на 3,4%. К началу 2022 года общее количество гостиниц и КСР увеличилось лишь на 1,3% относительно показателя 2020 года. За период наблюдения численность коллективных средств размещения в России увеличилась на 34,8%: с 20 534 ед. в 2016 году до 27 673 ед. в 2021 году.

<https://research-center.ru/rynok-gostinic-v-podmoskove/>

wtcmoscow.ru

Гостиницы Москвы. Итоги и цифры 2022



АРЕНДА

ГОСТИНИЦЫ

КОНГРЕСС-ЦЕНТР

РЕСТОРАНЫ

БАНКЕТЫ

УСЛУГИ



По предварительным оценкам экспертов, в 2023 году основные показатели рынка Москвы - средний тариф и загрузка останутся на уровне 2021-2022 годов. Поток иностранных туристов останется ограниченным, что продолжит сказываться на уровне загрузки сегмента люкс и гостиниц верхнего предела высокого ценового сегмента. Активный внутренний спрос будет и в дальнейшем способствовать загрузке гостиниц более бюджетных сегментов, однако не обеспечит восстановление средней цены до уровня 2019 года ввиду меньшей платежеспособности. Продолжат свое активное развитие загородный и региональный туризм.

<https://wtcmoscow.ru/company/news/1909/>



iz.ru

Гостиничный двор: какие сложности ждут отели в 2023 году | Стат

ВИДНОС

Новости Статьи Мнения Фото Видео Инфографика Рубрики

В сегменте трехзвездочных отелей рынок восстановился полностью. заметил Алексей Макаров. В сентябре загрузка в категории в Петербурге и Московской области составила 73%, в Москве — 66%, а в республике Дагестан — 90%.

<https://iz.ru/1448002/dmitrii-alekseev/gostinichniy-dvor-kakie-slozhnosti-zhdut-oteli-v-2023-godu>

Оцениваемая недвижимость относится к рекреационно-оздоровительной. Рынок санаторных услуг является частью рынка внутреннего туризма и коллективных средств размещения. Последние годы рынок санаторных услуг находился в сложном положении. Факторы макросреды оказывают на развитие рынка санаторных услуг в большей степени отрицательное влияние из-за снижения ВРП, фактора снижения курса рубля в последние годы, падения доходов и численности населения, неудовлетворительного состояния материально-технической базы санаториев.

В 2020 г. многие реабилитационные центры были вынуждены приостановить деятельность во время карантина. По словам экспертов, уровень спроса на реабилитационные услуги начал снижаться.

https://club.cnews.ru/blogs/entry/analiz_rynka_uslug_meditinskih_reabilitatsii_v_rossii

Наиболее близкий тип недвижимости - гостиничная. По данным приведенных источников снижение спроса на гостиничный бизнес в конце 2022 года в результате текущей внешнеполитической экономической ситуации в среднем составило 5-15%. Показатели по итогам 2022 г близки к предыдущему периоду. Оценщик принял величину экономического износа для объекта оценки в размере $(5+15)/2=10\%$.

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

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

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

№ п п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Износ физ. %	Износ функц. %	Износ внеш. %	Износ накопл. %
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	2014	9,0	0	10,00%	18,1%
2	Здание, назначение: нежилое здание, корпус 2, 4-этажный (подземных этажей-1) площадью 2 699,0 кв.м	1972/2012г.р.	20,0	0	10,00%	28,0%
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 232,0 кв.м	1975	48,0	0	10,00%	53,2%
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	2013	10,0	0	10,00%	19,0%
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 11,8 кв.м	1995	28,0	0	10,00%	35,2%
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	1968	55,0	0	10,00%	59,5%
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 34,1 кв.м	1969	54,0	0	10,00%	58,6%
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 –этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	2012	11,0	0	10,00%	19,9%
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	2014	9,0	0	10,00%	18,1%
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 -этажное площадью 751,9 кв.м	2014	9,0	0	10,00%	18,1%

Источник: расчеты Оценщика

Вывод:

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

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

6.5 МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, 27 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Ближайшее окружение – н.п. Монино (в т.ч. ж/д платформа Монино), Лосино-Петровский в 3 км (по карте по прямой). В 500 метрах озеро Аборинское. Ниже представлены схемы местоположения объектов.

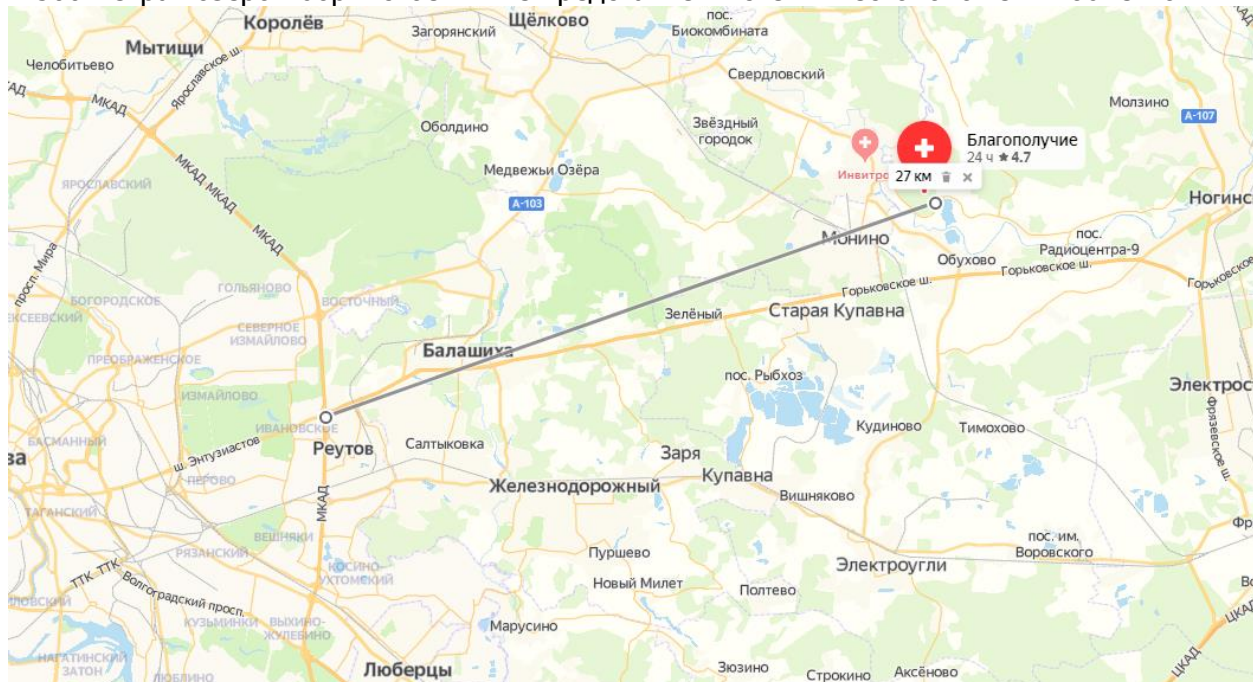


Рис. 1 Расположение объектов оценки на карте Ногинского района

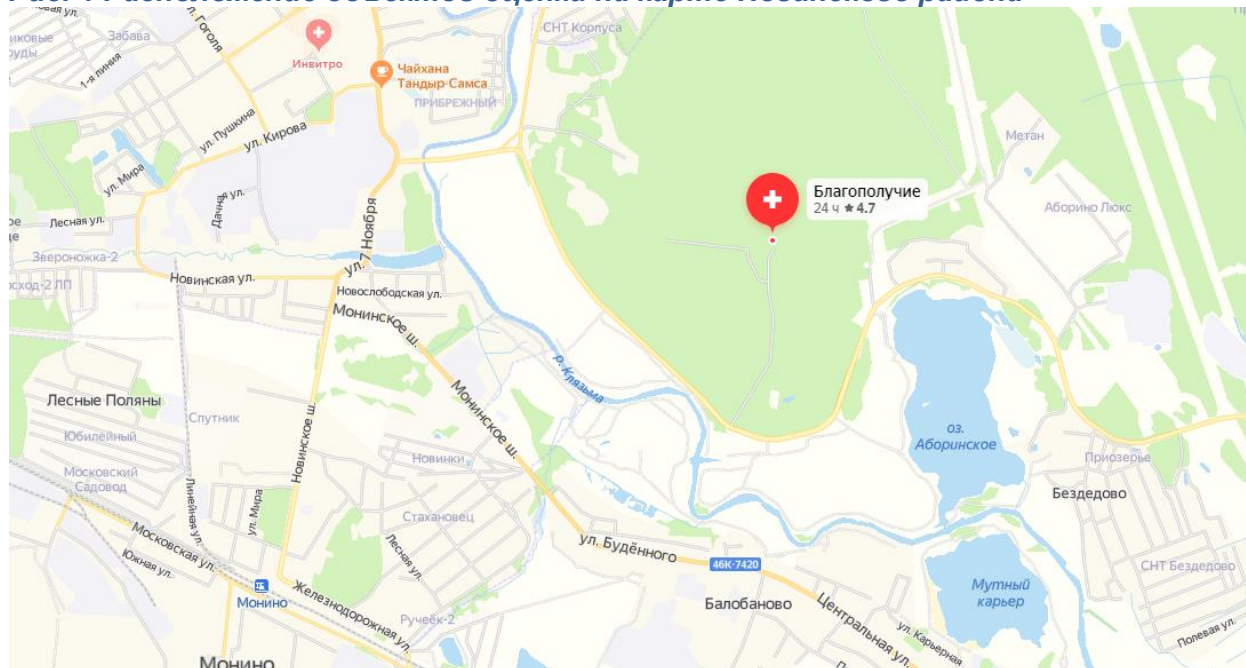


Рис. 2 Локальное расположение объектов оценки

6.5.1 Общая характеристика Московской области



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

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

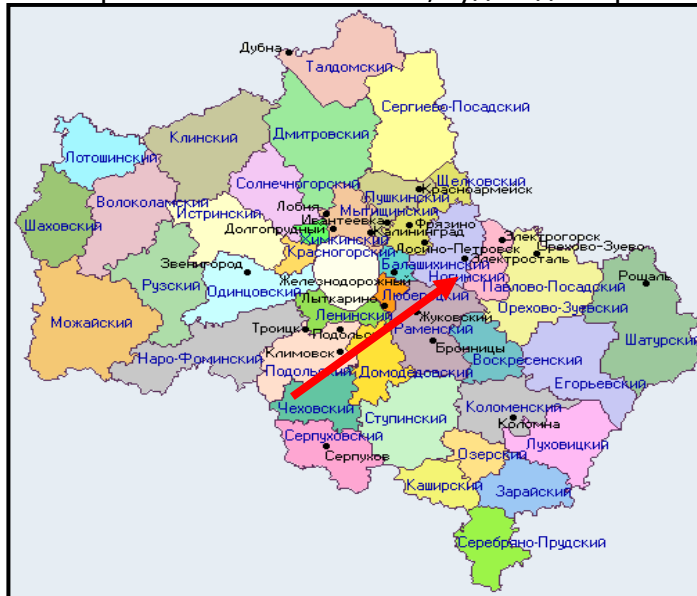


Рис. 3 Расположение Ногинского района на карте Московской области

6.5.2 Характеристика локального местоположения объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Транспортное сообщение: по Горьковскому или по Щёлковскому шоссе - 23 км. Пригородное ж/д сообщение: с Ярославского вокзала доехать до станции «Монино», а там пересесты на автобус № 41 и ехать до остановки «Сосновый бор». Или же от станции метро «Щёлковская» на маршрутном такси № 362 или № 506 доехать до Лосино-Петровского острова, а затем на такси добраться до загородного комплекса.

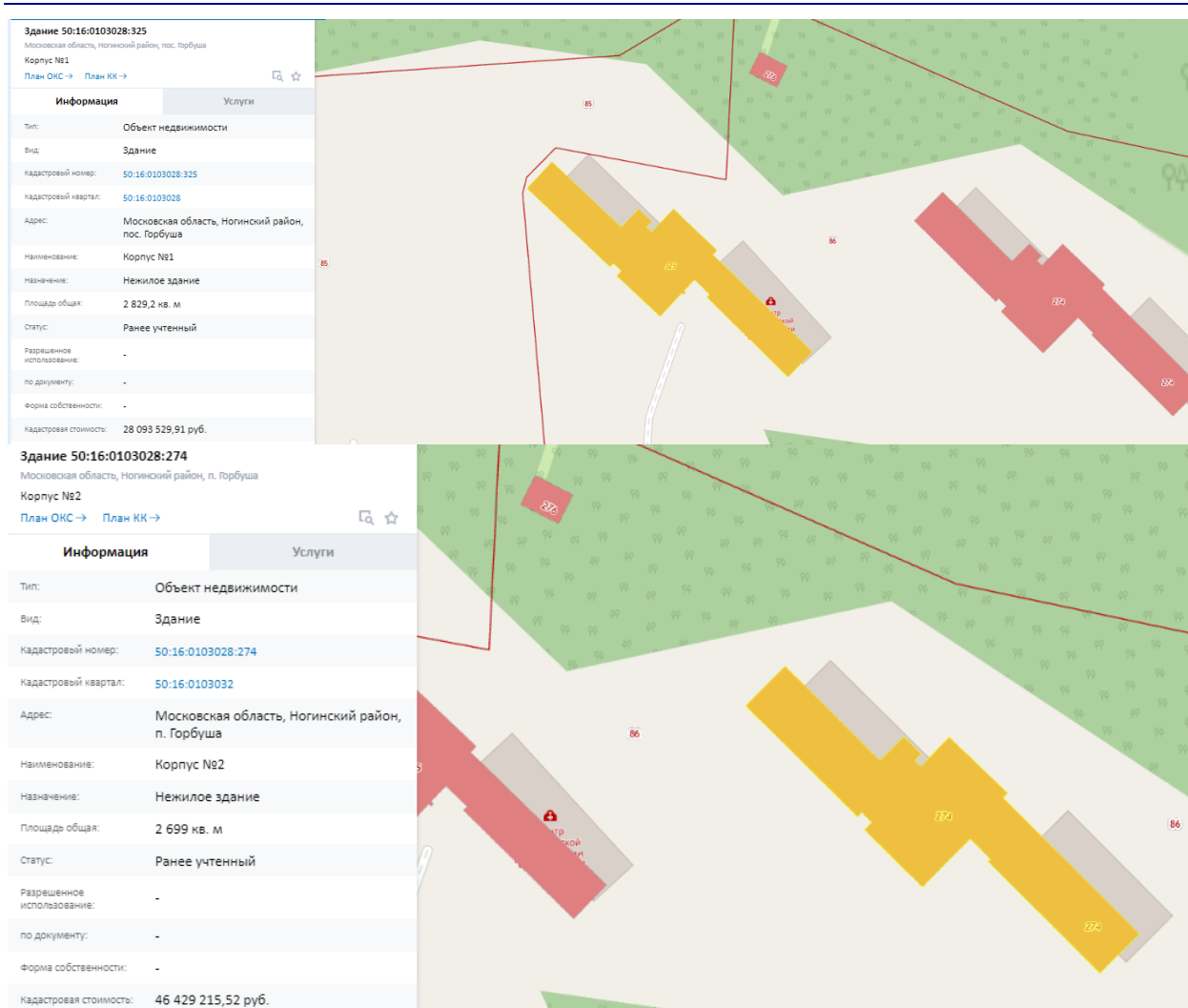


Рис. 4. Расположение корпусов №№1-2

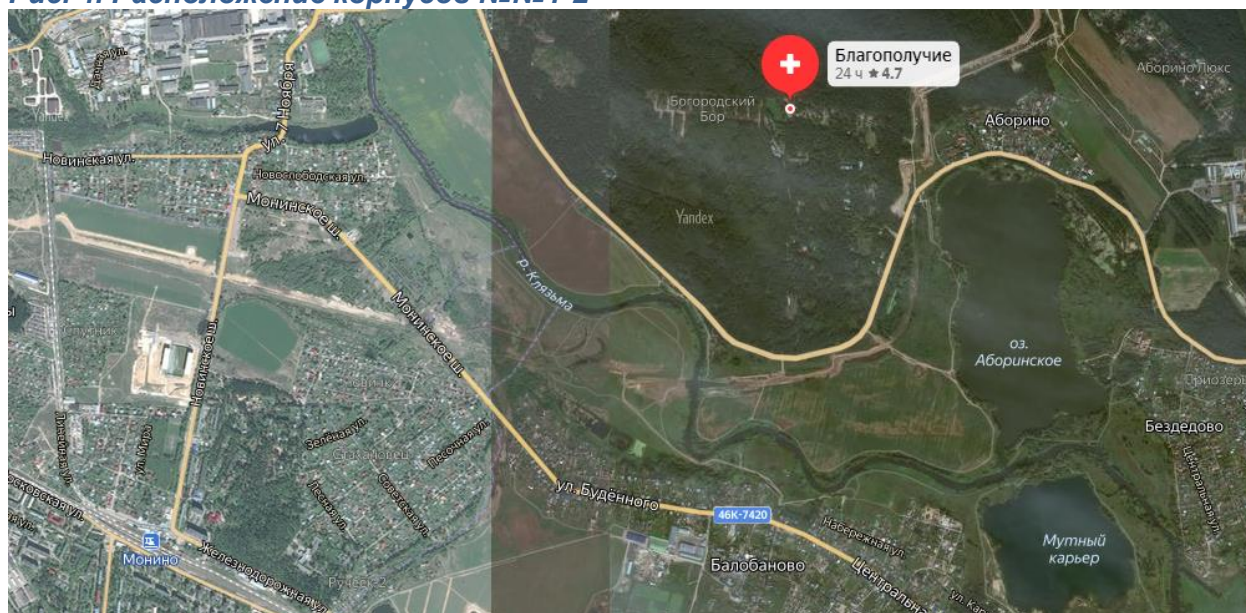


Рис. 5. Окружающая инфраструктура

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать заключение о достаточной привлекательности оцениваемой недвижимости при условии существующего использования - земельно-имущественный комплекс рекреационного назначения: в центре лесного массива Богородский бор, водоем Аборинское озеро находится на расстоянии 500 м.

7 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

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

Текущая ситуация в Российской экономике

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +0,2% м/м SA после роста на +1,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г (-0,7% г/г в марте), в том числе с учётом низкой базы. Относительно уровня двухлетней давности спад замедлился до -0,6% (-0,7% в марте).

2. Промышленное производство продолжает оказывать поддержку экономике – в апреле рост с устранением сезонного фактора составил +1,8% м/м SA (+1,2% м/м SA в марте). В годовом выражении также наблюдался рост +5,2% г/г после +1,2% г/г в марте (уровень 2021 г. в апреле превышен на +2,4%).

2.1. Обрабатывающие производства продемонстрировали в апреле высокие темпы роста в годовом выражении: +8,0% г/г (после +6,3% г/г в марте), что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года (к уровню апреля 2021 г. – превышение на +4,5%). С учётом сезонности рост составил +2,8% м/м SA к предыдущему месяцу (+3,6% м/м SA в марте).

В отраслевом разрезе улучшение годовой динамики наблюдалось в нефтеперерабатывающем комплексе: +15,9% г/г после +9,3% г/г месяцем ранее (+3,6 п.п. роста обрабатывающих производств). При этом уровень двухлетней давности превышен на +4,1%. Значительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в апреле продолжили вносить металлургический и машиностроительный комплексы (+2,3 п.п.).

Машиностроительный комплекс второй месяц подряд сохраняет двухзначные темпы роста: +14,4% г/г после +10,0% г/г в марте, превысив уровень апреля 2021 г. на +3,0%. Ускорение темпов роста за счёт производства компьютерного и электронного оборудования (+23,8% г/г после +22,5% г/г в марте) и электрического оборудования (+29,3% г/г после +21,5% г/г). Кроме того, после 13-ти месяцев падения рост выпуска показало производство автотранспортных средств (+27,3% г/г после -6,8% г/г месяцем ранее). Выпуск металлургического комплекса в апреле сохраняет высокие темпы (+11,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее). Рост демонстрируют все подотрасли комплекса.

Показатели пищевой промышленности сохранились на уровне прошлого месяца: +4,8% г/г (к апрелю 2021 г. превышение на +3,1%).

С учётом влияния эффекта низкой базы прошлого года динамика экспортно ориентированных отраслей в апреле улучшилась. Так, химический комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+5,1% г/г после -1,1% г/г в марте и -8,1% г/г в феврале) в основном за счёт роста производства химических веществ и продуктов (+7,7% г/г после +0,7% г/г). По отношению к апрелю 2021 г. выпуск химического комплекса показывает рост +4,6% после +4,8% в марте.

2.2. В добывающей промышленности в апреле возобновился рост после 7-ми месяцев отрицательных темпов: +3,1% г/г после -3,6% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности +2,9%). С устранением сезонного фактора рост +1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в марте -1,0% м/м SA). Поддержку выпуска в добывающем секторе оказали: добыча угля (+8,4% г/г после -0,8% г/г), добыча металлических руд (+0,5% г/г после -3,8% г/г), предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,6% г/г после -6,1% г/г в марте).

3. Рост инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций в 1 квартале 2023 г. составил +0,7% г/г в реальном выражении и оказался выше ожиданий Минэкономразвития России. В номинальном выражении рост составил +13,4% г/г.

4. Объём работ в строительстве в апреле с исключением сезонности вырос на +3,2% м/м SA после снижения на -2,2% м/м SA в марте. В годовом выражении рост незначительно замедлился до +5,7% г/г (+6,0% г/г в марте). При этом рост показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. ускорился до +15,8% после +11,7% в марте.

5. Выпуск в сельском хозяйстве в апреле не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA после +1,8% м/м SA в марте). В годовом выражении рост составил +3,2% г/г после +3,3% г/г в марте. По предварительным данным Росстата за апрель по животноводству: ускорилось производство молока до +3,9% г/г (в марте +3,7% г/г), замедлилось – мяса и яиц до +2,0% г/г и +2,1% г/г (в марте +2,1% г/г и +3,8% соответственно).

6. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в апреле сократился на -1,0% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в марте. В годовом выражении спад составил -3,0% г/г (-3,3% г/г в марте). Грузооборот транспорта с исключением трубопроводного в

апреле снизился на -0,4% г/г (+1,2% г/г в марте), что в основном связано с сокращением грузооборота железнодорожного транспорта на -0,5% г/г после роста на +0,9% г/г месяцем ранее. Справочно: несмотря на рост перевозок грузов по железным дорогам в тоннах (+3,2% г/г в апреле после +2,4% г/г в марте), по информации РЖД, произошло сокращение поставок товаров на северо-запад, что технически потянуло «вниз» грузооборот транспорта за исключением трубопроводного (измеряемый в тоннокилометрах).

7. Объём оптовой торговли с исключением сезонности сократился в апреле на -4,0% м/м SA после роста на +5,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении показатель вырос впервые с марта 2022 г. (+5,2% г/г после -8,0% г/г месяцем ранее), в том числе из-за эффекта базы (-13,4% к апрелю 2021 г.).

8. Потребительская активность в апреле растёт как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +7,4% г/г выше уровня прошлого года после -1,9% г/г в марте (+0,1% к апрелю 2021 г.) Оборот розничной торговли в апреле с учётом сезонности ускорился до +1,1% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в марте. В годовом выражении оборот вырос на +7,4% г/г после снижения на -5,1% г/г месяцем ранее (-2,9% к апрелю 2021 г.). Платные услуги населению в апреле продемонстрировали рост на +0,6% м/м SA после 0,0% м/м SA в марте. В годовом выражении +6,0% г/г после +5,4% г/г (+7,1% к апрелю 2021 г.). Оборот общественного питания в апреле ускорился до +15,4% г/г после роста на +14,9% г/г месяцем ранее (+17,6% к апрелю 2021 г.).

9. В апреле инфляция снизилась до 2,3% г/г (в марте 3,5% г/г). По состоянию на 29 мая 2023 г. инфляция год к году составила 2,41% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле снизился на -8,3% г/г (-5,8% г/г в марте). В целом по промышленности в апреле 2023 г. цены сократились на 12,7% г/г (-10,7% г/г месяцем ранее).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	-0,6	3,3	-1,9	-0,7	-2,6	-2,7	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	7,4	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-3,6	7,4	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-6,9	5,2	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	4,8	6,0	4,3	5,4	4,6	2,9	3,6	2,4	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	11,9	15,4	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,0	-1,8	-3,3	-0,1	-1,7	-2,6	-5,6	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	0,6	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	2,9	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	7,0	2,3/2,41 ¹	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	-9,0	-12,7	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-28,2	-33,1	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,3	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,0	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,0	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,1	18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,5	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
По состоянию на 29 мая 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	0,6	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-0,2	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	... ¹	... ¹	... ¹	... ¹	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,5	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,9	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	2,9	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,1	4,8	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	4,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-3,6	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,9	4,0	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-3,3	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,3	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	8,2	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-8,6	-4,8	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-14,9	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-4,4	2,1	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-2,2	5,1	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-0,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-12,4	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,5	0,2	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	8,2	11,0	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	2,7	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	25,3	30,0	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	3,3	14,4	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	18,7	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	13,4	29,3	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не кл. в другие группы	-13,8	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-29,9	27,3	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	14,6	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-2,9	-1,3	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	5,6	14,4	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,1	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,4	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,5	-1,4	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,9	-1,2	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-п).

10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. Уровень безработицы в апреле снизился и достиг нового исторического минимума – 3,3% от

рабочей силы. В марте 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +6,3% г/г, в реальном выражении – рост на +2,7% г/г после +2,0% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +10,7% г/г, реальной заработной платы +1,9% г/г. Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.

Инфляция

На неделе с 6 по 13 июня 2023 г. (8 дней) рост цен замедлился (0,05%). Год к году инфляция составила 2,87% г/г. Основной вклад в замедление инфляции на отчетной неделе внесло снижение темпов роста цен в секторе непродовольственных товаров (0,03%) преимущественно за счет замедления удорожания легковых автомобилей, стройматериалов и ускорения удешевления электротоваров и других бытовых приборов. Также замедлился рост цен в секторе услуг (0,17%) при замедлении темпов удорожания авиабилетов на внутренние рейсы и услуг санаториев. На продовольственные товары рост цен отсутствовал (0,00%) при удешевлении плодоовощной продукции (-1,35%), на остальные продовольственные товары цены выросли на 0,12%.

Потребительская инфляция с 6 по 13 июня

1. За период с 6 по 13 июня 2023 г. цены выросли на 0,05%. Год к году инфляция составила 2,87% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены не изменились (0,00% после снижения на -0,04% на предыдущей неделе) на фоне продолжающегося удешевления плодоовощной продукции (-1,35%). На остальные продукты питания цены выросли на 0,12% после 0,10% недель ранее. Продолжился рост цен на мясопродукты, замедлилось снижение цен на яйца. Вместе с тем снизились цены на масложировую продукцию, макаронные и крупяные изделия, продолжило ускоряться снижение цен на муку и молочную продукцию, замедлился рост цен на хлебобулочные изделия и сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился (0,03% после роста на 0,33% недель ранее). Снизились темпы роста цен на легковые автомобили (0,25% после 0,96%), строительные материалы и медицинские товары. Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-1,11% после снижения на -0,61%), продолжила дешеветь обувь, снизились цены на моющие и чистящие средства. Вместе с тем на одежду и белье цены перешли к росту (0,10%) после снижения на протяжении трех предыдущих недель.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен также замедлились (0,17% после роста на 0,41% недель ранее). Снизились темпы роста цен в сфере туристических услуг (1,09% после роста на 3,55%) при замедлении удорожания услуг санаториев (0,74% после роста на 5,39%) и авиабилетов на внутренние рейсы (1,62% после 4,08%). Вместе с тем увеличились темпы роста цен на бытовые услуги (0,15% после 0,05%) за счет ускорения роста цен на модельную стрижку в женском зале и услуги по ремонту телевизоров, при этом замедлился рост цен на модельную стрижку в мужском зале.

Мировые рынки

5. На неделе с 6 по 13 июня на мировых рынках продовольствия цены выросли на 2,4% (2,2% недель ранее). В годовом выражении в июне цены снизились на 14,3% г/г. На отчетной неделе выросли цены на сахар-сырец (2,4%) и белый сахар (1,4%) после снижения на прошлой неделе. Продолжился рост цен на пшеницу в США (1,4%) и Франции (4,7%), кукурузу (0,7%), соевые бобы (3,4%), а также соевое (8,9%) и пальмовое масла (0,6%). Говядина (-1,2%) и свинина (-1,3%) подешевели после роста на прошлой неделе.

6. На мировом рынке удобрений цены уменьшились на 1,5% (-3,6% недель ранее) из-за сокращения котировок на смешанные удобрения (-3,3%). Стоимость азотных

удобрений стабилизировалась после снижения недель ранее. В годовом выражении в июне снижение цен составило 42,9% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 6 ПО 13 ИЮНЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 13 июня						2022 год июнь
	г/г	с начала месяца	6 - 13 июня	30 май - 5 июня	на 13 июня (с нач. года)	май (м/м)	июнь (м/м)
Индекс потребительских цен	2,87	0,20	0,05	0,21	2,58	0,31	-0,35
Продовольственные товары	-0,46	-0,03	0,00	-0,04	2,20	-0,31	-1,10
- без плодоовощной продукции	0,37	0,19	0,12	0,10	0,67	0,21	0,20
- плодоовощная продукция	-7,42	-2,49	-1,35	-1,61	13,33	-3,80	-9,57
Непродовольственные товары	0,60	0,26	0,03	0,33	1,03	0,34	-0,41
- без бензина	0,42	0,22	-0,02	0,33	0,95	0,25	-0,44
- бензин автомобильный	2,05	0,58	0,34	0,33	1,58	0,95	-0,14
Услуги	-	0,47	0,17	0,41	3,44	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Куры	0,00	3,52	1,77	2,41	5,74	5,41	-0,86
Свинина	-1,24	0,40	0,52	-0,17	0,90	-0,07	-1,49
Баранина	10,48	1,11	0,14	1,36	7,67	4,72	0,66
Говядина	3,61	0,00	-0,01	0,02	1,66	0,49	0,26
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Рис	-3,49	0,63	0,30	0,46	-0,37	-0,08	1,85
Хлеб	2,03	0,17	0,02	0,21	0,68	-0,03	0,75
Мука	-7,94	-0,74	-0,51	-0,32	-2,93	-0,28	0,04
Пшено	-10,82	-0,64	-0,56	-0,11	-2,59	-0,20	-0,32
Крупа гречневая	-35,76	-0,84	-0,82	-0,03	-16,81	-3,29	-1,51
Прочие продовольственные товары							
Сахар	-11,81	2,04	1,06	1,36	9,98	6,04	-7,44
Чай	-2,54	0,09	0,35	-0,36	-0,58	0,05	0,05
Рыба	7,68	0,34	0,30	0,05	4,63	0,86	-0,21
Соль	-2,84	0,33	0,19	0,20	-0,69	0,23	0,86
Молоко	-1,09	-0,20	-0,05	-0,20	-1,63	-0,84	-0,68
Вермишель	-4,14	-0,51	-0,32	-0,26	-2,71	0,31	-0,39
Масло сливочное	-0,88	-0,17	-0,33	0,22	-0,60	-0,31	0,32
Масло подсолнечное	-10,91	-0,48	-0,69	0,29	-3,98	-1,88	-0,01
Яйца	2,53	-1,68	-0,84	-1,19	-4,54	-6,89	-3,84
Детское питание							
Консервы овощные	2,64	0,51	0,35	0,23	2,09	0,20	0,57
Консервы мясные	5,03	0,77	0,02	1,05	2,11	-0,64	1,03
Смеси сухие молочные	4,25	-0,03	0,02	-0,07	3,93	0,41	0,31
Консервы фруктово-ягодные	0,57	-0,34	-0,02	-0,45	-0,65	0,31	-0,09
Фруктово-овощная продукция							
Морковь	-5,11	9,62	6,53	4,08	71,62	21,41	-11,69
Картофель	-38,11	8,85	5,66	4,26	23,26	9,46	-6,14
Яблоки	-14,26	2,84	1,77	1,47	17,46	3,30	1,77
Огурцы	10,58	-2,80	0,94	-5,15	-33,25	-37,38	-19,79
Лук	31,22	-4,85	-2,23	-3,73	120,99	9,27	-9,84
Капуста	-7,84	-3,83	-5,41	2,35	130,61	86,56	-31,50
Томаты	-5,90	-13,91	-8,14	-8,68	1,14	-26,07	-28,26
Отдельные непродовольственные товары							
Строительные материалы	-6,09	1,16	0,44	1,01	1,29	0,74	-2,37
Медикаменты	4,15	0,76	0,41	0,48	2,30	0,29	-0,75
Автомобиль отечественный	4,39	1,46	0,38	1,52	3,58	1,35	0,00
Бензин	2,05	0,58	0,34	0,33	1,58	0,95	-0,14
Автомобиль иностранный	1,04	0,07	0,06	0,02	0,71	0,33	0,03
Отдельные услуги							
Туристические	-	3,65	1,09	3,55	13,82	4,70	5,93
Бытовые	-	0,18	0,15	0,05	2,94	0,31	0,34
Регулируемые	11,55	0,00	0,00	0,00	2,23	0,05	0,07

7. На мировом рынке черных металлов наблюдалась разнонаправленная динамика. Цены выросли от -3,3% до +3,1% (от -2,9% до +5,6% недель ранее). Выросла стоимость арматуры (0,9%) после снижения недель ранее. Продолжился рост цен на железную руду (3,1%). Вторую неделю подряд снижались цены на металлический прокат (-3,3%). Цены на лом черных металлов стабилизировались. В годовом выражении в июне черные металлы подешевели на 13,6% г/г. На рынке цветных металлов котировки выросли на 2,4% (1,0% недель ранее). Увеличилась стоимость никеля (4,7%) после снижения недель ранее. Продолжился рост цен на алюминий (1,0%) и медь (1,5%). В годовом выражении в июне стоимость цветных металлов сократилась в среднем на 13,3% г/г.

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

По физическому статусу выделяют:

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

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

земельные участки

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

земли сельскохозяйственного назначения;

земли населенных пунктов;

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

земли особо охраняемых территорий и объектов;

земли лесного фонда;

земли водного фонда;

земли запаса.

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

жилая;

общественно-деловая;

производственная;

инженерных и транспортных инфраструктур;

рекреационная;

сельскохозяйственного использования;

специального назначения;

военных объектов;

иные территориальные зоны.

жилье (жилые здания и помещения):

многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

К коммерческой недвижимости относятся:

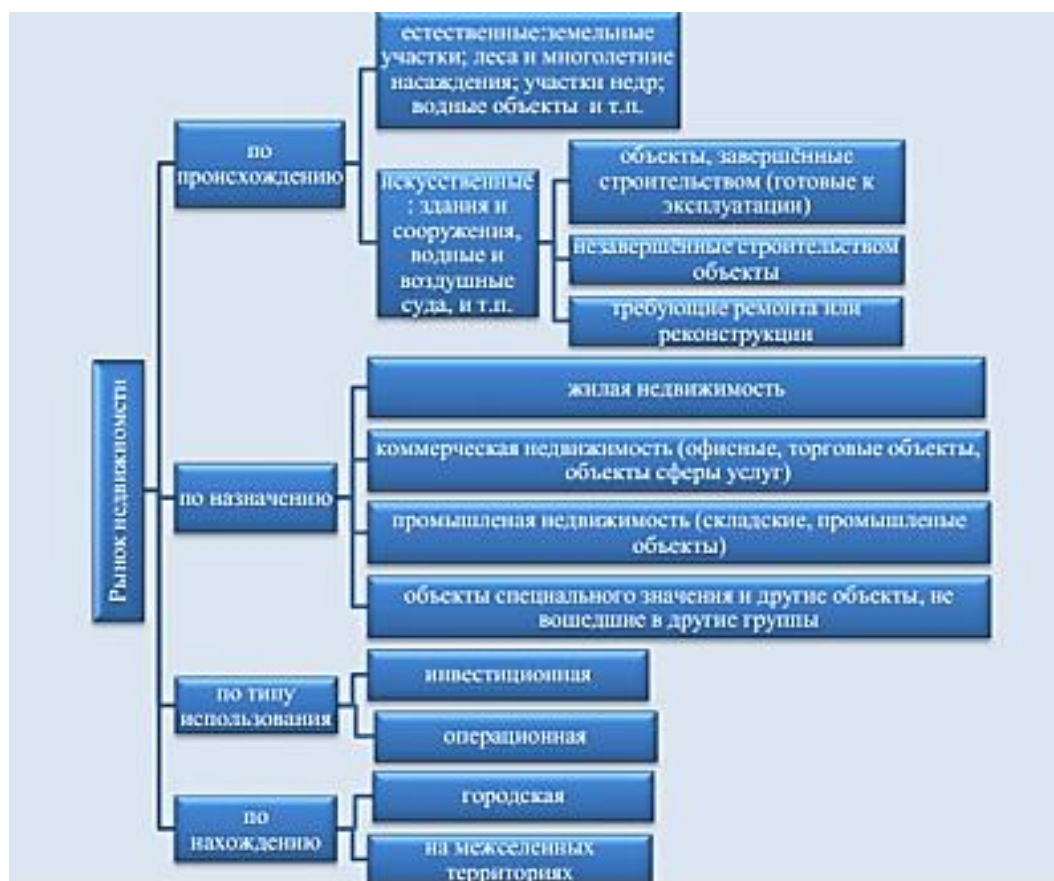


Рис. 6 Сегментация объектов недвижимости

офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 гостиницы, мотели, дома отдыха;
 магазины, торговые центры;
 рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 пункты бытового обслуживания, сервиса.
 промышленная недвижимость:
 заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 паркинги, гаражи;
 склады, складские помещения.
 недвижимость социально-культурного назначения:
 здания правительственных и административных учреждений;
 культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 религиозные объекты.

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

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



Рис. 7 Основные виды реабилитации

7.3 ОБЗОР РЫНКА РЕКРЕАЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

<https://statrielt.ru/>

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

Участки в рекреационной зоне физические и юридические лица могут использовать только в соответствии с установленным ВРИ в Правилах землепользования и застройки. Объекты подходят под организацию баз отдыха для туристов, детских лагерей, санаториев. За нецелевое использование предусмотрены немалые штрафы. Например, должностному лицу, которое нарушило правила, прописанные в статье 98 Земельного кодекса, назначат штраф в размере не менее 1% от кадастровой стоимости земельного участка в рекреационной зоне. При желании использовать участок физическое или юридическое лицо вправе обратиться с заявлением о предоставлении объекта по договору аренды. Строительство жилых домов в рекреационных зонах запрещено.

Источник: Правозем <https://pravozem.ru/news/mozhno-li-stroit-v-rekreacionnoj-zone.html>

Рынок пансионатов, домов отдыха, санаториев и аналогичных направлений в Московской области сложился, и имеет постоянный спрос. И хотя рынок санаторных услуг Московского региона области достаточно насыщен, существует неудовлетворенный спрос на санатории, отвечающие современным требованиям клиентов.

В большинстве санаториев здания и помещения не приспособлены для маломобильных групп населения. Только в 5% таких организаций созданы условия для инвалидов. Некоторые работающие санатории имеют неудовлетворительное состояние материально-технической базы.

Большинство санаториев – это советское наследие, но их модернизируют, приводят в соответствие с требованиями времени, они проходят классификацию и получают звезды. В настоящее время санаториев, отвечающих современным требованиям еще недостаточно, такое положение дел негативно сказывается и на техническом оснащении санаториев, и на уровне сервиса, который недотягивает до зарубежных стандартов.

Рынок санаторных услуг является частью рынка внутреннего туризма и коллективных средств размещения. Санатории стараются отвечать современным трендам, предлагая большой выбор услуг – от SPA-процедур, флоатинга и детокса до авторских методик и оздоровительных программ. Есть возможность проходить как полный курс лечения, так и экспресс-отдых в выходные. Санаторная деятельность лицензируется (как и любая медицинская деятельность) федеральной службой по надзору в сфере здравоохранения и социального развития

Санаторная деятельность лицензируется (как и любая медицинская деятельность) федеральной службой по надзору в сфере здравоохранения и социального развития и сертифицируется в соответствии со специальными требованиями. Специфика деятельности санаториев значительно отличается от пансионатов, домов отдыха, гостиниц и т. п. Несмотря на внешнюю схожесть таких бизнес-процессов, как реализация услуг, размещение и питание, в санаториях эти процессы значительно отличаются, как в силу влияния медицинской направленности учреждений, так и просто из-за исторически сложившихся схем работы. В настоящее время наиболее современные санатории приближают процессы, прямо не связанные с лечением, к мировым гостиничным и SPA-стандартам.

Относительно низкий уровень востребованности санаторных услуг связан с тем, что значительная часть населения прибегает к данным услугам лишь с целью значительного улучшения состояния здоровья, а также низким уровнем развития материально-технической базы большинства игроков, не соответствующей современным запросам потребителей. Кроме того, серьезной проблемой остается привлечение на оздоровление клиентов в возрасте 20-40 лет, у которых не сформирована культура ежегодного посещения санаториев.

Перечень медицинских показаний для санаторно-курортного лечения Минюст зарегистрировал приказ Минздрава № 1029н от 28.09.2020 «Об утверждении перечней медицинских показаний и противопоказаний для санаторно-курортного лечения». Три приложения к документу содержат перечни показаний для санаторно-курортного лечения детей, взрослых, а также перечень противопоказаний.

По видам услуг санатории и реабилитационные центры можно разделить по направленности на:

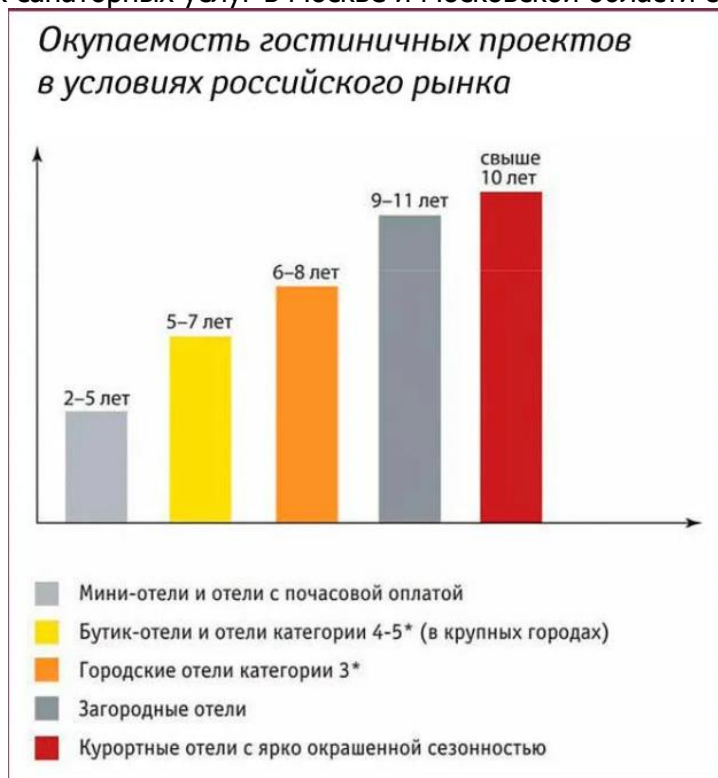
- активацию защитно-приспособительных реакций организма в целях профилактики заболеваний, оздоровления;
- восстановление и (или) компенсацию функций организма, нарушенных вследствие травм, операций и хронических заболеваний, уменьшение количества обострений, удлинение периода ремиссии, замедление развития заболеваний и предупреждение инвалидности в качестве одного из этапов медицинской реабилитации

В Московском регионе работает порядка 100 санаториев – как бывших советских здравниц с историей, так и ультрасовременных комплексов. Санатории стараются отвечать современным трендам, предлагая большой выбор услуг – от SPA-процедур, флоатинга и детокса до авторских методик и оздоровительных программ. Есть возможность проходить как полный курс лечения, так и экспресс-отдых в выходные.

Экономический кризис — это глубокое нарушение нормальной экономической деятельности, которое сопровождается разрушением привычных экономических связей, снижением деловой активности, невозможностью погашения долгов и накоплением долговых обязательств. Это явление рыночной экономики, повторяющееся с определенной периодичностью, и в зависимости от масштабов, может как касаться определенного государства, так и иметь мировое значение. Кризис сопровождается резким спадом производства, банкротством предприятий, падением валового национального продукта, масштабным ростом безработицы, а зачастую и обесцениванием национальной валюты.

Факторы макросреды оказывают на развитие рынка санаторных услуг в большей степени отрицательное влияние из-за снижения ВРП, фактора снижения курса рубля в последние годы, падения доходов и численности населения, неудовлетворительного состояния материально-технической базы санаториев.

Последние годы рынок санаторных услуг находился в сложном положении. Вследствие падения доходов населения и снижения спроса со стороны корпораций, рынок санаторных услуг в Москве и Московской области стагнировал.



Падение доходов населения, вызванное сначала глобальной пандемией коронавируса, затем общей экономической ситуацией, оказывает существенное давление на цены на услуги санаториев и может привести к появлению современных санаториев-дискаунтеров, которые смогут предоставить приемлемое качество по доступной цене. Большинство санаториев, предоставляющих сегодня услуги в низком ценовом сегменте, как правило, предоставляют услуги на морально и физически устаревшей материально-технической базе.

Президент Российской гильдии управляющих и девелоперов Александр Шарапов рассказывает о двух сценариях дальнейшего развития событий:

«Будет либо стагнация, либо незначительный рост цен, который продлится недолго — до года-полутора. В худшем случае мы увидим коррекцию цен, но только на

наименее ликвидные объекты. Глобально все зависит от внешнеполитических факторов. С учетом уже введенных санкций международные агентства прогнозируют, что по итогам 2023 года ВВП России перестанет сокращаться. Уверен, что даже при самом плохом раскладе в течение двух-трех лет динамика роста цен отыграет свое и превысит инфляцию», — говорит эксперт.

Источники <https://gidmark.ru/cat1/marketingovoe-issledovanie-rynka-sanatornyh-uslug-v-moskve-i-mo>
<https://www.cian.ru/stati-rezkie-dvizhenija-nedvizhimosti-kak-rynok-perenes-prezhnie-krizisy-i-chego-zhdat-seichas-324638/>

Рекреационные ресурсы в Московской области имеются практически повсеместно. Наряду с этим, существуют целые территориальные зоны, по природе своей предназначенные для туристско-рекреационной специализации. Это г. Сергиев Посад и прилегающие к нему территории, Волоколамская историко-культурная зона, зона Бородинского военно-исторического музея-заповедника, г. Коломна и ее окрестности и т. п. Кроме того, в Дмитровском и ряде других районов существуют природные предпосылки для спортивно-рекреационной деятельности в широких масштабах.

На рынке рекреационных услуг Московской области существует множество санаториев, профилакториев, пансионатов, а также баз отдыха различных классов. Представлены как высококлассные объекты (порядка 10% от общего количества рекреационных объектов), так и морально и технически устаревшие комплексы советского образца (по различным оценкам от 50 до 80%).

Крупнейшие по объему выручки санатории в Московской области:

ООО «САНАТОРИЙ «РЕВИТАЛЬ ПАРК»

ООО «ЛЕЧЕБНО-ПРОФИЛАКТИЧЕСКОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «САНАТОРИЙ ДОРОХОВО»

ЛПУ САНАТОРИЙ «ОЗЁРЫ»

ООО «САНАТОРИЙ ЗЕЛЕНый ГОРОДОК»

Объекты высокого ценового сегмента расположены преимущественно в северном, северо-западном направлении, также выделяется направление Рублево-Успенского шоссе. Северное направление Московской области является наиболее развитым не только в высоком ценовом сегменте, но и в целом на рынке – здесь располагается около 40% рекреационных объектов. Западное направление, в том числе окрестности Звенигорода, Рузы и Наро-Фоминска (юго-западное направление) также востребованы. Юго-восточные районы считаются экологически менее благоприятными районами, а потому – «непопулярными» и «немодными» несмотря на развитость данного направления в плане коттеджного и дачного строительства. В настоящее время на востоке и юго-востоке располагаются преимущественно объекты «эконом-класса».

Рисунок 1. Типы коллективного размещения, не относящиеся к современным форматам
 Источник: GVA Sawyer



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

У большинства потребителей, посетивших санатории, основными мотивами являются лечение, оздоровление и отдых.

Понятие ценности в последнее время сместилось с функционального блага на ценность и опыт. В связи с этим, статус потребительской ценности заключается не в приобретенной услуге, не в выбранном бренде, не в объекте обладания, а скорее в опыте потребления. Также отметим, что:

- покупатель нового поколения серьезно заботится о здоровье;
- растет интерес потребителей к высокому уровню комфортности;

Ценообразующие факторы на рынке рекреационной недвижимости Московской области.

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

1) местоположение объекта

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

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

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

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

Рисунок 2. Распределение спроса на средства размещения в зависимости от удаленности от МКАД
 Источник: GVA Sawyer

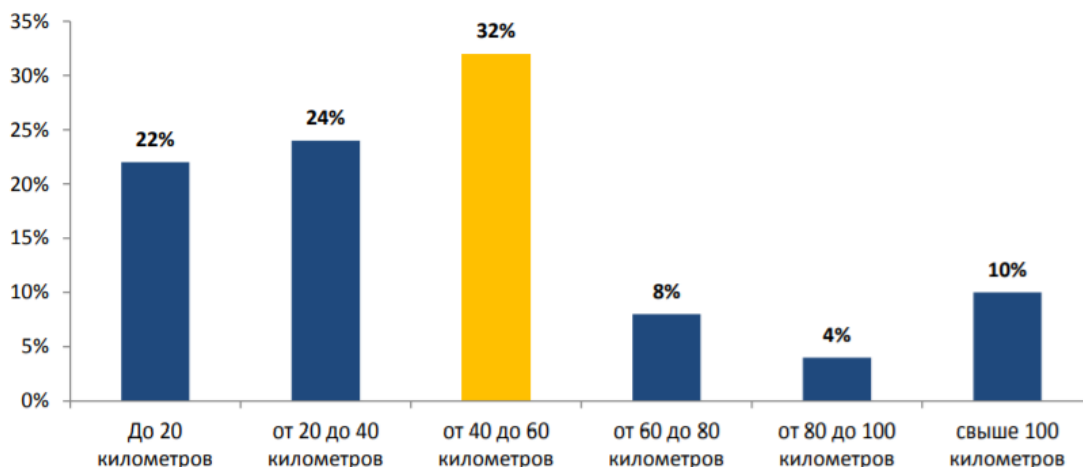


Рисунок 3. Распределение спроса на средства размещения в зависимости от направления
 Источник: GVA Sawyer



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

2) общая площадь земельного участка

Объекты рекреационного назначения, имеющие земельный участок большей площади пользуются большим спросом на рынке, так как на избыточном земельном участке можно организовать досуговую зону, разместить спортивные площадки, прогулочные зоны.

3) общая площадь улучшений

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

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

4) состояние улучшений

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

5) наличие и состояние инженерных сетей

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

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

Основные тенденции и прогнозы на рынке рекреационной недвижимости Московской области

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

Анализ отраслевых финансовых коэффициентов в сфере санаторных услуг показывает низкую валовую рентабельность и рентабельность прибыли до налогообложения, растущий средний срок оборота дебиторской задолженности. В то же время показатели отраслевых значений текущей и абсолютной ликвидности, финансовой устойчивости свидетельствуют о способности большинства предприятий погашать текущую задолженность за счет имеющихся текущих (оборотных) активов.

Оценка факторов инвестиционной привлекательности с точки зрения привлекательности входа на рынок нового оператора показывает нейтральный инвестиционный климат.

Рынок пансионатов, домов отдыха, санаториев и аналогичных направлений в Московской области сложился, и имеет постоянный спрос.

Рынок санаторных услуг является частью рынка внутреннего туризма и коллективных средств размещения. Санатории стараются отвечать современным трендам, предлагая большой выбор услуг — от SPA-процедур, флоатинга и детокса до авторских методик и оздоровительных программ. Есть возможность проходить как полный курс лечения, так и экспресс-отдых в выходные. Санаторная деятельность лицензируется (как и любая медицинская деятельность) федеральной службой по надзору в сфере здравоохранения и социального развития

Рынок санаторных услуг является частью рынка внутреннего туризма и коллективных средств размещения.

Санаторная деятельность лицензируется (как и любая медицинская деятельность) федеральной службой по надзору в сфере здравоохранения и социального развития и сертифицируется в соответствии со специальными требованиями.

Специфика деятельности санаториев значительно отличается от пансионатов, домов отдыха, гостиниц и т. п. Несмотря на внешнюю схожесть таких бизнес-процессов, как реализация услуг, размещение и питание, в санаториях эти процессы значительно отличаются, как в силу влияния медицинской направленности учреждений, так и просто из-за исторически сложившихся схем работы. В настоящее время наиболее современные санатории приближают процессы, прямо не связанные с лечением, к мировым гостиничным и SPA-стандартам.

В Московской области с 2017 года реализуется губернаторская программа поддержки для бизнеса по возмещению затрат при строительстве новых рекреационных объектов, что должно положительно отразиться на спросе на объекты недвижимости. Основными проблемами, определяющими направление государственной поддержки являются: недостаточная некоммерческая реклама туристских возможностей, как на зарубежных рынках, так и внутри страны; устаревшая и недостаточно эффективно используемая ресурсная база в сфере санаторно-курортного, оздоровительного и медицинского туризма (пансионаты и санатории); неразвитость транспортной инфраструктуры.

Предусматривается реализация трех основных мероприятий:

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

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

в) развитие туристской инфраструктуры.

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

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

Выводы:

- Одной из специфических особенностей рынка загородных средств размещения, характерной для Московской области, является четкое географическое структурирование качественных отелей и резортов. 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.

- Спрос на специализированные медицинские центры и жилье для старшего поколения растет естественным образом, власти инициировали разработку проектов повторного применения. Угроза заражения приведет к более радикальному пересмотру норм проектирования и строительства таких объектов.

- За рубежом функционирует около 50 крупных сетей резиденций для лиц пожилого возраста, эти проекты включают медицинскую, коммерческую, рекреационную инфраструктуру, в качестве примеров Беляков приводит Genesis HealthCare и HCR ManorCa, стоимость проживания в таких пансионатах стартует от \$3000 в месяц.

- Пожилых людей становится все больше, им нужны качественный уход и адаптированное жилье. В Москве из 12,6 млн жителей людей в возрасте 50–59 лет 14,75%, 60–69 лет – 11,25%, старше 70 лет – 11,3%. В стационарном уходе нуждается от 41 000 до 103 000 человек (данные НП «Мир старшего поколения» и Senior Group). Гендиректор Senior Group Алексей Сиднев подсчитывает имеющиеся места в стационарах: «16 000 в госучреждениях и около 10 000 в негосударственных» – и уточняет, что из «частных» большая часть не состоит в реестре поставщиков социальных услуг». По данным KR Properties, «частные операторы могут удовлетворить спрос около 2000 человек, по официальным данным, и около 10 000 человек в сером секторе, в бесплатных психоневрологических интернатах и пансионатах для ветеранов всего 16 200 мест». То есть всего наберется 26 000–28 000 мест при минимальной потребности в 41 000.

- Конкуренция на рынке объектов размещения увеличивается. Учитывая рост требовательности потребителя к соотношению цены и качества, к диапазону услуг, в относительно лучшем положении оказываются крупные высоко-профессиональные комплексы. Одновременно с этим сохраняется опция успешного функционирования небольших проектов с нишевым / узкоспециализированным предложением, например, узкий спектр медицинско-оздоровительных услуг, уникальность объектов активного отдыха.

- Алексей Сиднев также отмечает, что на рынок ухода за пожилыми людьми стремительно входит телемедицина, о которой говорили столько лет: многие вопросы можно решать по скайпу с клиникой, консультацию врача и справки получать дистанционно. «Это остро необходимо сейчас, а в мирное время будет и просто очень удобно. Коронавирус нам помогает выстраивать всю работу сервиса более безопасно и эффективно – думаем, что многие новшества станут базовыми и после пандемии», – говорит он.

7.4 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ООПТ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Земельный рынок Московской области может сегментировать по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

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

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

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

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

- прочего использования.

В зависимости от права на земельные участки:

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

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

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

- земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- земли природоохранного назначения; земли рекреационного назначения; земли историко-культурного назначения; иные особо ценные земли. земля территория муниципальный экологический

Приведенный перечень видов земель особо охраняемых территорий и объектов не является исчерпывающим. Пункт 5 ст.94 Земельного кодекса Российской Федерации разрешает Правительству Российской Федерации, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления устанавливать иные виды земель особо охраняемых территорий (земли, на которых находятся охраняемые береговые линии, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрорезерваты и другие особо охраняемые объекты).

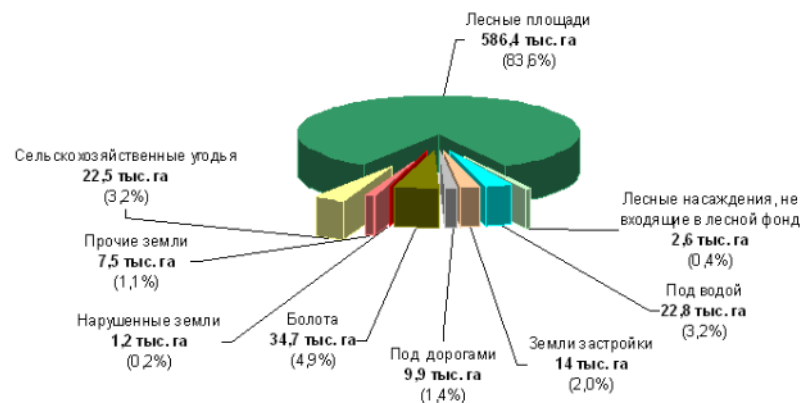
В состав земель особо охраняемых территорий и объектов, кроме того, могут входить прилегающие к особо охраняемым природным территориям охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности (п.4 ст.95 Земельного кодекса Российской Федерации), а также зоны охраны объектов культурного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

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

К землям особо охраняемых природных территорий относятся:

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

Центральный ФО
Распределение земель особо охраняемых территорий и объектов по угодыям



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

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

Таблица 1. ООПТ регионального значения Московской обл.

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

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



Природные объекты Ногинского муниципального района.

Памятники природы областного значения:

Озеро Луково,

Черноголовский природный заказник,

Широколиственный лес в долине реки Клязьмы,

Дендропарк «Вохонка».

Районные заказники и заповедники:

Озеро Луково,

Озеро Боровое,

Река Ширна,

Глуховский парк, Лесопарковый участок «Лесной орешник» и др.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 5.

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1.» под ред. Лейфер Л. А.

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


На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения на рекреационную недвижимость Московского региона, в районах, среднеудаленных от МКАД, аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 31 200 руб./кв.м. до 93 700 руб./кв.м. в зависимости от типа и состояния объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг и условия сделки, местоположение, видовые характеристики, расположение относительно 1-й линии, корректировку на площадь, качество отделки, техническое оснащение, класс здания, год постройки и т.п. Кроме того, в данный показатель входит стоимости земельного участка в составе комплекса.

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

balashkha.cian.ru Купить здание 3040м² Пушкинская ул., 21, Балашиха, Московская область, мкр. Балашиха-3 - база ЦИАН, объявление 259188189

Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-3, Пушкинская ул., 21 На карте
 ▲ Горьковское шоссе 12 км от МКАД ▲ Щелковское шоссе 11 км от МКАД

В избранное



30 фото

Площадь 3 040 м² Этажность 3

200 000 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Цена за метр 65 790 ₽ за м²
 Налог УСН

+7 964 567-25-92
 +7 964 792-64-50
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ФРИДОМ
 ФРИДОМ
 Документы проверены

РИЕЛТОР Виктор Вольнский
 4.0 · 4

Отчёт о привлекательности помещения и локации


Купить

<https://balashkha.cian.ru/sale/commercial/259188189/>

vidnoye.cian.ru Продажа бизнеса 1000м² ул. Зеленая, 7Б, Московская область, Ленинский городской округ, Горки деревня - база ЦИАН, объявление...

Московская область, Ленинский городской округ, Горки деревня, ул. Зеленая, 7Б На карте
 ▲ Каширское шоссе 11 км от МКАД ▲ Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 11 км от МКАД

В избранное



30 фото

Площадь 1 000 м² Этаж 2 Категория Гостиница

80 000 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Цена за метр 80 000 ₽ за м²
 Налог НДС включен: 13 333 333 ₽

+7 915 306-13-41
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ОБЕРЕГЪ-ЭКСПЕРТЬ
 ОБЕРЕГЪ-ЭКСПЕРТЬ
 Документы проверены

РИЕЛТОР Айвазовская Инна ОБЕРЕГЪ
 1.0 · 1

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить


Коммерческая недвижимость
 Инвестируйте в ЗПИФ от 100 т.р.
 Категория: Продажа бизнеса, Продажа недвижимости, Продажа объектов недвижимости, Продажа объектов ИЖС

<https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/285614701/>

dmitrov.cian.ru Продаю бизнес 5000м² Московская область, Дмитровский городской округ, Дядьково деревня, 131 - база ЦИАН, объявление 2855...

Московская область, Дмитровский городской округ, Дядьково деревня, 131 На карте
 ▲ Дмитровское шоссе 69 км от МКАД ▲ Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе 76 км от МКАД

В избранное



29 фото

Площадь 5 000 м² Этаж 2 Категория Санаторий

220 000 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Цена за метр 44 000 ₽ за м²
 Налог УСН

+7 915 761-02-88
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 12462673
 5.0 · 1 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Срок до 7 лет, аванс от 10%
 Лизинг коммерческой недвижимости
 Директ

<https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/285558512/>

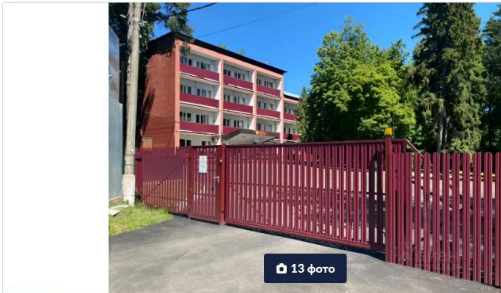
podolsk.cian.ru Продажа помещение свободного назначения 7278м² ул. Центральная, 12к8, Московская область, Подольск городской округ, Алексан...

Сроки ликвидности:

Свободное назначение, 7 278 м²

Московская область, Подольск городской округ, Александровка поселок, ул. Центральная, 12к8 [На карте](#)
 ▲ Симферопольское шоссе 18 км от МКАД ▲ Варшавское шоссе 19 км от МКАД
 ▲ Новошахтёрское шоссе 26 км от МКАД ▲ Каширское шоссе 29 км от МКАД

В избранное



13 фото

280 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)
 Цена за метр 38 473 ₽ за м²
 Налог НДС включен: 46 666 666 ₽

+7 965 107-92-03
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион
 📄 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 50%
Лизинг коммерческой недвижимости
 от 10 млн руб. до 100 млн руб. Подробности на 4-leasing@ru

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/259738610/>


dmitrov.cian.ru Продажа бизнес 5000м² Московская область, Дмитровский городской округ, Дядьково деревня, 131 - база ЦИАН, объявление 285558...

Сроки ликвидности:

Санаторий, 5 000 м²

Московская область, Дмитровский городской округ, Дядьково деревня, 131 [На карте](#)
 ▲ Дмитровское шоссе 69 км от МКАД ▲ Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе 76 км от МКАД

В избранное



29 фото

220 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)
 Цена за метр 44 000 ₽ за м²
 Налог УСН

+7 915 761-02-88
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 12462673
 ⭐ 5,0 · 1 📄 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 50%
Лизинг коммерческой недвижимости
 от 10 млн руб. до 100 млн руб. Подробности на 4-leasing@ru

Аренда БЦ «Симонс Плаза»

<https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/285558512/>

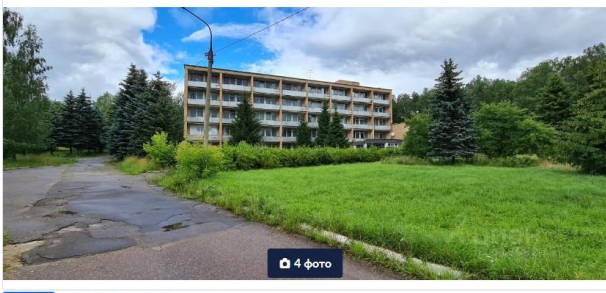
fryazino.cian.ru Купить здание 4814м² Озерная ул., 7, Фрязино, Московская область - база ЦИАН, объявление 253591011

Сроки ликвидности:

Здание, 4 814 м²

Московская область, Фрязино, Озерная ул., 7 [На карте](#)
 ▲ Шелковское шоссе 30 км от МКАД ▲ Ярославское шоссе 50 км от МКАД

В избранное



4 фото

148 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)
 Цена за метр 30 744 ₽ за м²
 Налог НДС включен: 24 666 666 ₽

+7 964 567-25-74
 +7 909 951-21-33
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Fireline
 📄 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 50%
Лизинг коммерческой недвижимости
 млн руб. до 100 млн руб. Подробности на 4-leasing@ru


<https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/253591011/>

vidnoye.cian.ru Продажа бизнеса 1300м² Московская область, Ленинский городской округ, Коробово деревня - база ЦИАН, объявление 284942461

Услуги, 1 300 м²

Московская область, Ленинский городской округ, Коробово деревня [На карте](#)
 /А/ Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 9 км от МКАД /А/ Новокаширское шоссе 16 км от МКАД

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



31 фото

Площадь 1 300 м² Этаж 1 Прибыль 2 900 000 ₽/мес.

[Отзыв о сайте](#)

105 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 80 770 ₽ за м²
 Налог УСН

+7 985 962-87-47
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Дом сервис плюс
 📄 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%
Лизинг коммерческой недвижимости
 от 2. Услугу предоставляет ООО «Директ Лизинг». Удорожание от 7%, аванс от

Директ
 Участки в Геледжике!

<https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/284942461/>


www.cian.ru Продажа здания 1300м² ул. Дачная, 13, Московская область, Истра городской округ, Садики деревня м. Нахабино - база ЦИАН, объя...

Обновлено: сегодня, 17:36 👁️ 992 просмотра, 1 за сегодня

Здание, 1 300 м²

Московская область, Истра городской округ, Садики деревня, ул. Дачная, 13 [На карте](#)
 /А/ Нахабино 30 мин. /А/ Волоколамское шоссе 23 км от МКАД /А/ Пятницкое шоссе 24 км от МКАД

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



18 фото

Площадь 1 300 м² Этажность 2

49 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 37 693 ₽ за м²
 Налог НДС включен: 8 166 666 ₽

+7 966 052-74-15
 +7 965 225-68-25
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EuroDoma
 📄 Документы проверены

РИЕЛТОР
Александр Кодинец

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Коммерческая недвижимость СЕБЕР ИНВЕСТИЦИИ


<https://www.cian.ru/sale/commercial/284552125/>

www.cian.ru Купить помещение свободного назначения 4500м² ул. Спортивная, 7, Московская область, Люберцы городской округ, Малаховка...

Свободное назначение, 4 500 м²

Московская область, Люберцы городской округ, Малаховка рп, ул. Спортивная, 7 [На карте](#)
 /А/ Новорязанское шоссе 18 км от МКАД /А/ Новогорьевское шоссе 17 км от МКАД

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



50 фото

Площадь 4 500 м² Этаж 1 из 5 Помещение Свободно

140 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 31 112 ₽ за м²
 Налог НДС включен: 23 333 333 ₽

+7 965 311-61-98
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЖилКомСервис
 📄 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%
Лизинг коммерческой недвижимости
 Рисканка, Рисканка

Останкино Business Park
 Офисы в бизнес-парке класса А, В 1 мин. м. Вульфовская. Рассрочка до ввода. Первый взнос 30%

<https://www.cian.ru/sale/commercial/220798566/>

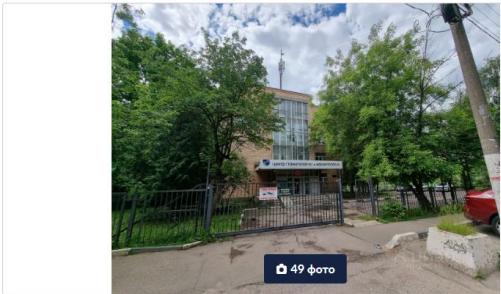
pushkino.cian.ru Продажа здания 1287,2 м² ул. Горького, 20А, Пушкино, Московская область, мкр. Центральный - база ЦИАН, объявление 272809237

Сроки ликвидно:

Здание, 1 287,2 м²

Московская область, Пушкино, мкр. Центральный, ул. Горького, 20А На карте
 ↗ Ярославское шоссе 20 км от МКАД ↗ Алтуфьевское шоссе 28 км от МКАД

В избранное



49 фото

Площадь: 1 287,2 м² Этажность: 4 Год постройки: 1981

69 000 000 Р Следить за изменением цены
 Цена за метр 53 605 Р за м²
 Налог УСН

+7 965 273-54-77
 +7 966 055-98-61
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Премиум
 📄 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации **Купить**

Коммерческая недвижимость
 Инвестируйте в ЗПИФ от 100 т.р.
 СВЕР ИНВЕСТИЦИИ

<https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/272809237/>


www.cian.ru Купить помещение свободного назначения 2278,2 м² ул. Советская, Московская область, Воскресенск городской округ, Хорлово рп...

Сроки ликвидно:

Свободное назначение, 2 278,2 м²

Московская область, Воскресенск городской округ, Хорлово рп, ул. Советская На карте
 📍 Вокно 119 мин.
 ↗ Егорьевское шоссе 100 км от МКАД ↗ Новорязанское шоссе 91 км от МКАД

В избранное



21 фото

Площадь: 2 278,2 м² Этаж: 2 из 2 Помещение: Свободно

72 165 000 Р Следить за изменением цены
 Цена за метр 31 677 Р за м²
 Налог НДС включен: 12 027 500 Р

+7 985 049-94-16
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
БЕСТ на Октябрьской
 📄 Документы проверены

РИЕЛТОР
Генадиевич Игорь
 ⭐ 5,0 · 1

Отчёт о привлекательности помещения и локации **Купить**

Срок до 7 лет, аванс от 5%
Лизинг коммерческой недвижимости
 от 6, до 100 млн руб. Подробности на d@leasing.ru

АФИ Парк Воронцовский

<https://www.cian.ru/sale/commercial/275838252/>


losino-petrovskiy.cian.ru Купить бизнес 1400 м² Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Улиткино деревня м. Щёлковская - база Ц...

Сроки ликвидно:

Арендный бизнес, 1 400 м²

Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Улиткино деревня На карте
 📍 Щёлковская 30 мин.
 ↗ Щёлковское шоссе 22 км от МКАД ↗ Ярославское шоссе 26 км от МКАД

В избранное



7 фото

99 000 000 Р Следить за изменением цены
 Цена за метр 70 715 Р за м²
 Налог НДС не включен

+7 966 358-87-23
 +7 966 360-78-16
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 13677617

Отчёт о привлекательности помещения и локации **Купить**

Срок до 7 лет, аванс от 5%
Лизинг коммерческой недвижимости
 Возможенский пер., д. 2, стр. 2. Услуги предоставляет ООО «Директ Лизинг».

<https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/commercial/285001368/>

Срок экспозиции

Средний срок экспозиции санаториев, баз отдыха в целом по РФ составляет от 6 до 15 месяцев. В рамках настоящего Отчета Оценщик принимает срок экспозиции равным 11 месяцам (группа "В" - города Московской области в 30-ти километровой зоне) для рассматриваемых объектов недвижимости.



ИНФОРМ-ОЦЕНКА | ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К АНАЛИЗУ ЛИКВИДНОСТИ НА ПЕРИОД 1 ПОЛУГОДИЯ 2022 ГОДА | СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ НА ОСНОВЕ ОПУБЛИКОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

ТИПИЧНЫЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ПРОЧИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ



<https://imr.ru/wp-content/uploads/2022.pdf>

statielt.ru

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

Сроки ликвидности

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года					6	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	7	6	7	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	14	8	7	9	11
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	6	15	10	9	11	13
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	13	9	7	9	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	7
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения				по срокам зданий основного назначения		

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2949-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

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

На основании представленного анализа выявлено, что стоимость предложения объектов, соответствующих оцениваемому участку, находятся в диапазоне от 51 000 руб./сот. до 155 000 руб./сот. (НДС не предусмотрен).

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

Выборка аналогов представлена далее.

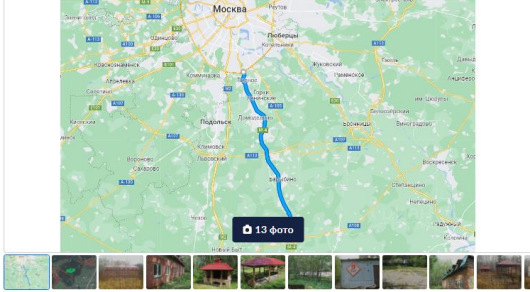
www.cian.ru Продажа коммерческой земли 5га. ул. Лесная, Московская область, Ступино городской округ, Разиньково село - база ЦИАН, объяв...

Сроки ликвидности: Обновлено: вчера, 09:44 365 просмотров, 2 за сегодня

Коммерческая земля, 5 га

Московская область, Ступино городской округ, Разиньково село, ул. Лесная [На карте](#)
 М/ Каширское шоссе 63 км от МКАД М/ Новокаширское шоссе 58 км от МКАД
 М/ Симферопольское шоссе 70 км от МКАД М/ Варшавское шоссе 72 км от МКАД

В избранное



13 фото

50 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 10 000 000 Р за га
 Налог УСН

+7 965 263-66-51
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

ОТВЕЛ АРЕНДЫ
Пионер Эстейт
 Документы проверены

Коммерческая недвижимость
 Инвестируйте в ЗПИФ от 100 т.р.
 Минимальное участие 1000 в сумме с минимальной долей участия

Окатино Business Park
 Офисы в бизнес парке класса А. В 1 мин. к. Бульварная. Рассрочка до ввода. Первый взнос 30%
 +7 (495) 846-61-50

Окатино Бизнес Парк. Реконструктор и застройщик: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС ПАРК «ОКТИНО»». ОГРН 5130746155874, 119435, Москва г, ул. Малая

<https://www.cian.ru/sale/commercial/274840852/>


bigland.ru Купить участок Толстяково 14.05 в Солнечногорский районе Московская область по Ленинградское шоссе | Компания "Большая зем...

Сроки ликвидности: **Большая Земля** ПЛАТНАЯ КАТАЛОГ УЧАСТКОВ НА КАРТЕ О КОМПАНИИ КОНТАКТЫ +7 495 545-43-23 [Добавить свой участок](#)

Толстяково 14.05

Каталог объектов / Земли под бани, отдых и усадьбы / Земельные участки / Земельные участки

3D ТУР И ФОТО



[СКАЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ](#)

ВИД СДЕЛКИ: Продажа
 ОБЛАСТЬ: Московская область
 РАЙОН: Солнечногорский
 ШОССЕ: Ленинградское
 НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ: д. Толстяково
 ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 14,0500 га

14.0500 ГА
общая площадь

120 000 РУБ
цена за сотку

https://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_pod_bazy_otdyha_ili_usadby/tolstyakovo_14_05/

kupizemli.ru Купить Участок 3.8 га под коттеджный поселок, Пудово-Сипягино, Новая Москва район

Сроки ликвидности: **KupiZemli** Юго-Запад Новая Москва Пудово-Сипягино


Лот №4595 Участок 3.8 га под коттеджный поселок, Пудово-Сипягино, Новая Москва район

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования
 Категории/ВРИ
 Шоссе/Направления
 Районы

[Добавить участок](#)



Вернуться к участку Слэш

Направление: Юго-Запад, Калужское 44 км, Новая Москва район рядом с Пудово-Сипягино

Категория / ВРИ: ЗНП / РИ

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок эконо класса, Усадьба, Рекреационная деятельность, Санаторий/База отдыха

Площадь, га: 3.8

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50.27.0030254.16, 50.27.0030254.17

Стоимость: **55 000 000 Р**
(-144 737 Р за сотку)

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


Участок 11,2 га (ИЖС) на продажу в Истре | Продажа земельных участков в Истре | Авито

Сроки ликвидности

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 11,2 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



курорт «Новая Истра 0.1»

140 000 000 ₽
125 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 966 385-78-85

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торги уместны? Когда можно посмотреть?

Очакowski комбинат ЖБИ Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 18 объявлений
Рейтинги проверены

15 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 1120 сот. Расстояние от МКАД: 37 км

СБЕР Бизнес
Кредитная бизнес-карта
- Кэшбэк 3000 рублей
- 100 дней без процентов

Начните карьеру дизайнера интерьеров. Освойте продвинутые инструменты дизайнера
Курс «Профессия Дизайнер интерьеров»

www.avito.ru Участок 11,2 га (ИЖС) на продажу в Истре | Продажа земельных участков в Истре | Авито

42 км от МКАД. Волоколамское шоссе, 42 км от МКАД. Предлагаем купить земельный участок в Истринском районе Московской области, 42 км от МКАД на реке Истра. Бывший пионерский лагерь, под базу отдыха, дом отдыха, детский городок. Площадь 112 Га коммуникации проходят по границе. Участок находится в частной собственности. Категория земель: земли особо охраняемых территорий.

140 000 000 ₽

125 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_112_ga_izhs_2283632614


Продаю коммерческую землю 9,64га. Московская область, Одинцовский городской округ, Михайловское село - база ЦИАН, объя...

Сроки ликвидности

Коммерческая земля, 9,64 га

Московская область, Одинцовский городской округ, Михайловское село На карте
Новорижское шоссе 64 км от МКАД Сколковское шоссе 66 км от МКАД

В избранное



50:20:0080711:49

9 фото

150 000 000 ₽
Следить за изменением цены

Цена за метр 15 560 166 ₽ за га
Налог УСН

+7 961 974-77-54
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЛЕКС
Документы проверены

На Циан менее года Объектов в работе 34

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%
Лизинг коммерческой недвижимости
аванс от 7%, аванс от 10%, максимальный срок 7 лет, стоимость от 10 млн руб

Директ

Продаю коммерческую землю 9,64га. Московская область, Одинцовский городской округ, Михайловское село - база ЦИАН, объя...

Сроки ликвидности

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо

Категория земель: Земли особо охраняемых территорий и объектов
Разрешенное использование: Для строительства пансионата

150 000 000 ₽

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/278380634/>

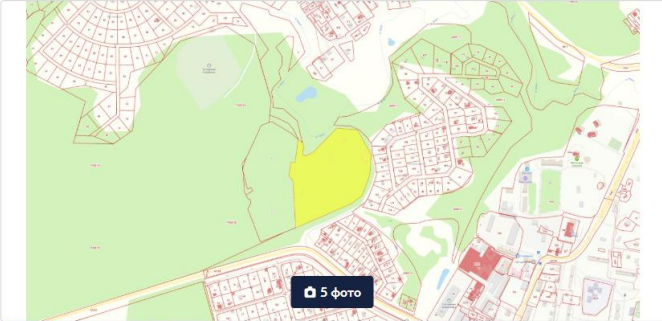
www.cian.ru Продажа коммерческую землю 8.87га. Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, ДНТ Абрамцево-3 ТСН - база ЦИАИ...

Сроки ликвидности

Коммерческая земля, 8,87 га

Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, ДНТ Абрамцево-3 ТСН [На карте](#)
 /А Ярославское шоссе 45 км от МКАД /А Алтуфьевское шоссе 67 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



5 фото

46 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр _____ 5 186 021 ₽ за га
 Налог _____ УСН

+7 916 283-88-79
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 103776808

Коммерческая недвижимость
 Инвестируйте в ЗПИФ от 100 т.р.
 Члены Целевые Бурлаги

Бизнес-центр Botanica
 Офисы класса А от 14,2 млн руб. В 1 мин. м. Ботанический сад. Рассочка до 2024 г.

РЕКЛАМА

Фотографии (5) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#) Коммерческая земля, 8,87 га

Сделка через продажу ООО, земля в аренде на 49 лет с возможностью выкупа. Категория земель: [Земли особо охраняемых территорий и объектов](#)

46 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/288235388/>


solnechnogorsk.cian.ru Продажа коммерческую землю 10га. Московская область, Солнечногорск городской округ, Судниково деревня...

Сроки ликвидности

Коммерческая земля, 10 га

Московская область, Солнечногорск городской округ, Судниково деревня, 5 [На карте](#)
 /А Ленинградское шоссе 49 км от МКАД /А Пятницкое шоссе 50 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



24 фото

90 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр _____ 9 000 000 ₽ за га
 Налог _____ УСН

+7 963 683-61-79
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

РИЕЛТОР
Иван Гузев
 📄 Документы проверены

Срок до 7 лет. Аванс от 10%
Лизинг коммерческой недвижимости
 Директ
 265, 119034, г. Москва, Восточной пер., д. 2, стр. 2. Услугу предоставляет О

РЕКЛАМА Продажа ритейла в Pride
 Комфортное пространство для успешного

Фотографии (24) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#) Коммерческая земля, 10 га

Описание объекта:
 Земельный участок - общая площадь 12Га;
 Категория земель: [Земли особо охраняемые](#)
 Вид разрешенного использования: [для строительства пансионата](#)

90 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/194184590/>

купземли.ru Купить Участок 32.1 га под рекреационную деятельность, Федюково, Волоколамский район

Сроки ликвидности

Kupizemli

Заказать обратный звонок

Настроений гугл

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Возврат к началу

Слой

Направление
Запад, Новоризское 80 км.
Волоколамский район рядом с Федюково

Категория / ВРИ
ЗНП / РИ

Рекомендуемые цели использования
Рекреационная деятельность

Площадь, га
32.1

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:07:0040607.8

Стоимость **321 000 000 Р**
(~100 000 Р за сотку)

<https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-321-ga-pod-rekreacionnyu-deyatelnost-fedyukovo-volokolamskiy>

www.invst.ru Продажа: 8.81 га под строительство базы на берегу озера, г. о. Сергиево-Посадский, п. Березняки

Сроки ликвидности

ИИ Инвест-Недвижимость Продажа - Аренда - Купим Оставить заявку

8 (495) 772-76-58
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Главная > Продажа > Земли под жилую застройку > Пансионаты и базы отдыха > Московская область
> Сергиево-Посадский городской округ

8.81 га под строительство базы на берегу озера, г. о. Сергиево-Посадский, п. Березняки

79 000 000 RUB за сотку
89 871 RUB за сотку
лот 80495

Местоположение
деревня Березняки, Сергиево-Посадский
городской округ, Московская область
Шоссе: Ярославское шоссе (М8)
От МКАД: 66 км

Площадь
Участка: 8.81 га

Цели использования:
Пансионаты и базы отдыха

Фото Карта

Заявка на просмотр лот 80495

Ваше имя

+7-999-999-99-99*

E-mail

Меня интересует "8.81 га под строительство базы на берегу озера, г. о. Сергиево-Посадский, п. Березняки", лот 80495

Введите цифры с картинки:

Отправить

*Заполняя данную форму на сайте, Вы даете свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с ФЗ №152-ФЗ "О персональных данных"

Отправляйте нам сообщение vivo

Участок

Площадь 8.81 га Вид права Собственность Вид разрешенного использования: под строительство базы

Категория земли: Земли особо охраняемых территорий

https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/8_81_ga_pod_stroitelstvo_bazy_na_beregu_ozera_g_o_sergievo_posadskiy_p_bereznyaki/

www.invst.ru Продажа: Участок 92 сотки под некапитальное строительство, г. о. Раменский, д. Дергаево

Сроки ликвидности

ИИ Инвест-Недвижимость Продажа - Аренда - Купим Оставить заявку

8 (495) 772-76-58
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Главная > Продажа > Земли под жилую застройку > Земли под рекреацию > Московская область
> Раменский городской округ

Участок 92 сотки под некапитальное строительство, г. о. Раменский, д. Дергаево

10 000 000 RUB за сотку
108 696 RUB за сотку
лот 84038

Местоположение
деревня Дергаево, Раменский городской округ,
Московская область
Шоссе: Новорязанское шоссе (М5)
От МКАД: 39 км

Площадь
Участка: 92 сот.

Цели использования:
[Земли под рекреацию](#)

Фото Карта

Заявка на просмотр лот 84038

Ваше имя

+7-999-999-99-99*

E-mail

Меня интересует "Участок 92 сотки под некапитальное строительство, г. о. Раменский, д. Дергаево", лот 84038

Введите цифры с картинки:

Отправить

*Заполняя данную форму на сайте, Вы даете свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с ФЗ №152-ФЗ "О персональных данных"

Участок

https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_92_sotki_pod_nekapitalnoe_stroitelstvo_g_o_ramenskiy_d_dergaevo/

Купи Участок 29.68 га под рекреационную деятельность, Шелудково, Волоколамский район

КупиZemli

Заказать обратный звонок

Названный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Возврат к участку

Слои

Направление
Запад, Новоризское 80 км,
Волоколамский район рядом с Шелудково

Категория / ВРИ
ЗНП / РИ

Рекомендуемые цели использования
Рекреационная деятельность

Площадь, га
29.68

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:07:0040607:7

Стоимость
296 800 000 ₽
(~100 000 ₽ за сотку)

<https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-2968-ga-pod-rekreacionnyu-deyatelnost-sheludkovo>

Продажа коммерческой земли 20.74га. Московская область, Дмитровский городской округ, Степаново деревня - база ЦИАН, об...

Коммерческая земля, 20,74 га

Московская область, Дмитровский городской округ, Степаново деревня На карте
Л/ Дмитровское шоссе - 49 км от МКАД Л/ Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе - 56 км от МКАД
Л/ Международное шоссе - 62 км от МКАД

В избранное

17 фото

Площадь участка
20,74 га

Категория
Участок поселений

135 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 6 509 162 ₽ за га

Налог УСН

+7 906 742-36-52

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Риэлтор
Сергей Зилотов
2.8 · 18 Доверенности проверены

Срок до 7 лет в аванс от 50%

Лизинг коммерческой недвижимости

Решение. Реинвесторство ООО «Директ Лизинг», ОГРН 1007746515265, ИНН

АГЛ Парк Воронцовский
Помещение для бизнеса от 21.2 млн р! От 40 м2! Престижная локация. 5 минут от м. Воронцовская
+7 (495) 156-42-82

АГЛ Парк Воронцовский. Реконструктор. Общество с ограниченной ответственностью «Резиденс Сервис», ОГРН 5177463615335, 121039, Москва г. Баренцесовский наб., д. 15А, офис: Подвал (карты), пом.202. Звоните нам по телефону или на сайте.

Перейти на сайт

Найти в Яндекске Копировать

Земельный участок коммерческого назначения, категория земель - особо охраняемая зона, разрешенная для

<https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/288871018/>

Срок экспозиции

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

12. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки рекреационного назначения	7	4	10

Источник "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область); издание 6-е, Москва, янв. 2023 г.

Таблица 3 Сроки экспозиции

Сегмент рынка недвижимости	В пределах МКАД (мес)	За пределами МКАД в радиусе не более 10 км. (мес)	Свыше 10 км но не далее малого кольца (ММК) (мес)	Между ММК и большим кольцом (МБК) (мес)	Московская область окрестность Москвы (мес)	Коэффициент изменения срока экспозиции при сдаче в аренду (мес)
Земли рекреации	-	10-15	10-16	10-17	10-16	0,8

<https://imr.ru/wp-content/uploads/2022.pdf>

← statrielt.ru Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2023 г.

Сроки ликвидности

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 14.04.2023 г.)



- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	5	7	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	10	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	19	12	9	12	16

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3125-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2023-goda>

Вывод: срок экспозиции оцениваемых земельных участков принимается в размере до 7-16 месяцев.

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

В качестве аналитического источника для расчета справедливой стоимости земельных участков использован "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область); издание 6-е, Москва, янв. 2023 г.; подраздел: земельные участки рекреационного назначения (санатории, профилактории, базы отдыха, пионерские лагеря и т.п.)"

Земельные участки рекреационного назначения

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

Ценообразующие факторы земельных участков ООПТ (объекты рекреации)

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Инженерно-геологические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

Отличие цены предложения от цены сделки:

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

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

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

Таблица 104. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2-я.» под ред. Лейфер Л. А.

Качество прав:

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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2-я.» под ред. Лейфер Л. А.

Местоположение:

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

анализируется влияние окружения на конкурентоспособность по физическим, социальным, экономическим и прочим факторам.

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

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

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,05	0,95	1,14

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,07	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,06	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,15

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

4. Наличие обустроенных подъездных путей

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение земельных участков, имеющих обустроенные подъездные пути, к удельной цене аналогичных земельных участков, не имеющих подъездных путей	1,11	1,05	1,17

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

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

5. Близость водоема

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от водоема, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдали от водоемов	1,20	1,12	1,28

6. Наличие леса

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих лесной массив на участке и/или в непосредственной близости, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих лесного массива	1,15	1,05	1,25

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 130. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

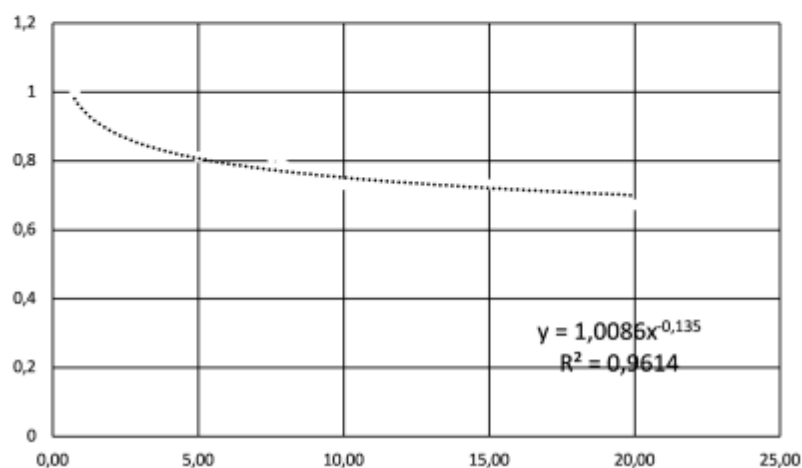
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,23	1,30

Площадь объекта:

7. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		<1	1-5	5-10	>10
<1	1,00	1,13	1,25	1,39	
1-5	0,88	1,00	1,11	1,23	
5-10	0,80	0,90	1,00	1,11	
>10	0,72	0,81	0,90	1,00	

Зависимость коэффициента от площади



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

Рельеф:

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

8. Рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,10	1,05	1,16

Наличие коммуникаций:

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

9. Наличие коммуникаций

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,12	1,05	1,19
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,10	1,06	1,15

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,08	1,04	1,12

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,11	1,05	1,17

Категория земель:

10. Категория земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов», к удельной цене земельных участков категории «земли особо охраняемых территорий» с видом разрешенного использования «под объекты рекреации»	1,14	1,05	1,23

"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв. 2023 г.

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

Отличие цены предложения от цены сделки (данные различных источников):

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 272. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке.

Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	11,8%	7,8%	15,8%

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36

"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв. 2023 г.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**Техническое состояние**

Данная корректировка учитывает различие в техническом состоянии здания.

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 14.04.2023 г.\)](#)



- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов [Statrielt](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,92	0,99	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,66	0,91	0,76
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,36	0,57	0,46

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023q/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3115-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Площадь объекта

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

Зависимость цены от площади представлена на рисунке ниже.

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 2000	2000 - 5000	5000>
<100		1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
100 - 300		0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
300 - 500		0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
500 - 1000		0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
1000 - 2000		0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
2000 - 5000		0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
5000>		0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв. 2023 г.

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

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

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование как при аренде, так и при продаже).
- Объект оценки относится к категории: рекреационной, лечебно-оздоровительной недвижимости загородного типа.
- Факторами, положительно влияющими на стоимость недвижимости, является местоположение в ближнем Подмоскowie (экология, транспортная доступность), а также отсутствие потребности Объекта в ремонте (современное строительство).

- Цены продаж на аналогичные объекты рекреационной, лечебно-оздоровительной недвижимости Подмоскovie составляют 31 200 - 93 700 руб. /кв.м. в зависимости от технического состояния, местоположения, инженерного обеспечения и т.п. В данный показатель входит стоимости земельного участка в составе комплекса. Стоимость 1 сот. земли под рекреационно-оздоровительные цели находится в диапазоне от 51 000 до 155 000 рублей.
- Период экспозиции рекреационно-оздоровительных объектов, подобных оцениваемым, по данным исследований, проведенных Оценщиком, составляет от 7 до 16 мес. (среднее значение принято равным 11,5 мес.).
- Продажа подобных объектов, осуществляется, как правило, в виде продажи арендного бизнеса, так как подобные объекты имеют, как правило, лицензию на оказание медицинских услуг, оснащены дополнительным оборудованием и реперофилирование приведет к значительным финансовым вложениям.

Обзор рынка проведен на основании следующих аналитических источников:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g>

<http://www.economy.gov.ru>

<https://kupizemli.ru>

<https://www.invest.ru/prodaja/zemli>

<https://www.avito.ru>

<https://www.cian.ru>

"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв. 2023 г.

и др.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости.

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

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

Физическая осуществимость вариантов.

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

Экономическая целесообразность.

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод:

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: по совокупности своих потребительских качеств оцениваемые объекты представляет собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде). Наиболее эффективное использование земельного участка(ов) с улучшениями - использование в варианте рекреационно-оздоровительного комплекса (в н.в. Центр медицинской реабилитации "Благополучие").

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

Затратный подход к оценке объектов недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли - продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Учитывая выше изложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик применил затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.

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

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем

обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Подход дает наиболее адекватные результаты только в условиях достаточно полной информационной обеспеченности. Применительно к оцениваемым объектам, можно сказать следующее: основным видом деятельности является оказание реабилитационно-оздоровительных услуг. Оценщик не обладает наличием достоверной информации о потенциальных доходах, получаемых от сдачи подобных объектов в

аренду, и расходах, связанных с их эксплуатацией. В данном случае загруженность площадей комплекса находится на низком уровне, что связано с рядом параметров и подтверждается анализом рынка. Таким образом, на основании вышеописанного, в текущих условиях использование доходного подхода, а именно прогнозирование доходов от эксплуатации объекта приведет к искажению стоимости.

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

8.3.1 Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

8.3.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении справедливой стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где: P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

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

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

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Источник: данные анализа рыночной ситуации

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

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

Источник: данные анализа рыночной ситуации

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

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

8.3.1.2 Выбор объектов-аналогов для земельных участков и ОКС

При проведении оценки Оценщиком описан объем доступных рыночных данных в разделе 7.5. данного Отчета (Согласно п.22 ФСО №7). На основании проведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения на рекреационную недвижимость Московского региона, в районах, среднеудаленных от МКАД, аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 31 200 руб./кв.м. до 93 700 руб./кв.м. в зависимости от типа и состояния объекта (в цену предложения также входит земельный участок в составе комплекса). На основании

представленного анализа выявлено, что стоимость предложения ЗУ, соответствующих оцениваемым участкам, находятся в диапазоне от 515 000 руб./сот. до 155 000 руб./сот. (НДС не предусмотрен). Данные объекты недвижимости представлены в рамках данного Отчета, как расширенный интервал показателя стоимости 1 ед. площади за сопоставимые объекты, которые включают как объекты-аналоги в рамках сравнительного подхода, так и объекты, которые Оценщик не использовал для расчета справедливой стоимости.

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

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в июне 2023 года, описание которых представлено в табл. 14. При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

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

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

объем передаваемых прав на земельные участки

месторасположение объектов-аналогов – сопоставимые по инвестиционной привлекательности и экологическому климату районы Московской области вблизи населенных пунктов (в связи с ограниченностью предложений выборка расширена)

удаление от МКАД

площадь участков – не менее 350 сот.

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

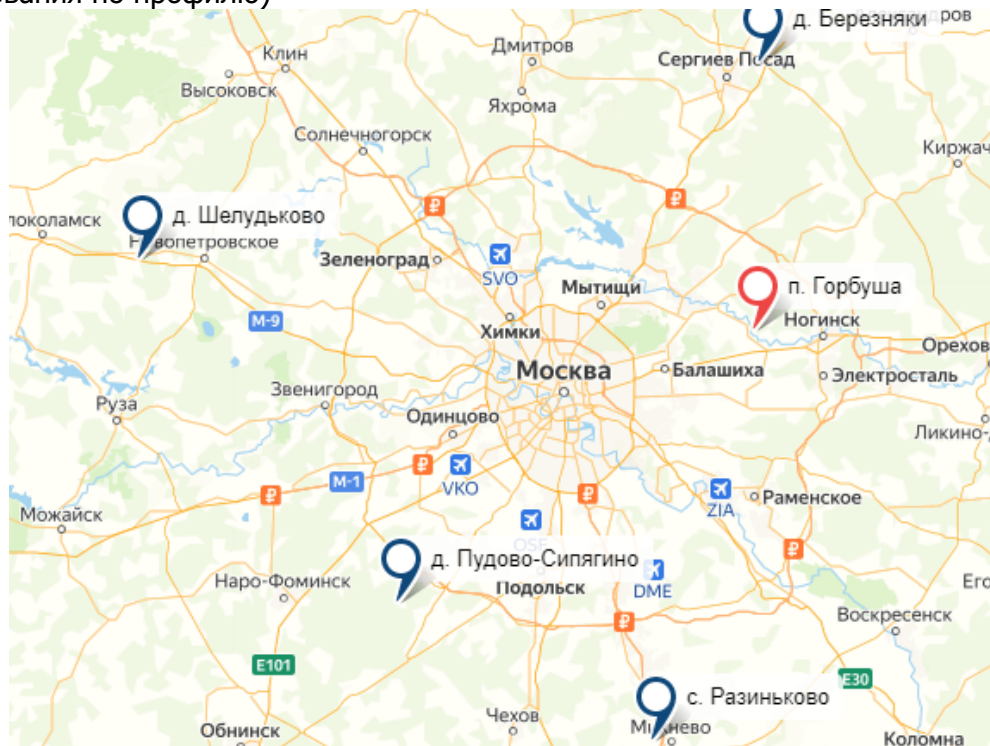


Рис. 8. Местоположение объектов-аналогов ЗУ (синие метки)

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

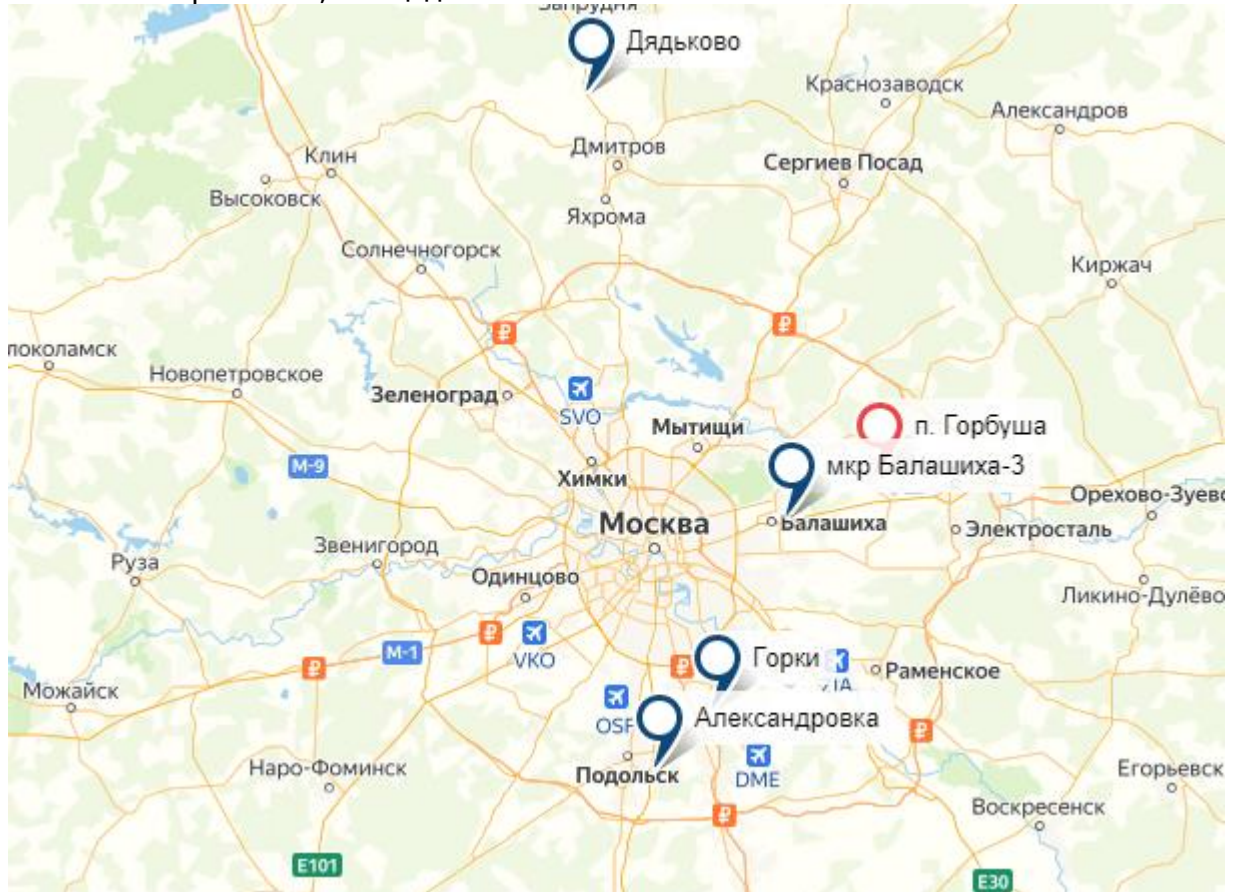


Рис. 9. Местоположение объектов-аналогов зданий (синие метки)

Выбранные объекты-аналоги удовлетворяют указанным условиям

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

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена ниже:

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

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата предложения	Актуально на июнь 2023 г.	Актуально на июнь 2023 г.	Актуально на июнь 2023 г.	Актуально на июнь 2023 г.
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена предложения, руб.	50 000 000	296 800 000	55 000 000	79 000 000
Площадь, сот	500,00	2 968,00	379,97*	881,00
Цена 1 сот	100 000	100 000	144 748	89 671
Категория ЗУ	Земли ООПТ	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли ООПТ
ВРИ	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации
Особые условия продажи	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Местоположение	Московская область, Ступино г.о., Разиньково село	Московская область, Волоколамск г.о., Шелудьково д.	Новая Москва, вблизи пос. Пудово-Сипягино	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Березняки
Удаление от МКАД**, шоссе	Каширское шоссе, 60 км	Новорижское шоссе, 80 км	Калужское, 44 км	Ярославское шоссе, 66 км
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Ландшафт	лесные деревья, кустарники	лесные деревья, кустарники	лесные деревья, кустарники	лесные деревья, кустарники
Близость водоема	нет	нет	нет	нет
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие строений под снос	есть	нет	нет	нет
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/274840852/ +7 965 263-66-51	https://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-2968-ga-pod-rekreacionnyu-devatelnost-sheludkovo +7 (495) 215-53-37	https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-38-ga-pod-kottedzhnyu-poselok-pudovo-sipyagino-novaya-moskva +7 (495) 215-53-37	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastrojku/8_8_1_ga_pod_stroitelstvo_bazy_na_beregu_ozera_g_o_ser_gievo_posadskiy_p_bereznyaki/ 8 (495) 772-76-58

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

** расстояние уточняется по яндекс-картам

Источник: данные открытых источников

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

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата предложения	Актуально на июнь 2023 г.	Актуально на июнь 2023 г.	Актуально на июнь 2023 г.	Актуально на июнь 2023 г.
Вид права здания+ЗУ	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Цена предложения, руб. без НДС	200 000 000	66 666 667	220 000 000	233 333 333
Площадь строений, кв.м.	3 040,00	1 000,00	1 850,00	7 278,50
Площадь ЗУ в составе объекта, сот	99,6	85,0	1 200,0	450,0
Местоположение	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-3, Пушкинская ул., 21 Горьковское шоссе, 12 км от МКАД Щелковское шоссе, 11 км от МКАД	Московская область, Ленинский г.о., Горки д., ул. Зеленая, 7Б Каширское шоссе, 11 км от МКАД Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе, 11 км от МКАД	Московская область, Дмитровский г.о., Дядьково деревня Дмитровское шоссе, 69 км от МКАД Москва - СП-6, М-11 шоссе, 76 км от МКАД	Московская область, Подольск г.о., Александровка пос, ул. Центральная, 12к8 Симферопольское шоссе, 18 км от МКАД Варшавское шоссе, 19 км от МКАД
Описание	Лот 3-07-02199. Продажа действующего пансионата/гостиницы, г. Балашиха, ул. Пушкинская. Окупаемость БЕЗ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ инвестиций 8-10, ПРОЕКТНАЯ 6-7 лет. Площадь здания 3040 кв.м. Земельный участок 9960 кв.м., в собственности. 50	Продается современный, полностью укомплектованный мебелью и техникой гостиничный комплекс (1000 кв.м), состоящий из 2х корпусов + отдельный стоящий коттедж, 3 домика (6 номеров) в 12 км от МКАД по Каширскому шоссе на берегу лесного озера. 85 соток (45 в	Территория 12 Га, земли особо охраняемых территорий, в собственности, все строения и сооружения в собственности, до участка ведёт асфальтированная дорога. Уникальный по красоте и природе участок имеет вытянутую форму вдоль реки Дубна (есть возможность проплыть на яхте или катере до р. Волга). Площадка полностью	Продаём комплекс зданий и сооружений общей площадью 7 278,5 квадратных метров, который включает в себя здание гостиницы (4 уровня, 2342,5 кв.м.), здание столовой (2561,3 кв.м), два здания общежития (837,9 и 534,5 кв.м.), здание бани-

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	<p>благоустроенных номеров, возможно разместить до 150 гостей, к услугам различные оздоровительные мероприятия, консультации медицинских специалистов, зоны отдыха, сауна, полностью оборудован пищеблок. Номерной фонд можно увеличить за счёт медицинских кабинетов. Территория огорожена и благоустроена включая зону барбекю. Здание находится в живописном месте ,в окружении зеленого массива, на берегу озера, в шаговой доступности от остановок общественного транспорта, недалеко от Горьковского шоссе, удобное транспортное сообщение с Москвой. Ответственный специалист: Волынский Виктор</p>	<p>собственности + 40 в аренде). Возможно увеличение площади земли. Озеро, на берегу которого стоит комплекс, в аренде. Можно обсудить передачу в аренду. Хорошая перспектива платной рыбалки и различных видов отдыха на воде. Отличное сообщение с аэропортом Домодедово. Гостиница постоянно работает, имеет свою клиентскую базу, в том числе и из аэропорта Домодедово. Состоит из двух соединенных между собой корпусов. Все коммуникации центральные: газ, электричество 50 Квт (3 фазы), центральная канализация. Номерной фонд: 20 одноместных и 30 двухместных номеров. Есть номера люкс. Все номера с телевизорами, встроенными шкафами, балконами, санузлами с душевыми кабинами. В гостинице: сауна на дровах, бассейн (6х3), русский бильярд с отдельным стилизованным залом, банкетный зал на 150 человек со своей кухней, фуршетный зал. Отдельно стоящее летнее кафе на 70 человек, зимой отапливается. Мангалы, беседки, отдельно стоящая вторая кухня с тандыром, прачечная, теннисный корт, детская площадка. Прогулочная зона (заповедник Горки Ленинские), большой пруд (строится пристань, купель, деревянные домики). Зимой лыжная трасса. Заезд с двух сторон с пультвыми воротами, двумя парковками на 30 машин, автосервис (2 поста). Гостиница находится на расстоянии 400 метров от Каширского шоссе, в зеленой зоне с ландшафтным дизайном, мощением и уличным освещением. Документы готовы.</p>	<p>подготовлена под санаторий уровня 5 звезд или как это сейчас чаще называется лечебно-оздоровительный медиа спа отель, т.е. с уклоном на медицину. В данный момент времени перепрофилировались под элитный бутик-отель (элитная база отдыха), в которой проводятся различные закрытые мероприятия. Вокруг леса, находимся за Запрудней. Кроме того возможно создание апарт-отеля, предусмотрено увеличение номерного фонда, имеются 21 нулевой цикл под строительство апартаментов, номерной фонд увеличится до 120-160 номеров. Все новые центральные коммуникации: 1) Газ; 2) Вода (две артезианские скважины); 3) Электричество 400 кВт; 4) Канализация; На территории имеется: 1. Административно-гостиничный корпус 1200 кв.м. (22 номера, ресепшн, банный комплекс, хоз. помещения и помещения для персонала); 2. Построены 21 нулевой цикл под 2-3 этажные дома из любого материала; 3. Готовый коттедж 300 кв.м. под ключ с дизайнерской английской отделкой , на сегодняшний день переоборудован под ресторан; 4. Панорамный круглогодичный стеклянный ресторан площадью 200 м2. в окружении хвойного леса; 5. Шатер 150 м2 со сценой для проведения свадебных церемоний до 70 человек; 6. Круглосуточная охраняемая парковка и два КПП; 7. Ограждение территории (кирпичный забор 3 метра высотой с освещением); 8. Сбросной коллектор ливневых стоков; 9. ВЗУ (водозаборный узел); 10. Очистные сооружения; 11. Теплый бокс под хранение лодок и катеров 200 кв.м.; 12. Православный Храм; 13. Наружные сети водопровода и канализации; 14. Трансформаторная подстанция; 15. Озеро 1,5 Га с пирсом и пляжем; 16. Благоустройство и автостоянки 900 м2; Имеется проект на строительство санатория 5* (оговаривается за отдельные деньги). Возможно также использование под загородную резиденцию , детский отдых (пионерский лагерь) , база отдыха , санаторий , отель , медиа спа отель , апарт отель , гостиница, пансионат , элитная база отдыха.</p>	<p>прачечной (341,4 кв.м.), здание автосервиса (2 этажа, 514,4 кв.м.), гаражи (146,5 кв.м.) вблизи Симферопольского шоссе на удалении 15 километров от МКАД. Комплекс расположен на земельных участках, общей площадью 4,5 га. Имеются все центральные коммуникации: электричество 175 кВт, отопление, водопровод, канализация. Есть газ (в настоящее время не используем). Сейчас все здания используются или сданы в аренду. Расположенное рядом Симферопольское шоссе обеспечивает огромный автомобильный трафик. Имеется большой рекламный потенциал.</p>
Источник информации	<p>https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/259188189/ +7 964 567-25-92 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ФРИДОМ</p>	<p>https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/285614701/ +7 915 306-13-41 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ОБЕРЕГЪ-ЭКСПЕРТЪ</p>	<p>https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/247249366/ +7 915 761-02-88 ID 12462673</p>	<p>https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/259738610/ +7 965 107-92-03 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Регион</p>

*расстояние уточнено по яндекс-картам

Источник: данные из открытых источников

Расчеты с введением индивидуальных корректировок представлены ниже.

8.3.1.3 Расчет справедливой стоимости земельных участков и ОКС

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб.	?	50 000 000	296 800 000	55 000 000	79 000 000
Площадь	сот.	350,00	500,00	2 968,00	379,97	881,00
Цена для объектов-аналогов	руб./сот	-	100 000	100 000	144 748	89 671
1. Качество прав						
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		100 000	100 000	144 748	89 671
1.2. Качество прав на земельный участок		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		100 000	100 000	144 748	89 671
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		100 000	100 000	144 748	89 671
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		100 000	100 000	144 748	89 671
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		29 июня 2023г.	Актуально на июнь 2023 г.	Актуально на июнь 2023 г.	Актуально на июнь 2023 г.	Актуально на июнь 2023 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		100 000	100 000	144 748	89 671
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-12,90%	-12,90%	-12,90%	-12,90%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./сот		87 100	87 100	126 076	78 103
5. Местоположение		Московская область, Ногинский р-н, пос. Горбуша	Московская область, Ступино г.о., Разиньково село	Московская область, Волоколамск г.о., Шелудьково д.	Новая Москва, вблизи пос. Пудово-Сипягино	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Березняки
5.1. Удаление от МКАД		Горьковское 25 км	Каширское шоссе, 60 км	Новорижское шоссе, 80 км	Калужское, 44 км	Ярославское шоссе, 66 км
Корректировка, %			21%	21%	10%	21%
5.2. Территориальная принадлежность		МО	МО	МО	Новая Москва	МО
Корректировка, %			0%	0%	-5%	0%
5.3. Подъезд		Круглогодичный подъезд по асфальтированной дороге.				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.4. Качество окружения		Малозэтажная жилая застройка, ИЖС, дачная/коттеджная застройка, рекреационные объекты, с/х угодья				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%

6. Физические х-ки						
6.1. Площадь	сот.	350,00	500,00	2 968,00	379,97	881,00
Корректировка, %		-	5%	35%	2%	12%
6.2. Категория земли		земли ООПТ	земли ООПТ	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли ООПТ
6.3. Разрешенное использование		Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации
Корректировка, %			0%	-5%	-5%	0%
6.4. Рельеф		Ровный, незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, незначительными перепадами высот
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.5. Ландшафт		лесные деревья, кустарники	лесные деревья, кустарники	лесные деревья, кустарники	лесные деревья, кустарники	лесные деревья, кустарники
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.6. Близость водоема		Озеро Аборинское на расстоянии 700м	нет	нет	нет	Рядом оз. Торбеевское
Корректировка, %			12%	12%	12%	0%
6.5. Обеспечение коммуникациями		Оценивается без учета коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.8. Наличие строений под снос		Нет (условно незастроен)	есть	нет	нет	нет
Корректировка, %			11%	0,0%	0,0%	0,0%
7. Сервитуты		стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			49,0%	63,0%	14,0%	33,0%
Скорректированная цена	руб./сот		129 779	141 973	143 727	103 877
Общая валовая коррекция, %			49,0%	73,0%	34,0%	33,0%
Коэффициенты весомости			0,2469	0,2046	0,2734	0,2751
Коэффициент вариации		14%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда			
Справедливая стоимость с учетом округления (НСД не облагается)	руб./сот	128 962				
Справедливая стоимость (НСД не облагается)	руб.	45 136 700				

Источник: расчеты Оценщика

Табл. 17. Расчет справедливой стоимости земельного участка общей площадью 12 000 кв.м. (120,0 сот)

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб.	?	50 000 000	296 800 000	55 000 000	79 000 000
Площадь	сот.	120,00	500,00	2 968,00	379,97	881,00
Цена для объектов-аналогов	руб./сот	-	100 000	100 000	144 748	89 671
1. Качество прав						
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		100 000	100 000	144 748	89 671

1.2. Качество прав на земельный участок		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		100 000	100 000	144 748	89 671
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		100 000	100 000	144 748	89 671
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		100 000	100 000	144 748	89 671
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		29 июня 2023г.	Актуально на июнь 2023 г.	Актуально на июнь 2023 г.	Актуально на июнь 2023 г.	Актуально на июнь 2023 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		100 000	100 000	144 748	89 671
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-12,90%	-12,90%	-12,90%	-12,90%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./сот		87 100	87 100	126 076	78 103
5. Местоположение		Московская область, Ногинский р-н, пос. Горбуша	Московская область, Ступино г.о., Разиньково село	Московская область, Волоколамск г.о., Шелудьково д.	Новая Москва, вблизи пос. Пудово-Сипягино	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Березняки
5.1. Удаление от МКАД		Горьковское 25 км	Каширское шоссе, 60 км	Новорижское шоссе, 80 км	Калужское, 44 км	Ярославское шоссе, 66 км
Корректировка, %			21%	21%	10%	21%
5.2. Территориальная принадлежность		МО	МО	МО	Новая Москва	МО
Корректировка, %		-	0%	0%	-5%	0%
5.3. Подъезд		Круглогодичный подъезд по асфальтированной дороге.				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.4. Качество окружения		Малоэтажная жилая застройка, ИЖС, дачная/коттеджная застройка, рекреационные объекты, с/х угодья				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6. Физические х-ки						
6.1. Площадь	сот.	120,00	500,00	2 968,00	379,97	881,00
Корректировка, %		-	23%	59%	20%	32%
6.2. Категория земли		земли ООПТ	земли ООПТ	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли ООПТ
6.3. Разрешенное использование		Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации
Корректировка, %			0%	-5%	-5%	0%
6.4. Рельеф		Ровный, незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, незначительными перепадами высот
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.5. Ландшафт		лесные деревья,	лесные деревья, кустарники	лесные деревья,	лесные деревья, кустарники	лесные деревья,

Корректировка, %		кустарники	0%	кустарники	0%	кустарники	0%
6.6. Близость водоема		Озеро Аборинское на расстоянии 700м	нет	нет	нет	Рядом оз. Торбеевское	
Корректировка, %			12%	12%	12%	0%	
6.5. Обеспечение коммуникациями		Оценивается без учета коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе	
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	
6.8. Наличие строений под снос		Нет (условно незастроен)	есть	нет	нет	нет	
Корректировка, %			11%	0,0%	0,0%	0,0%	
7. Сервитуты		стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			67,0%	87%	32%	53%	
Скорректированная цена	руб./сот		145 457	162 877	166 420	119 498	
Общая валовая коррекция, %			67%	97%	52%	53%	
Коэффициенты весомости			0,2503	0,2131	0,2689	0,2677	
Коэффициент вариации		14%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда				
Справедливая стоимость с учетом округления (НСД не облагается)	руб./сот	147 857					
Справедливая стоимость (НСД не облагается)	руб.	17 742 840					

Источник: расчеты Оценщика

Табл. 18. Расчет справедливой стоимости объектов недвижимости, общей суммарной площадью 7 117,2 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша

Элементы сравнения	Ед. срав	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения) ЕОН, без НДС	руб.		200 000 000	66 666 667	220 000 000	233 333 333
Общая площадь улучшений	Кв.м	7 117,20	3 040,00	1 000,00	1 850,00	7 278,50
Наличие прилегающей территории	сот	470,0	99,6	85,0	1 200,0	450,0
Стоимость ЗУ (средневзвешенная)	Руб./сот		138 410,0	138 410,0	138 410,0	138 410,0
Категория земельного участка		Земли ООПТ	Земли н.п.	Земли н.п.	Земли ООПТ	Земли н.п.
Корректировка			1,05	1,05	1,00	1,05
Вид разрешенного использования ЗУ		Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации
Корректировка на ВРИ			1,00	1,00	1,00	1,00
Вид права на ЗУ в составе объекта		собственность	собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность
Корректировка на вид имущественного права			1,00	0,96	1,00	1,00
Корректировка на площадь земельного участка			1,19	1,21	0,87	1,01
Стоимость ЗУ (скорректированная пообъектно)	Руб.		172 943,30	168 815,91	120 416,70	146 783,81
Стоимость ЗУ (в составе объекта)	Руб.		17 225 153	14 349 352	144 500 040	66 052 715
Скорректированная цена продажи (предложения)			182 774 847	52 317 315	75 499 960	213 947 285
Цена продажи (предложения)	руб./кв.м		60 123	52 317	40 811	29 394
1. Качество прав						
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена	руб./кв.м		60 123	52 317	40 811	29 394
1.2. Качество прав		собственник передает	покупателю право собственности на ЗУ и объекты недвижимости			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		60 123	52 317	40 811	29 394
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		60 123	52 317	40 811	29 394
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		60 123	52 317	40 811	29 394
4. Условия рынка						
4.1. Дата предложения (дата проведения оценки)		29 июня 2023г.	Актуально на июнь 2023 г.	Актуально на июнь 2023 г.	Актуально на июнь 2023 г.	Актуально на июнь 2023 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		60 123	52 317	40 811	29 394
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			возможно уторговывание	возможно уторговывание	возможно уторговывание	возможно уторговывание
Корректировка, %			-15,58%	-15,58%	-15,58%	-15,58%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		50 756	44 166	34 453	24 814
5. Местоположение		Московская область, Ногинский р-н, пос. Горбуша, Горьковское шоссе 25 км	Московская область, Балашиха, мкр Пушкинская ул., 21 Горьковское шоссе, 12 км от МКАД Щелковское шоссе, 11 км от МКАД	Московская область, Ленинский г.о., Горки д., Зеленая, 7Б Каширское шоссе, 11 км от МКАД Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе, 11 км от МКАД	Московская область, Дмитровский г.о., Дядьково деревня Дмитровское шоссе, 69 км от МКАД Москва - СП-6, М-11 шоссе, 76 км от МКАД	Московская область, Подольск г.о., Александровка п. ул. Центральная, 12к8 Симферопольское шоссе, 18 км от МКАД Варшавское шоссе, 19 км от МКАД
Корректировка, %			-9%	-9%	21%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Общая площадь улучшений		7 117,20	3 040,00	1 000,00	1 850,00	7 278,50
Корректировка, %			-8%	-16%	-16%	0%
6.2. Техническое состояние улучшений		Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Удовлетворительное несовременное, в н.м не эксплуатируемое, с видимым износом отделки и устаревшим оборудованием
Корректировка, %			0%	0%	0%	25%
6.3. Тип недвижимости		Рекреационная, реабилитационная недвижимость	Рекреационная, реабилитационная недвижимость	Рекреационная, реабилитационная недвижимость	Рекреационная, реабилитационная недвижимость	Рекреационная, реабилитационная недвижимость
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.4. Состояние инженерного оборудования		рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.5. Наличие современной мебели и оборудования, отчуждаемых с недвижимостью		нет	нет	да	нет	нет
Корректировка, %			0%	-8%	0%	0%

6.6. Наличие парковки или гаража		На территории	На территории	На территории	На территории	На территории
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.7 Благоустройство и инфраструктура ЗУ		Дороги, площадки, ограждение				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			-17%	-33%	5%	25%
Скорректированная цена	руб./кв.м		42 127	29 591	36 176	31 018
Общая валовая коррекция, %			17%	33%	37%	25%
Коэффициенты весомости			0,2828	0,2351	0,2232	0,2589
Коэффициент вариации		16%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда			
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с округлением, без учета НДС	руб./кв.м	34 975				
Справедливая стоимость улучшений, без учета НДС, без учета стоимости земельных участков	Руб.	248 924 070				

Источник: расчеты Оценщика

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

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

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

Обоснование вносимых корректировок Земельные участки

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

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

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения:

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

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

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

Вид права:

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

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

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

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

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

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

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

УСЛОВИЯ РЫНКА

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

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

Отличие цены предложения от цены сделки

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

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является

неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 104. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8% - 18,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть II. Земельные участки» под ред. Лейфер Л.А.

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения (-12,9%).

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объекты оценки расположены в восточном направлении Московской области, в районах с благополучной экологической обстановкой. Корректировка по данному параметру не требуется. Удаление от МКАД. Местоположение объектов на карте Московской области представлено на рис. 8. Аналоги №1 - №4 имеют различие в параметре, необходимо введение корректировок. Для Аналогов №1-№2 и №4 присваивается корректировка в размере по $1,1 \times 1,1 = (+21\%)$ каждому. Объекту-аналогу №3 присваивается корректировка в размере (+10%).

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,07	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,06	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,15

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв. 2023 г.

Понижающая корректировка для аналога №3, территориально принадлежащего к "Новой Москве" составит (-5%).

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

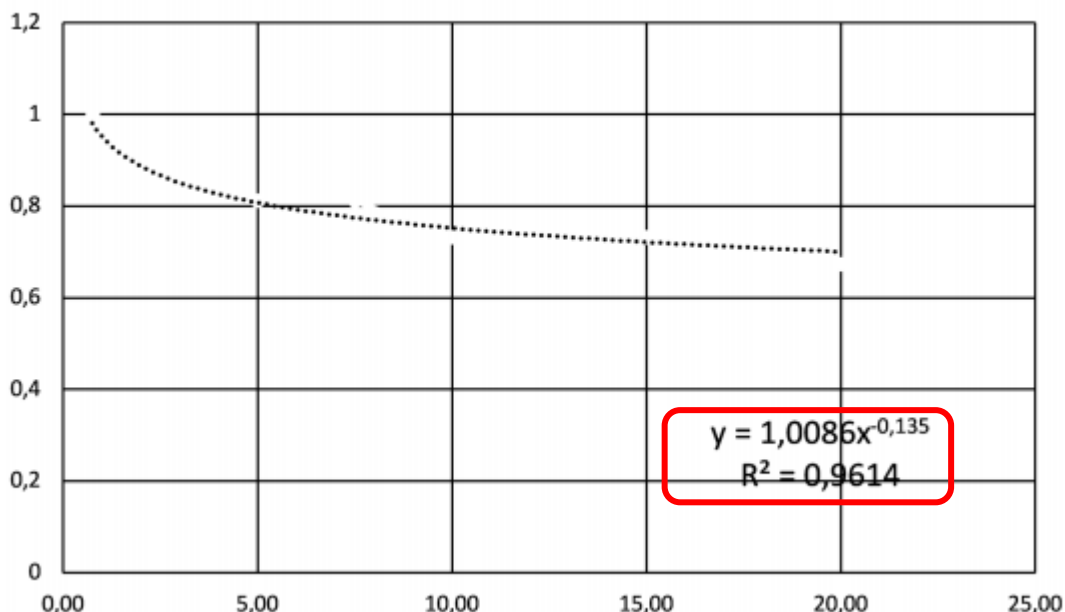
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,05	0,95	1,14

"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв. 2023 г.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Общая площадь участка

Зависимость коэффициента от площади



"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв. 2023 г.

Расчет корректировки представлен ниже.

Табл. 19. Расчет корректировки на площадь для участка 35 000 кв.м

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
площадь, сот	350,0	500,0	2 968,0	380,0	881,0
коэффициент пересчета	0,46	0,44	0,34	0,45	0,41
корректировка, %	-	5%	35%	2%	12%

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 20. Расчет корректировки на площадь для участка 12 000 кв.м

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
площадь, сот	120,0	500,0	2 968,0	380,0	881,0
коэффициент пересчета	0,54	0,44	0,34	0,45	0,41
корректировка, %	-	23%	59%	20%	32%

Источник информации: расчеты Оценщика

Категория и разрешенное использование земли

Категория оцениваемых земельных участков - земли ООПТ. Аналоги №1 и №4 относятся к землям населенных пунктов. Требуется корректировка на различие в параметре.

10. Категория земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов», к удельной цене земельных участков категории «земли особо охраняемых территорий» с видом разрешенного использования «под объекты рекреации»	1,14	1,05	1,23

"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв. 2023 г.

Табл. 21. Расчет корректировки на разрешенное использование для обоих участков

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Категория земли	земли ООПТ	земли ООПТ	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли ООПТ
Разрешенное использование	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации
Корректировка, %		0%	-5%	-5%	0%

Разрешенное использование оцениваемых участков и объектов-аналогов - объекты рекреации. Введение корректировки на различие в параметре ВРИ не требуется. Конфигурация, рельеф, ландшафт, панорамный вид с участка

Оцениваемые земельные участки и участки №1-№4 не имеют различия по параметрам.

6. Наличие леса

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих лесной массив на участке и/или в непосредственной близости, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих лесного массива	1,15	1,05	1,25

"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв. 2023 г.

Близость водоема

На наличие и близость водоема оцениваемых участков и объектов-аналогов имеется различие по параметрам. Введение корректировки на различие в параметре вводится на основании следующего источника с учетом величины водоема (пруд, небольшая река, озеро местного значения либо крупное водохранилище) и удаленности от него (1-я линия, пешая доступность, транспортная доступность).

5. Близость водоема

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от водоема, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдали от водоемов	1,22	1,12	1,28

"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв. 2023 г.

Табл. 21. Расчет корректировки на близость водоема для обоих участков

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Наличие водоема	Озеро Аборинское на расстоянии 700м	нет	нет	нет	Рядом оз. Торбеевское
доступность	пешая				
Корректировка, %		12%	12%	12%	0%

Наличие строений под снос

Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно незастроенный, земельный участок №1 имеет строения под снос. Корректировка на различие в параметре составит по $1/0,9 = (+11\%)$.

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2023 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.)*

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,81	0,98	0,90

Примечание:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3137-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Соответствие объекта принципу НЭИ

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

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Наличие коммуникаций

Оцениваемые земельные участки представлены к оценке как незастроенные, наличие коммуникаций будет учтено при оценке недвижимости. Также не застроены участки №2 - №4. Аналог №1 представляют собой бывший пионерский лагерь, коммуникации, некогда подведенные к строениям, находятся в нерабочем состоянии (в предложении указано - "расположение по границе участка").

Обоснование вносимых корректировок Улучшения земельных участков (здания)

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

Корректировка на стоимость земельного участка в составе комплекса
Земельный участок(и) в рамках настоящего Отчета являются самостоятельными объектами оценки, кроме того, Объекты-аналоги имеют разную обеспеченность землей. В связи с этим Оценщик решил исключить стоимость земельных участков из предложений земельно-имущественных комплексов и производить расчет отдельно для улучшений. Далее приводится расчет исключения стоимости ЗУ из расчета средней стоимости 1 сот., определенной в таблицах №№16-17. Причем, т.к. все участки находятся в собственности, корректировка на вид имущественных прав не применяется.

Табл. 22 Выделение земельного участка из общей стоимости предложения

Элементы сравнения	Ед. сра в	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения) имущества комплекса, без НДС	руб.		200 000 000	66 666 667	220 000 000	233 333 333
Общая площадь улучшений	Кв.м	7 117,20	3 040,00	1 000,00	1 850,00	7 278,50
Наличие прилегающей	сот	470,0	99,6	85,0	1 200,0	450,0

территории							
Стоимость (средневзвешенная)	ЗУ	Руб./ сот		138 410,0	138 410,0	138 410,0	138 410,0
Категория участка	земельного		Земли ООПТ	Земли н.п.	Земли н.п.	Земли ООПТ	Земли н.п.
Корректировка				1,05	1,05	1,00	1,05
Вид использования участка	разрешенного земельного		Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации	Объекты рекреации
Корректировка на ВРИ				1,00	1,00	1,00	1,00
Вид права			собственнос ть	собственнос ть	Долгосрочн ая аренда	собственнос ть	собственнос ть
Корректировка на вид права				1,00	0,96	1,00	1,00
Корректировка на площадь земельного участка				1,19	1,21	0,87	1,01
Стоимость (скорректированная пообъектно)	ЗУ	Руб./ сот		172 943,30	168 815,91	120 416,70	146 783,81
Стоимость (в составе объекта)	ЗУ	Руб.		17 225 153	14 349 352	144 500 040	66 052 715
Скорректированная цена продажи (предложения)	цена	Руб.		182 774 847	52 317 315	75 499 960	213 947 285
Цена (предложения)	продажи	руб./ кв.м		60 123	52 317	40 811	29 394

Обоснование и расчет корректировок:

Определение средневзвешенной стоимости земельного участка: $(128962 \text{ (табл.16)} + 147857 \text{ (табл.17)}) / 2 = 138 410 \text{ руб./сот}$ (округленно)

Корректировка на категорию земельного участка - аналогично предыдущему расчету. Т.к. на всех участках размещены объекты рекреации, Оценщик счел возможным применить минимальное значение 1,05 для Аналогов №1-№2 и №4 (обоснование в предыдущем расчете). Следует иметь в виду, что при выделении земельного участка корректировки имеют обратную направленность.

Корректировка на вид права требуется для Аналога №2 (долгосрочная аренда) и составит: $1/1,04 = 0,96$.

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,08	1,04	1,13

"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв. 2023 г.

Корректировка на площадь вводится аналогично предыдущему расчету, вводится с обратным знаком.

Расчет итогового выделения:

На примере аналога №1: $99,6 \text{ сот.} * 138 410 * 1,05 * 1,19 = -17 225 153 \text{ руб.}$ (округленно) - на эту величину корректируется общая стоимость предложения

Подобным образом выделение производится для всех аналогов.

Отличие цены предложения от цены сделки:

Далее приведены выкопировки из различных аналитических источников. В текущей экономической и внешнеполитической ситуации, Оценщик счел возможным принять максимальную средневзвешенную величину.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 272. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	11,8%	7,8% - 15,8%

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения по (-15,58%).

Корректировка на площадь:

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 2000	2000 - 5000	5000>
<100		1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
100 - 300		0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
300 - 500		0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
500 - 1000		0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
1000 - 2000		0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
2000 - 5000		0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
5000>		0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000>
<100		1,00	1,12	1,23	1,36	1,49	1,62	1,77
100-300		0,89	1,00	1,10	1,21	1,33	1,45	1,58
300-500		0,81	0,91	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44
500-1000		0,74	0,83	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31
1000-2000		0,67	0,75	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19
2000-5000		0,62	0,69	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09
5000>		0,56	0,63	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00

"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 6-е, Москва, янв. 2023 г.

Табл. 23 Расчет корректировки на площадь для улучшений

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м.	7 117,20	3 040,00	1 000,00	1 850,00	7 278,50
сегмент	Свыше 5000	2000- 5000	1000-2000	1000-2000	Свыше 5000
Корректировка		-8%	-16%	-16%	0%

Источник информации: расчеты Оценщика

Тип объекта

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

Класс объекта.

Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от класса качества зданий и помещений. Все рассматриваемые объекты относятся к среднему классу рекреационно-реабилитационной недвижимости. Т.е сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Техническое состояние зданий и потребность в ремонте отделки

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.)



- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statrelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,92	0,99	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,66	0,91	0,76
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неиспользуемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,36	0,57	0,46

<https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3115-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Объекты оценки и Аналоги №1-№3 можно отнести к категории "хорошее современное востребованное рынком": функциональное современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменения несущих и ограждающих конструкций, с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (коэффициент 0,95). Объект-аналог №4 можно отнести к категории "удовлетворительное несовременное эксплуатируемое": эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменения несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием. Корректировка составит: $0,95/0,76-1=(+25\%)$.

Объект-аналог №2 заявлен как полностью укомплектованный мебелью и оборудованием в хорошем состоянии, понижающая корректировка принята в половинном размере от показателя "не старше 3 лет" и составит (-8%).

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.04.2023 года

	1,08	1,13	1,10	
8				
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,06	1,05
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,04	1,10	1,06
11	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,31	1,55	1,41
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,19	1,40	1,29
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,11	1,21	1,15

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3121-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2023-goda>

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Соответствие объекта принципу НЭИ

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

Наличие коммуникаций

Объекты оценки обладают необходимыми системами жизнеобеспечения, как и все объекты-аналоги. Корректировка не требуется, т.к. учтена единой строкой в разделе "техническое состояние и потребность в ремонте".

В таблице №18 определена общая стоимость улучшений имущественного комплекса. Распределение по-позиционно будет произведено пропорционально удельному весу в общей стоимости, определенной в рамках затратного подхода в следующем разделе.

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

8.3.1.4 Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

Справедливая стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки 29 июня 2023 г. без учета НДС (20%), с учетом округления, составляет:

Табл. 24 Величина справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода:

№ пп	Наименование объекта оценки	Доля стоимости объекта в общей стоимости улучшений	Величина справедливой стоимости, руб. без учета НДС
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	0,4522905	191 502 370
2	Здание, назначение: нежилое здание, корпус 2, 4-этажный (подземных этажей-1) площадью 2 699,0 кв.м	0,3776584	159 902 723
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	0,0122386	5 181 875
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	0,0145864	6 175 949
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 11,8 кв.м	0,0008582	363 383
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	0,0027177	1 150 672
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 34,1 кв.м	0,0024301	1 028 910
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 –этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	0,0304329	12 885 465
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	0,0087471	3 703 553
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 -этажное площадью 751,9 кв.м	0,0980403	41 510 801

11	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 12 000,0 кв.м		17 742 840
12	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 35 000,0 кв.м		45 136 700
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ		1,0000	311 803 660

*стоимость улучшений указана без учета земельного участка

Источник: расчеты Оценщика

8.3.2 Определение справедливой стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

8.3.2.1 Методология затратного подхода

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

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

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

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

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

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

где	V_{CA} –	стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
	V_L –	стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);
	V_{BR} –	затраты на замещение объекта оценки;
	AD –	накопленный износ объекта оценки, %;
	Pr –	прибыль Предпринимателя (инвестора), %;
	$НДС$ –	налог на добавленную стоимость, %.

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

8.3.2.2 Расчет затрат на замещение объектов оценки

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

$$CЗ = ПС - И_n, \text{ где}$$

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

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

Стоимость затрат на замещение (СЗ) рассчитывается по формуле:

$$СЗ=СС+ПП+НДС,$$

где:

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

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

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

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

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

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

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

В стоимость объектов включена стоимость полного комплекса строительномонтажных работ с лимитированными затратами и прочие расходы.

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

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

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

$$Св=(С_{баз}+SDC) \times K \times N \times ДКИ \times K_{предп}, \text{ где:}$$

$С_{в}$ - стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;

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

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

K - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

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

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

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

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

Табл. 25. Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Источник: КО – ИНВЕСТ.

В соответствии с функциональным назначением, описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в сборниках КО-ИНВЕСТ 2020г. "Общественные здания", "Сооружения городской инфраструктуры", "Благоустройство территории" и КО-ИНВЕСТ 2021г. "Промышленные здания", типовых объектов Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Их характеристика представлена в выкопировках ниже.

НОЧНЫЕ САНАТОРИИ (ПРОФИЛАКТОРИИ)

НОЧНЫЕ САНАТОРИИ ПРОФИЛАКТОРИИ										Разной этажности, Высота, м: 4.4		КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные					ПОЛЫ - Паркет / линолеум / ПВХ плитка ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Лицевой керамический кирпич					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ						ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ							
ru03.01.000.0115 на 50 мест без подвалов, Этажность: от 2 до 3								Економ	РУБ. на 1 м3	11 217							
ru03.01.000.0116 на 58 мест с подвалами, Этажность: 3								Економ	РУБ. на 1 м3	14 665							
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯПЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СПЕЦИАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
786,2		1682,5	1121,5	2019,0	561,0	1011,1	896,2	1011,1	561,0		503,5	547,4	459,3	57,4		11217,0	
7,01%		15,00%	10,00%	18,00%	5,00%	9,01%	7,99%	9,01%	5,00%		4,49%	4,88%	4,09%	0,51%		100,00%	
441,8		2199,8	1174,5	2053,2	587,3	1466,0	1174,5	878,7	1466,0		1333,6	454,9	1245,1	189,7		14665,0	
3,01%		15,00%	8,01%	14,00%	4,00%	10,00%	8,01%	5,99%	10,00%		9,09%	3,10%	8,49%	1,29%		100,00%	

МАСТЕРСКИЕ РЕМОНТНЫЕ ДЛЯ ГАРАЖНОГО ХОЗЯЙСТВА

МАСТЕРСКИЕ РЕМОНТНЫЕ ДЛЯ ГАРАЖНОГО ХОЗЯЙСТВА											Этажность: 1		КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / сетчатые металлические						ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Асфальтобетонные / бетонные / керамическая плитка ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая						Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruM4.01.008.0001											*до 7500		Econom	РУБ. на 10 м3	54 988		
ruM4.01.008.0002											*от 7500		Econom	РУБ. на 10 м3	45 618		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРАКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM4.01.008.0001	3834,8 6,97%	3726,0 6,78%	5173,2 9,41%	434,0 0,79%	9912,4 18,03%	7163,0 13,03%	4956,2 9,01%	2206,8 4,01%	1664,2 3,03%	4956,2 9,01%		3834,8 6,97%	3292,0 5,99%	2749,4 5,00%	1085,1 1,97%		54988,0 100,00%
ruM4.01.008.0002	3183,5 6,98%	3653,7 8,01%	5028,5 11,02%	470,1 1,03%	9116,8 19,99%	6367,0 13,96%	2749,4 6,03%	1808,7 3,96%	1374,7 3,01%	3653,7 8,01%		2857,8 6,26%	2460,0 5,39%	2062,0 4,52%	832,1 1,82%		45618,0 100,00%

КОТЕЛЬНАЯ											Этажность: 1		КС-1		
ОПИСАНИЕ: Топливо - газ, мазут						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Железобетонные сборные / металлоконструкции						Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruB3.02.006.0006											*до 1000		Econom	РУБ. на 10 м3	54 264
ruB3.02.006.0007											*до 3000		Econom	РУБ. на 10 м3	36 759

КАРАУЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ											Этажность: от 1 до 2		КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовые, бутобетонные и бетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные						ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Перекрытия железобетонные КРОВЛЯ - Металлическая						Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruP3.19.000.0192											1000		Econom	РУБ. на 1 м3	7 173		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРАКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruP3.19.000.0192	1076,49 15,01%		2223,83 31,00%	216,63 3,02%	1003,16 13,99%	429,93 5,99%	429,93 5,99%	859,86 11,99%	503,24 7,02%	143,31 2,00%		113,32 1,58%	86,65 1,21%	73,32 1,02%	13,33 0,19%		7173,00 100,00%

НАСОСНЫЕ СТАНЦИИ КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ на 2 агрегата 2 / 1 / 2НФ или 4ФВ - 5 М											Этажность: 1		КС-1				
ОПИСАНИЕ: Глубина заложения подводящего коллектора до 3.00 м						ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Минераловатные плиты / два слоя рулонная ПОЛЫ - Бетонные / цементные ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Лестницы металлические / металлоконструкции - 3.00 % ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ - Железобетонные конструкции - 34.00 %						Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный / земляные работы - 10.00 % СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Железобетонные / кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Железобетонные / кирпичные																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruИ4.02.004.0019													Econom	РУБ. на 1 м3	9 403		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРАКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ4.02.004.0019	940,59 10,00%		1034,65 11,00%	282,15 3,00%	639,61 6,80%	376,23 4,00%	376,23 4,00%	564,35 6,00%	752,47 8,00%	658,41 7,00%	2559,19 27,22%	365,37 3,89%	365,37 3,89%	488,38 5,19%			9403,00 100,00%

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ Закрытые														КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные / бетонные блоки														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рубероида			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruM4.04.046.0003 С одним трансформатором													Econom	РУБ. на 1 м3	9 844		
ruM4.04.046.0004 С двумя трансформаторами													Econom	РУБ. на 1 м3	8 654		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОМТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
2362,32		3838,75		394,32	296,63		1772,66	195,33	394,32	492,00				97,67			9844,00
24,00%		39,00%		4,01%	3,01%		18,01%	1,98%	4,01%	5,00%				0,99%			100,00%
1902,90		3198,64		434,10	347,28		1729,25	260,46	347,28	347,28				86,81			8654,00
21,99%		36,96%		5,02%	4,01%		19,98%	3,01%	4,01%	4,01%				1,00%			100,00%

КОМБИНАТЫ ПОЛУФАБРИКАТОВ

КОМБИНАТЫ ПОЛУФАБРИКАТОВ на 15 т сырья в 2 смены и СТОЛОВАЯ на 188 посадочных мест с подвалом и охлаждаемыми камерами														Высота, м: 4.4	КС-1		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные блоки / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Армокирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Цементные / керамическая плитка / релин														ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Штукатурка / масляная окраска / керамическая плитка ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление центральное, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruO3.05.000.0035 Основные корпуса											*25000		Econom	РУБ. на 1 м3	9 496		
ruO3.05.000.0036 Подсобные корпуса											*2000		Econom	РУБ. на 1 м3	9 892		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОМТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
379,97		1898,96	379,97	1046,56	569,71		379,97	569,71	379,97	2089,53		719,61	542,99	450,52	88,53		9496,00
4,00%		20,00%	4,00%	11,02%	6,00%		4,00%	6,00%	4,00%	22,00%		7,58%	5,72%	4,74%	0,93%		100,00%
494,79		1188,12	295,80	989,13	1386,83		693,32	591,64	1086,44	591,64		1029,02	772,65	644,67	127,95		9892,00
5,00%		12,01%	2,99%	10,00%	14,02%		7,01%	5,98%	10,98%	5,98%		10,40%	7,81%	6,52%	1,29%		100,00%

СТАНЦИИ НАСОСНЫЕ НАД АРТЕЗИАНСКИМИ СКВАЖИНАМИ

НАСОСНЫЕ СТАНЦИИ НАД АРТЕЗИАНСКИМИ СКВАЖИНАМИ НАДЗЕМНЫЕ														Этажность: 1	КС-8		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные / учтены стены подземной части														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Цементные			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruI3.07.048.0003 ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Учтены земляные работы - 1.00 %, разные работы - 17.00 %											*60			РУБ. на 1 м3	16 670		
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОМТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
2333,7		7668,4		666,8	666,8		500,1	666,8	333,4					833,5		3000,5	16670,0
14,00%		46,00%		4,00%	4,00%		3,00%	4,00%	2,00%					5,00%		18,00%	100,00%

ОБЩЕЖИТИЯ

ОБЩЕЖИТИЕ										Этажность: 2, Высота, м: 4.4		КС-2					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный / бутобетонный / бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Деревянные оштукатуренные					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ - Деревянные					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruO3.06.000.0029										*до 2000		Econom	РУБ. на 1 м3	13 799			
ruO3.06.000.0030										*до 3000		Econom	РУБ. на 1 м3	13 486			
ruO3.06.000.0031										*до 5000		Econom	РУБ. на 1 м3	12 911			
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАНАЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИТЫЕ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
549,7 3,98%		2761,3 20,01%	690,4 5,00%	965,0 6,99%	549,7 3,98%		1655,3 12,00%	1380,7 10,01%	1240,1 8,99%		2211,1 16,02%	466,7 3,38%	638,9 4,63%	581,8 4,22%	108,5 0,79%		13799,0 100,00%
537,0 3,98%		2697,9 20,00%	671,0 4,98%	946,1 7,02%	537,0 3,98%		1617,1 11,99%	1348,6 10,00%	1214,1 9,00%		2160,2 16,02%	454,0 3,37%	626,1 4,64%	568,6 4,22%	108,5 0,80%		13486,0 100,00%

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

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

- на отличие в объёмно-планировочных решениях;
- на различие в конструктивных решениях и инженерных системах.

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

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

$$C_o = C_s * \phi_o / \phi_c, \text{ где:}$$

C_o и C_s – стоимость конструктивного элемента соответственно оцениваемого или для справочного здания и сооружения;

ϕ_c и ϕ_o – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

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

Поправка на высоту этажа

Часть объектов имущественного комплекса имеют различие по параметру

Объекты с применением справочника "Общественные здания" -2020

Нежилое 2-х этажное здание корпуса для персонала: средняя высота этажа оцениваемого объекта составляет 3,36 м. Средняя высота этажа объекта-аналога составляет 4,4м. Величина корректировки к удельному справочному показателю стоимости аналога составит: $1,091/1,208=0,903$.

Поправка на различие в высоте этажа для жилых зданий (руб./кв. м на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_h = K_h \times C_{обн},$$

где:

$C_{обн}$ — удельный справочный показатель стоимости здания;

K_h — корректирующий коэффициент, принимаемый в зависимости от высоты этажа оцениваемого здания по таблице:

высота этажа	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1
корректирующий коэффициент	0,974	0,987	1,000	1,013	1,026	1,039	1,052

высота этажа	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8
корректирующий коэффициент	1,065	1,078	1,091	1,104	1,117	1,130	1,143

высота этажа	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3
корректирующий коэффициент	1,156	1,169	1,182	1,195	1,208

Источник: Справочник КО – ИНВЕСТ, Общественные здания-2020

Пищеблок-постирочная

высота этажа	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3
корректирующий коэффициент	0,974	0,987	1,000	1,013	1,026	1,039	1,052	1,156	1,169	1,182	1,195	1,208

Нежилое пищеблока-постирочной: средняя высота этажа оцениваемого объекта составляет 2,42 м. Средняя высота этажа объекта-аналога составляет 4,4м. Величина корректировки к удельному справочному показателю стоимости аналога составит: $0,974/1,208=0,8062$.

Поправка на наличие подвала не вводится, т.к. отсутствуют различия в параметре - для объектов с наличием подвалов подобраны аналоги с подвалами и наоборот.

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

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

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

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

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

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

на различие в строительном объеме или площади объекта недвижимости;

на сейсмичность;

на величину прочих и непредвиденных затрат;

на региональное различие в уровне цен;

на изменение цен после издания справочника.

Поправка на различие в строительном объеме

Поправка на разницу в строительном объеме (V , куб.м) между оцениваемыми зданием (V_o) и ближайшим параметром из справочника ($V_{сп}$) определяется с помощью справочника КО-Инвест 2020 год.

$$K_e = \frac{V_o}{V_a}, \text{ где:}$$

V_0 - объем оцениваемого здания, куб.м;

V_a - объем здания-аналога, куб.м.

Аналогично рассчитывается корректировка на различие в площади.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{снр}$	K_0	$S_0/S_{снр}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Источник: Ко-Инвест 2020

Поправка на сейсмичность определялась в соответствии с разделом 4, пункт 4.2 «Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации ОСР-97» справочника «Общественные здания», Москва, 2020 г.

Табл. 26. Поправка на разницу в сейсмичности

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

Источник: Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2020 г.

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

В данном случае объект оценки расположен в Московской области, корректирующий коэффициент по данным Справочника «Ко-инвест. Индексы цен в строительстве» №120 составит 1,243 и 1,291 - в зависимости от класса конструктивной системы КС (с 01.01.2020 до 01.07.2022 г.)- все объекты, кроме п.5 "охранная будка".

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН
ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.07.2022 г. по сравнению с
01.01.2020 г. (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

77

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный показатель, отмеченный символом «*»

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стенных ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких сте- новых блоков	железобетона		панелей "санд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного материала	панелей "сандвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	стали в каркас- ных си- стемах	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных материалов		
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,015	0,882	0,877	1,068	0,909	0,933	0,932	0,970	1,013	1,024
Брянская область	0,920	0,867	0,769	0,936	0,838	0,889	0,881	0,934	0,916	0,882
Владимирская область	1,054	0,978	0,881	1,005	0,923	0,979	0,956	0,991	0,992	1,076
Воронежская область	0,997	0,930	0,903	1,028	0,964	0,983	0,992	1,029	1,032	1,034
г. Москва	1,311	1,232	1,349	1,132	1,284	1,324	1,317	1,288	1,389	1,388
Московская область	1,243	1,227	1,198	1,291	1,223	1,229	1,232	1,243	1,240	1,249

Строительно-
монтажные
работы

СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

на 01.10.2021 г. по сравнению с 01.01.2020 г. (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов раздел 3.2

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный показатель, отмеченный символом «*»

Федеральные округа, края, области*	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых яче- истых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей "санд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сандвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териалов	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,892	0,787	0,798	0,918	0,814	0,831	0,830	0,856	0,894	0,899
Брянская область	0,807	0,766	0,697	0,802	0,746	0,786	0,779	0,820	0,808	0,773
Владимирская область	0,927	0,867	0,803	0,868	0,825	0,868	0,848	0,873	0,875	0,945
Воронежская область	0,884	0,835	0,831	0,891	0,868	0,879	0,886	0,913	0,915	0,912
г. Москва	1,185	1,147	1,261	1,010	1,181	1,209	1,202	1,169	1,261	1,249
Московская область	1,111	1,105	1,107	1,118	1,107	1,108	1,109	1,112	1,111	1,114

для объекта п.5 "охранная будка" (Справочник 2021г.) корректирующий коэффициент по данным Справочника «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» №120 составит 1,340 (с 01.01.2021 до 01.07.2022 г.)

94

2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО
ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.07.2022 г. по сравнению с
01.01.2021 г. (базовый регион РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ в среднем)

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2021 г., показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный показатель, отмеченный символом «*»

Федеральные округа, края, области*	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых яче- истых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей "санд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сандвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териалов	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Российская Федерация	1,226	1,198	1,169	1,254	1,194	1,205	1,208	1,218	1,218	1,234
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,094	1,047	1,016	1,243	1,064	1,057	1,062	1,086	1,123	1,112
Брянская область	0,992	1,029	0,892	1,090	0,981	1,007	1,004	1,046	1,016	0,957
Владимирская область	1,137	1,161	1,021	1,170	1,080	1,110	1,090	1,109	1,101	1,168
Воронежская область	1,074	1,104	1,047	1,197	1,128	1,114	1,130	1,152	1,144	1,122
г. Москва	1,413	1,486	1,564	1,341	1,503	1,501	1,501	1,442	1,540	1,506
Московская область	1,340	1,457	1,389	1,503	1,430	1,393	1,404	1,391	1,375	1,355
Ивановская область	1,211	1,149	1,074	1,262	1,111	1,100	1,093	1,134	1,141	1,126

На изменение цен после издания справочника.

При определении стоимости замещения здания Оценщиком были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2020 г. и января 2021г. п.5 ("охранная будка") а также индексы изменения стоимости строительства (коэффициенты пересчета) для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен.

Индекс изменения цен с июля 2022 г. по март 2023 г. принят на основании Справочника «Ко-Инвест., № 12». Индекс изменения: $(1,1229/1,0892)=1,0178$. Данные представлены ниже:

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2022	1,0461	1,0490	1,0475	1,0426	1,0334	1,0403	1,0472
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0460	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714
2 кв. 2022	1,0833	1,0890	1,0863	1,0769	1,0605	1,0741	1,0858
Апрель 2022	1,0762	1,0816	1,0792	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789
Май 2022	1,0832	1,0893	1,0865	1,0770	1,0605	1,0745	1,0858
Июнь 2022	1,0905	1,0962	1,0933	1,0835	1,0658	1,0800	1,0928
3 кв. 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021
Июль 2022	1,0950	1,1008	1,0977	1,0877	1,0694	1,0846	1,0974
Август 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021
Сентябрь 2022	1,1041	1,1101	1,1066	1,0963	1,0769	1,0939	1,1068
4 кв. 2022	1,1135	1,1196	1,1158	1,1050	1,0846	1,1034	1,1163
Октябрь 2022	1,1088	1,1148	1,1112	1,1006	1,0807	1,0986	1,1115
Ноябрь 2022	1,1134	1,1196	1,1158	1,1050	1,0845	1,1034	1,1163
Декабрь 2022	1,1182	1,1244	1,1204	1,1095	1,0884	1,1083	1,1212
1 кв. 2023 Прогноз	1,1276	1,1341	1,1297	1,1184	1,0962	1,1180	1,1309
Январь 2023	1,1229	1,1293	1,1250	1,1139	1,0923	1,1131	1,1260
Февраль 2023	1,1276	1,1341	1,1297	1,1184	1,0962	1,1180	1,1309
Март 2023	1,1324	1,1390	1,1343	1,1228	1,1001	1,1229	1,1358

Досчет с 01.04.2023 до даты оценки составит: $152,537/150,642=1,01258$

Выпуск 122 • январь 2023

94

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2023-2025 гг. (с учетом НДС)

2

Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,906	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	150,642	-5,247	132,982	-7,977
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	152,537	1,258	135,330	1,765
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	154,456	1,258	137,719	1,765
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	156,399	1,258	140,150	1,765
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	158,366	1,258	142,625	1,765
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	160,358	1,258	145,143	1,765
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	162,375	1,258	147,705	1,765
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 24	164,417	1,258	150,313	1,765
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 25	166,485	1,258	152,966	1,765
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	-1,861	Июнь 25	168,579	1,258	155,667	1,765
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 25	170,700	1,258	158,415	1,765
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 25	172,847	1,258	161,211	1,765
Март 20	125,999	0,534	106,908	7,854					
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333					
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319					
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576					

Определение прибыли предпринимателя

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

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ).$$

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

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

Прибыль предпринимателя определялась на основании следующего источника и составила средневзвешенное значение 3,5% учитывая тип недвижимости (общественное и жилое):

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.04.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 14.04.2023 г.\)](#)



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

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

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

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

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3117-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda>

Определение величины накопленного износа

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

Учет налога на добавленную стоимость

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

Расчеты сметной стоимости строительства зданий со ссылками на используемые аналоги из Справочника Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства "Общественные здания", "Магистральные сети и транспорт" и "Сооружения городской инфраструктуры" КО-ИНВЕСТ-2020 и «Промышленные здания» КО-ИНВЕСТ-2021, представлены в таблице ниже.

Табл. 27. Расчет справедливой стоимости в рамках затратного подхода

№п/п	Наименование объекта оценки	Строительный объем, куб. м	Код аналога	КС	Справочная стоимость, руб./куб.м	На различие в объеме	На различие в высоте этажа	Региональное различие в уровне цен	Изменение цен 01.01.2020 - 01.07.2022	Изменение цен 01.07.2022 к дате оценки	Итого группа поправок	Затраты на воспр/замещ, без НДС, руб.	Кпп	Затраты на воспр/замещ, у учетом ПП, без НДС, руб.	Накопленный износ, %	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.	Доля общей стоимости
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	11 873	ОЗ КО-Инвест 2020 03.01.000.01 16	1	14 665,00	1	1	1,243	1,0309	1,01258	1,2975	225 917 515	1,035	233 824 628	18,1%	191 502 370	0,4522905
2	Здание, назначение: нежилое здание, корпус 2, 4-этажный (подземных этажей-1) площадью 2 699,0 кв.м	11 277	ОЗ КО-Инвест 2020 03.01.000.01 16	1	14 665,00	1	1	1,243	1,0309	1,01258	1,2975	214 576 923	1,035	222 087 115	28,0%	159 902 723	0,3776584
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	1 229	Мит КО-Инвест 2020 М4.01.008.00 01	1	5 498,80	1,22	1	1,243	1,0309	1,01258	1,5830	10 697 954	1,035	11 072 382	53,2%	5 181 875	0,0122386
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	1 266	БТ КО-Инвест 2020 Б3.02.006.000 6	1	3 675,90	1,22	1	1,243	1,0309	1,01258	1,5830	7 366 790	1,035	7 624 628	19,0%	6 175 949	0,0145864
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 11,8 кв.м	54	ПЗ КО-Инвест 2021 ПЗ.19.000.01 92	3	7 173,00	1	1	1,340	1,0309	1,01258	1,3988	541 814	1,035	560 777	35,2%	363 383	0,0008582
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	225	СГИ КО-Инвест 2020 И4.02.004.00 19	1	9 403,00	1	1	1,243	1,0309	1,01258	1,2975	2 745 088	1,035	2 841 166	59,5%	1 150 672	0,0027177
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 34,1 кв.м	188	Мит КО-Инвест 2020 М4.04.046.00 03	1	9 844,00	1	1	1,243	1,0309	1,01258	1,2975	2 401 247	1,035	2 485 291	58,6%	1 028 910	0,0024301
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 -этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	1 502	ОЗ КО-Инвест 2020 03.05.000.00 36	1	9 892,00	1	0,8062	1,243	1,0309	1,01258	1,0461	15 542 728	1,035	16 086 723	19,9%	12 885 465	0,0304329
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	202	СГИ КО-Инвест 2020 ИЗ.07.048.00 3	1	16 670,00	1	1	1,243	1,0309	1,01258	1,2975	4 369 124	1,035	4 522 043	18,1%	3 703 553	0,0087471
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 -этажное площадью 751,9 кв.м	2 984	ОЗ КО-Инвест 2020 03.06.000.00 30	3	13 486,00	1	0,903	1,291	1,0309	1,01258	1,2169	48 970 762	1,035	50 684 739	18,1%	41 510 801	0,0980403
	ИТОГО															423 405 701,0	1,000

Источник: расчеты оценщика ООО «ЦНЭС»

8.3.2.3 Заключение о справедливой стоимости объектов оценки на основе затратного подхода

Справедливая стоимость объекта оценки, на основе применения затратного подхода, по состоянию на дату оценки 29 июня 2023 г. без учета НДС (20%), с учетом округления, составляет:

Табл. 28 Величина справедливой стоимости в рамках затратного подхода:

№ пп	Наименование объекта оценки	Доля стоимости объекта в общей стоимости улучшений	Величина справедливой стоимости, руб. без учета НДС
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	0,4522905	191 502 370
2	Здание, назначение: нежилое здание, корпус 2, 4-этажный (подземных этажей-1) площадью 2 699,0 кв.м	0,3776584	159 902 723
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 232,0 кв.м	0,0122386	5 181 875
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	0,0145864	6 175 949
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 11,8 кв.м	0,0008582	363 383
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	0,0027177	1 150 672
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 34,1 кв.м	0,0024301	1 028 910
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 –этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	0,0304329	12 885 465
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	0,0087471	3 703 553
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 -этажное площадью 751,9 кв.м	0,0980403	41 510 801
11	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 12 000,0 кв.м		17 742 840,00
12	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 35 000,0 кв.м		45 136 700,00
ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ		1,000000	486 285 241,00

*стоимость улучшений указана без учета земельного участка

Источник: расчеты Оценщика

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ниже приведена схема анализа иерархий (для трех подходов).

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



Рисунок 10

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

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

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

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

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

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

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

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

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

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

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

Матрица парных сравнений

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

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

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

где: W_j/W_i число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности;

k_j – коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

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

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{ju} = \frac{k_j}{\sum_j k_j}$$

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

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C1	C2	...	CN	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C1	1	$W1/W2$	...	$W1/WN$	$K1 = ((1*(W1/W2)*...*(W1N/W1N))^{1/N})$	$K_{1H} = K1 / \sum_i K_i$
C2	$W2/W1$					
...	...		1		...	...
CN	$WN/W1$	$WN/W2$	...	1	$KN = ((WN/W1)*(WN/W2)*...*1)^{1/N}$	$K_{NH} = KN / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

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

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

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

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

Согласование по критерию "А" (намерения инвестора):

	С	З	
С	6	1	2,4495
З	1	0,17	0,4082
Сумма			2,8577
			0,8571
			0,1429
			1,0000

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

	С	З	
С	6	1	2,4495
З	1	0,17	0,4082
Сумма			2,8577
			0,8571
			0,1429
			1,0000

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

	С	З	
С	6	1	2,4495
			0,8571

3	1	0,17	0,4082	0,1429
	Сумма		2,8577	1,0000

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

	С	З		
С	6	1	2,4495	0,8571
З	1	0,17	0,4082	0,1429
	Сумма		2,8577	1,0000

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

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

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

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

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;
 L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

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

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

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

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

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N = \text{const.}$$

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

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

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

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

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

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

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

	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
	кАН	кБН	кВН	кГН	
Д	кЗАН	кЗБН	кЗВН	кЗГН	$k_3 = k_{АН} * k_{ЗАН} + k_{БН} * k_{ЗБН} + k_{ВН} * k_{ЗВН} + k_{ГН} * k_{ЗГН}$
С	кСАН	кСБН	кСВН	кСГН	$k_С = k_{АН} * k_{САН} + k_{БН} * k_{СБН} + k_{ВН} * k_{СВН} + k_{ГН} * k_{СГН}$
З	кДАН	кДБН	кДВН	кДГН	$k_Д = k_{АН} * k_{ДАН} + k_{БН} * k_{ДБН} + k_{ВН} * k_{ДВН} + k_{ГН} * k_{ДГН}$
	Сумма				1,00

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

Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Вес подхода
	0,1083	0,2468	0,0823	0,5626	
С	0,8571	0,8571	0,8571	0,8571	0,857
З	0,1429	0,1429	0,1429	0,1429	0,143
	Сумма				1,00000

Применяемые сокращения:

С – сравнительный подход;

З – затратный подход.

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

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

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

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

$$C = (CC \times k_С) + (ЗС \times k_З)$$

где

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ЗС - стоимость объекта оценки, полученная методом затратного подхода;

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

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

Согласование результатов оценки представлено в таблице ниже.

Табл. 29 *Согласование результатов оценки*

№ пп	Объект оценки	Значение, руб. без учета НДС		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	Вес подхода	0,143	0,853	Не применялся. Обоснованный отказ
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	191 502 370	112 585 992	
2	Здание, назначение: нежилое здание, корпус 2, 4-этажный (подземных этажей-1) площадью 2 699,0 кв.м	159 902 723	94 008 266	-
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	5 181 875	3 046 482	-
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	6 175 949	3 630 906	-
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 11,8 кв.м	363 383	213 627	-
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	1 150 672	676 501	-
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 34,1 кв.м	1 028 910	604 910	-
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 –этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	12 885 465	7 575 481	-
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	3 703 553	2 177 364	-
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 -этажное площадью 751,9 кв.м	41 510 801	24 404 591	-
	Вес подхода	Не применялся. Обоснованный отказ	1,0	Не применялся. Обоснованный отказ
11	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 12 000,0 кв.м		17 742 840	-
12	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 35 000,0 кв.м		45 136 700	-

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

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

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

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

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

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

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объектов оценки на дату оценки 29 июня 2023 г. составляет:

Табл. 30 Итоговая величина справедливой стоимости на дату оценки:

№ пп	Наименование объекта оценки	Итоговая величина справедливой стоимости, руб. без учета НДС
1	Корпус №1, назначение: нежилое здание, 4 -этажное (подземных этажей-1) площадью 2 829,2 кв.м	123 871 034
2	Здание, назначение: нежилое здание, корпус 2, 4-этажный (подземных этажей-1) площадью 2 699,0 кв.м	103 431 173
3	Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 этажное площадью 232,0 кв.м	3 351 843
4	Здание котельной, назначение: нежилое, 2 -этажное площадью 174,7 кв.м	3 994 847
5	Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 11,8 кв.м	235 042
6	Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 22,7 кв.м	744 307
7	Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 -этажное площадью 34,1 кв.м	665 542
8	Здание, назначение: нежилое здание, 2 –этажное (подземных этажей - 1) площадью 331,8 кв.м	8 334 809
9	Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1-этажное площадью 30,0 кв.м	2 395 609
10	Здание, назначение: нежилое здание, 2 -этажное площадью 751,9 кв.м	26 850 779
11	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 12 000,0 кв.м	17 742 840
12	Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, площадью 35 000,0 кв.м	45 136 700
	ИТОГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	336 754 525

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):
 - - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
 - - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
- Специальные стандарты оценки:
 - - ФСО-7 Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
 - - ФСО-9 Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.
- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).
- Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);

2.Справочная литература

- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
- Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.);
- Справочники Оценщика Недвижимости под редакцией Лейфера Л. А.
- Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область); издание 6-е, Москва, янв. 2023 г.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Используемая терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

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

www.sro-rao.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
ООО «ЦНЭС»

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

о том, что **Хлынина Наталья Владимировна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«16» апреля 2018 года за регистрационным номером **№ 01035**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**


Данные сведения предоставлены по состоянию на «09» июня 2021 г.


Дата составления выписки «09» июня 2021 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области



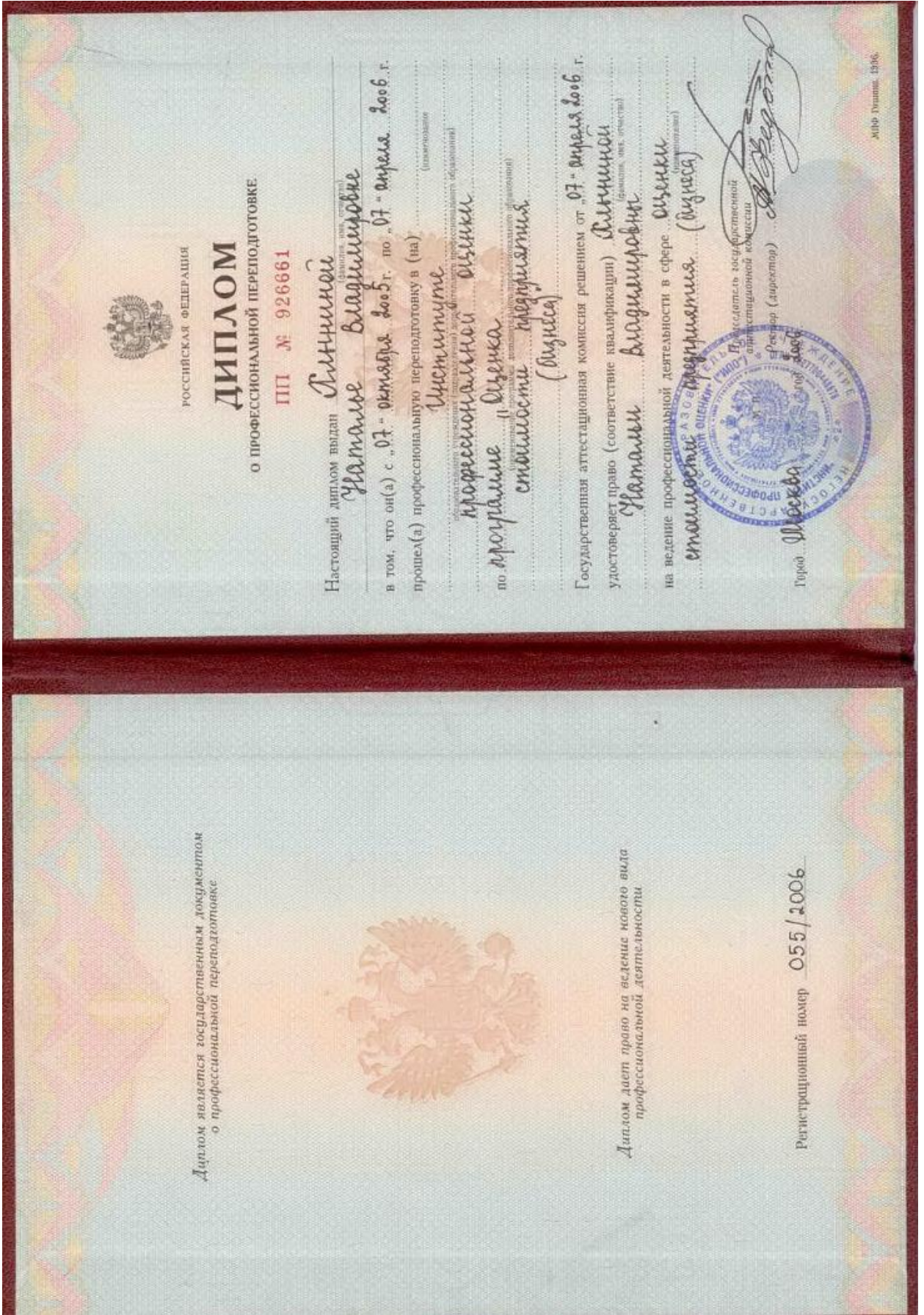
К.Ю. Кулаков

ДОГОВОР №0991R/776/10709/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		8 декабря 2021 г.
<p>Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 773501910200	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 9 500.00 руб. (Девять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2022 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью стипендовать требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или	

	<p>- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>реальный ущерб, причиненный третьими лицами (Выгодоприобретателям);</p> <p>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</p> <p>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</p> <p>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</p> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ. ЮРИСДИКЦИЯ	<p>Российская Федерация.</p> <p>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p> <p>Огоасриа о «Юрисдикции»:</p> <p>Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации.</p> <p>При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:</p> <p>«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом;» <p>Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.</p> <p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнир О.В., Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnirov@alfastrah.ru</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Хлынина Наталья Владимировна, ae@cier.ru, эл. почта: ae@cier.ru</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
 Хлынина Наталья Владимировна	 в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

Договор (ПервичныйПропонация) - 0961R/776/90243/20

ПОЛИС №0991R/776/10709/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		8 декабря 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10709/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 773501910200	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:		СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
Хлынина Наталья Владимировна		в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 926661

Настоящий диплом выдан Лыткиной Натанье Владимировне
(фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 07-апреля 2006 г. по 07-апреля 2006 г.
(даты начала и окончания обучения)
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Центр независимой экспертизы
(наименование образовательного учреждения)
 по программе "Выценка стоимости недвижимости (бизнеса)"
(наименование профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 07-апреля 2006 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Лыткиной Натанье Владимировны
(фамилия, имя, отчество)
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Выценки стоимости недвижимости (бизнеса)
(специальность)



Город Москва

 Директор (директор)


МФР Диплом. 1906

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 055/2006

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90246/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ																																																					
г. Москва		9 декабря 2020 г.																																																					
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.																																																							
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.																																																							
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.																																																							
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.																																																						
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС») 107023, город Москва, Малая Семёновская улица, дом 9 строение 3, помещение XXIV, комната №2 ОГРН 1027739642006, КПП 771801001, ИНН 7702019460																																																						
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																																																						
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы																																																						
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																																																						
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 1 467 600.00 руб. (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 12-ю взносами в следующем порядке:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th></th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>31 января 2021 г.</td></tr> <tr><td>2</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2021 г.</td></tr> <tr><td>3</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2021 г.</td></tr> <tr><td>4</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2021 г.</td></tr> <tr><td>5</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 января 2022 г.</td></tr> <tr><td>6</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2022 г.</td></tr> <tr><td>7</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2022 г.</td></tr> <tr><td>8</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2022 г.</td></tr> <tr><td>9</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 января 2023 г.</td></tr> <tr><td>10</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2023 г.</td></tr> <tr><td>11</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2023 г.</td></tr> <tr><td>12</td><td>122 300.00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2023 г.</td></tr> </tbody> </table> <p>В случае неплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>			Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:	1	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	31 января 2021 г.	2	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.	3	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.	4	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.	5	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2022 г.	6	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2022 г.	7	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2022 г.	8	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2022 г.	9	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2023 г.	10	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2023 г.	11	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2023 г.	12	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2023 г.
Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:																																																				
1	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	31 января 2021 г.																																																				
2	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.																																																				
3	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.																																																				
4	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.																																																				
5	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2022 г.																																																				
6	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2022 г.																																																				
7	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2022 г.																																																				
8	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2022 г.																																																				
9	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2023 г.																																																				
10	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2023 г.																																																				
11	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2023 г.																																																				
12	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2023 г.																																																				
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																																																						
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно);																																																						

	- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора).								
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="438 1093 1497 1294"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinai13@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Вербич Юрий, тел.:+7(495) 258-37-33, эл. почта: mail@ciap.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
В лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава	в лице Заместителя Директора Корпоративного блока Московского регионального центра Рассветаева Андрея Валентиновича, действующего на основании доверенности № 0522/20 от 23.03.2020г.								



ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии информационно-аналитического материала


Объекты - аналоги недвижимости в рамках сравнительного подхода

balashikha.cian.ru Купить здание 3040м² Пушкинская ул., 21, Балашиха, Московская область, мкр. Балашиха-3 - база ЦИАН, объявление 259188189

Сроки ликвидности:

Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-3, Пушкинская ул., 21 На карте
 Горьковского шоссе 12 км от МКАД Шелковское шоссе 11 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Печать Жаловаться



30 фото

Площадь 3 040 м² Этажность 3

200 000 000 ₽ Следить за изменением цены

Цена за метр 65 790 ₽ за м² Налог УСН

+7 964 567-25-92
 +7 964 792-64-50

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ФРИДОМ
 Документы проверены

РИЕЛТОР Виктор Волынский
 4,0 - 4

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10% Директ

balashikha.cian.ru Купить здание 3040м² Пушкинская ул., 21, Балашиха, Московская область, мкр. Балашиха-3 - база ЦИАН, объявление 259188189

Сроки ликвидности: Автомобильный трафик Конкуренция в радиусе 1 км

Средний бюджет семьи по району Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽ Посмотреть пример отчёта

Лот 3-07-02199. Продажа действующего пансионата/гостиницы, г. Балашиха, ул. Пушкинская. Окупаемость БЕЗ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ инвестиций 8-10, ПРОЕКТНАЯ 6-7 лет. Площадь здания 3040 кв.м. без учёта техподполья площадью 1200 кв.м.. Земельный участок 9960 кв.м., в собственности. 50 благоустроенных номеров, возможно разместить до 150 гостей, к услугам различные оздоровительные мероприятия, консультации медицинских специалистов, зоны отдыха, сауна, полностью оборудован пищеблок. НОМЕРНОЙ ФОНД можно увеличить за счёт медицинских кабинетов. Территория огорожена и благоустроена включая зону барбекю. Здание находится в живописном месте, в окружении зеленого массива, на берегу озера, в шаговой доступности от остановок общественного транспорта, недалеко от Горьковского шоссе, удобное транспортное сообщение с Москвой.. Ответственный специалист: Волынский Виктор

Свернуть

200 000 000 ₽ Следить за изменением цены

Цена за метр 65 790 ₽ за м² Налог УСН

+7 964 567-25-92
 +7 964 792-64-50

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ФРИДОМ
 Документы проверены

РИЕЛТОР Виктор Волынский
 4,0 - 4

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10% Директ

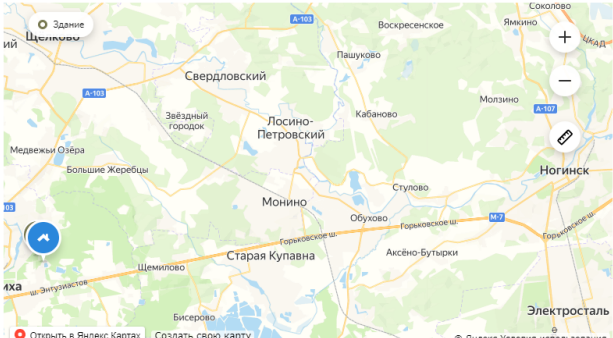
balashikha.cian.ru Купить здание 3040м² Пушкинская ул., 21, Балашиха, Московская область, мкр. Балашиха-3 - база ЦИАН, объявление 259188189

Сроки ликвидности:

Фотографии (30) Описание На карте Похожие объявления Здание, 3 040 м²

Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-3, Пушкинская ул., 21
 Горьковского шоссе, 12 км от МКАД Шелковское шоссе, 11 км от МКАД

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама



Открыть в Яндекс Картах Создать свою карту

+7 964 567-25-92
 +7 964 792-64-50

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ФРИДОМ
 Документы проверены

РИЕЛТОР Виктор Волынский
 4,0 - 4

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10% Директ

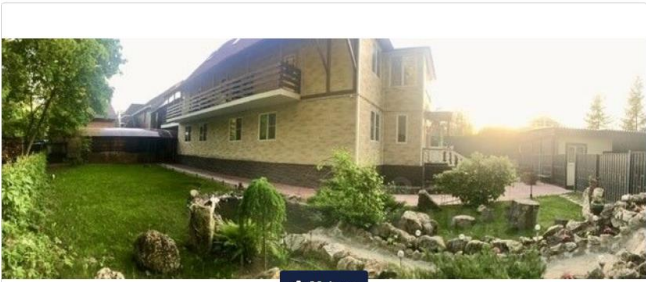
<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/259188189/>

Продажа бизнеса 1000м² ул. Зеленая, 7Б, Московская область, Ленинский городской округ, Горки деревня - база ЦИАН, объявление...

Гостиница, 1 000 м²

Московская область, Ленинский городской округ, Горки деревня, ул. Зеленая, 7Б [На карте](#)
 А/ Каширское шоссе 11 км от МКАД А/ Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 11 км от МКАД

В избранное



30 фото

Отзыв о сайте

Площадь: 1 000 м² Этаж: 2 Категория: Гостиница

Сроки ликвидности:

- Автомобильный трафик
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Средний бюджет семьи по району
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р 800 Р [Посмотреть пример отчёта](#)

Продается современный, полностью укомплектованный мебелью и техникой гостиничный комплекс (1000 кв.м), состоящий из 2х корпусов + отдельно стоящий коттедж, 3 домика (6 номеров) в 12 км от МКАД по Каширскому шоссе на берегу лесного озера, 85 соток (45 в собственности + 40 в аренде). Возможно увеличение площади земли. Озеро, на берегу которого стоит комплекс, в аренде. Можно обсудить передачу в аренду. Хорошая перспектива платной рыбалки и различных видов отдыха на воде. Отличное сообщение с аэропортом Домодедово. Гостиница постоянно работает, имеет свою клиентскую базу, в том числе и из аэропорта Домодедово. Состоит из двух соединенных между собой корпусов. Все коммуникации центральные: газ, электричество 50 Квт (3 фазы), центральная канализация. Номерной фонд: 20 одноместных и 30 двухместных номеров. Есть номера люкс. Все номера с телевизорами, встроенными шкафами, балконами, санузлами с душевыми кабинками. В гостинице: сауна на дровах, бассейн (6х3), русский бильярд с отдельным стилизованным залом, банкетный зал на 150 человек со своей кухней, фуршетный зал. Отдельно стоящее летнее кафе на 70 человек, зимой отапливается. Мангалы, беседки, отдельно стоящая вторая кухня с тандыром, прачечная, теннисный корт, детская площадка. Прогулочная зона (заповедник Горки Ленинские), большой пруд (строится пристань, купель, деревянные домики). Зимой лыжная трасса. Заезд с двух сторон с пультвыми воротами, двумя парковками на 30 машин, автосервис (2 поста). Гостиница находится на расстоянии 400 метров от Каширского шоссе, в зеленой зоне с ландшафтным дизайном, мощением и уличным освещением. Документы готовы.

80 000 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 80 000 Р за м²
 Налог НДС включен: 13 333 333 Р

+7 915 306-13-41
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ОБЕРЕГЪ-ЭКСПЕРТЪ
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Айвазовская Инна ОБЕРЕГЪ
 1.0 · 1

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

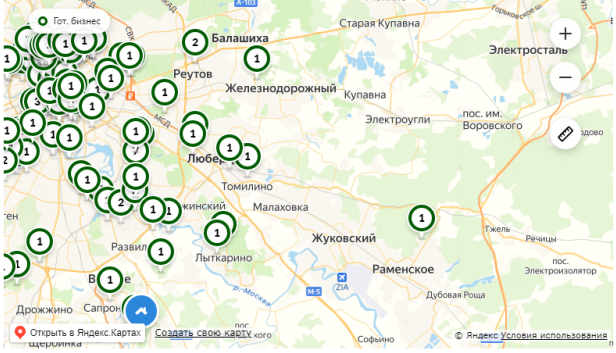
Коммерческая недвижимость
 Инвестируйте в ЗПИФ от 100 т.р.
 В котором производится размещение инвестиционных продуктов ЦИАН Собственники

Продажа бизнеса 1000м² ул. Зеленая, 7Б, Московская область, Ленинский городской округ, Горки деревня - база ЦИАН, объявлен...

Фотографии (30) Описание [На карте](#) Похожие объявления

Московская область, Ленинский городской округ, Горки деревня, ул. Зеленая, 7Б
 Каширское шоссе, 11 км от МКАД Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе, 11 км от МКАД

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



Гостиница, 1 000 м² [Следить за изменением цены](#)

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ОБЕРЕГЪ-ЭКСПЕРТЪ
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Айвазовская Инна ОБЕРЕГЪ
 1.0 · 1

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Коммерческая недвижимость
 Инвестируйте в ЗПИФ от 100 т.р.
 22195 Москва, ул. Вавилова, д. 19 (от метро, станция Рязань) №1491 от 11.08.2015

РЕКЛАМА
Аренда БЦ «Симонев Плаза»
 Офисы от 30 м². Видовая локация. 5 минут от метро. Паркинг - 1500 м/м. Собственник!
 +7 (495) 135-26-96

Рекламодатель и продавец: ООО «СитиЭндМола», ОГРН 5107746065994, 117218, г. Москва, Нахимовский пр-кт, дом 24, строение 4.

[Перейти на сайт](#)

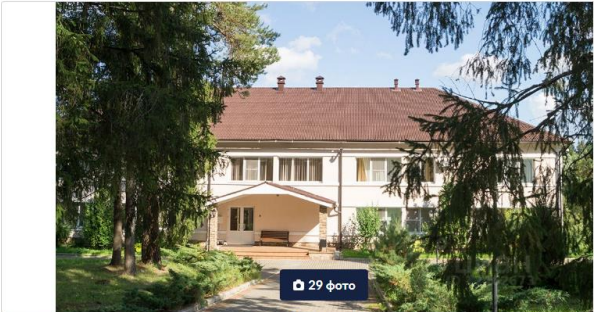
<https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/285614701/>

Сроки ликвидности: [dmitrov.cian.ru](#) Продажа бизнес 5000м² Московская область, Дмитровский городской округ, Дядьково деревня, 131 - база ЦИАН, объявление 2855...

Санаторий, 5 000 м²

Московская область, Дмитровский городской округ, Дядьково деревня, 131 [На карте](#)
 /А/ Дмитровское шоссе 69 км от МКАД /А/ Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе 76 км от МКАД

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



29 фото

220 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 44 000 ₽ за м²
 Налог УСН

+7 915 761-02-88
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 12462673
 ★ 5,0 · 1 [Документы проверены](#)

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

СРОК ДО 7 ЛЕТ, АВАНС ОТ 10%
Лизинг коммерческой недвижимости
 10 млн руб. до 100 млн руб. Подробности на d-leasing.ru

Директ

Фотографии (29) [Описание](#) На карте Контактное лицо Похожие объявления Санаторий, 5 000 м² [Сердечко](#) [Поделиться](#)

Территория 12 Га, земли особо охраняемых территорий, в собственности, все строения и сооружения в собственности, до участка ведёт асфальтированная дорога.
 Уникальный по красоте и природе участок имеет вытянутую форму вдоль реки Дубна (есть возможность проплыть на яхте или катере до р. Волга).

Площадка полностью подготовлена под санаторий уровня 5 звезд или как это сейчас чаще называется лечебно-оздоровительный медиа спа отель, т.е. с уклоном на медицину.

В данный момент времени перепрофилировались под элитный бутик-отель (элитная база отдыха), в которой проводятся различные закрытые мероприятия.

Вокруг леса, находимся за Запрудней.

Кроме того возможно создание апарт-отеля, предусмотрено увеличение номерного фонда, имеются 21 нулевой цикл под под строительство апарт-отелей, номерной фонд увеличится до 120-160 номеров.

Все новые центральные коммуникации:
 1) Газ;
 2) Вода (две артезианские скважины);
 3) Электричество 400 кВт;
 4) Канализация;

На территории имеется:
 1. Административно-гостиничный корпус 1200 кв.м. (22 номера, ресепшн, банный комплекс, хоз. помещения и помещения для персонала);
 2. Построены 21 нулевой цикл под 2-3 этажные дома из любого материала;
 3. Готовый коттедж 300 кв.м. под ключ с дизайнерской английской отделкой, на сегодняшний день оборудован под ресторан;
 4. Панорамный круглогодичный стеклянный ресторан площадью 200 м2. в окружении хвойного леса;

4) Канализация;
 На территории имеется:
 1. Административно-гостиничный корпус 1200 кв.м. (22 номера, ресепшн, банный комплекс, хоз. помещения и помещения для персонала);
 2. Построены 21 нулевой цикл под 2-3 этажные дома из любого материала;
 3. Готовый коттедж 300 кв.м. под ключ с дизайнерской английской отделкой, на сегодняшний день переоборудован под ресторан;
 4. Панорамный круглогодичный стеклянный ресторан площадью 200 м2. в окружении хвойного леса;
 5. Шатер 150 м2 со сценой для проведения свадебных церемоний до 70 человек;
 6. Круглосуточная охраняемая парковка и два КПП;
 7. Ограждение территории (кирпичный забор 3 метра высотой с освещением);
 8. Сбросной коллектор ливневых стоков;
 9. ВЗУ (водозаборный узел);
 10. Очистные сооружения;
 11. Теплый бокс под хранение лодок и катеров 200 кв.м.;
 12. Православный Храм;
 13. Наружные сети водопровода и канализации;
 14. Трансформаторная подстанция;
 15. Озеро 1,5 Га с пирсом и пляжем;
 16. Благоустройство и автостоянки 900 м2;

Имеется проект на строительство санатория 5* (оговаривается за отдельные деньги).

Возможно также использование под загородную резиденцию, [Найти в Яндексе](#) [Копировать](#) [js](#), база отдыха, санаторий, отель, медиа спа отель, апарт-отель, гостиница, пансионат, элитная база отдыха.

220 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 44 000 ₽ за м²
 Налог УСН

+7 915 761-02-88
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 12462673
 ★ 5,0 · 1 [Документы проверены](#)

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

<https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/285558512/>


podolsk.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 7278м² ул. Центральная, 12к8, Московская область, Подольск городской округ, Алексан...

Сроки ликвидности:

Свободное назначение, 7 278 м²

Московская область, Подольск городской округ, Александровка поселок, ул. Центральная, 12к8 [На карте](#)
 А Симферопольское шоссе 18 км от МКАД А Варшавское шоссе 19 км от МКАД
 А Новокаширское шоссе 26 км от МКАД А Каширское шоссе 29 км от МКАД

В избранное [Пожаловаться](#)



13 фото

Отзыв о сайте [Площадь](#) [Этаж](#) [Помещение](#)

280 000 000 ₹ [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 38 473 ₹ за м²
 Налог НДС включен: 46 666 666 ₹

+7 965 107-92-03

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион
 📄 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%
Лизинг коммерческой недвижимости
 Директ
 119004, г. Москва, Воеводский пер., д. 2, стр. 2. Услуги предоставляет ООО

podolsk.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 7278м² ул. Центральная, 12к8, Московская область, Подольск городской округ, Алекс...

Сроки ликвидности:

7 278 м² 1 из 1 Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 🏠 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₹ 500 ₹](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Продаём комплекс зданий и сооружений общей площадью 7 278,5 квадратных метров, который включает в себя здание гостиницы (4 уровня, 2342,5 кв.м.), здание столовой (2561,3 кв.м.), два здания общежития (837,9 и 534,5 кв.м.), здание бани-прачечной (341,4 кв.м.), здание автосервиса (2 этажа, 514,4 кв.м.), гаражи (146,5 кв.м.) вблизи Симферопольского шоссе на удалении 15 километров от МКАД. Комплекс расположен на земельных участках, общей площадью 4,5 га. Имеются все центральные коммуникации: электричество 175 кВа, отопление, водопровод, канализация. Есть газ (в настоящее время не используется). Сейчас все здания используются или сданы в аренду. Расположенное рядом Симферопольское шоссе обеспечивает огромный обильный трафик. Имеется большой рекламный потенциал.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион
 📄 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Коммерческая недвижимость
 Инвестируйте в ЗПИФ от 100 т.р.
 Сев. лиц. Банка России №1481 от 11.08.2015г. СБЕР ИНВЕСТИЦИИ
 Сервис: регистрация, аренда, продажа

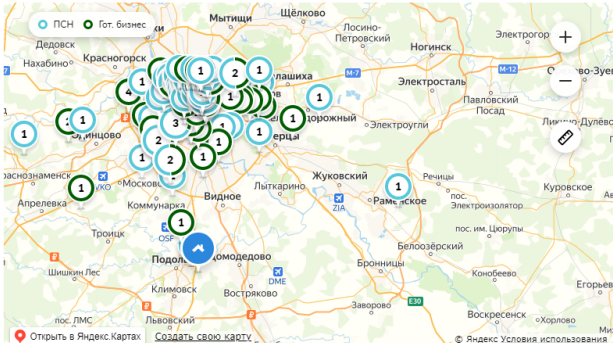
podolsk.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 7278м² ул. Центральная, 12к8, Московская область, Подольск городской округ, Алекс...

Сроки ликвидности:

Фотографии (13) [Описание](#) [На карте](#) [Похожие объявления](#)

Московская область, Подольск городской округ, Александровка поселок, ул. Центральная, 12к8
 Симферопольское шоссе, 18 км от МКАД Варшавское шоссе, 19 км от МКАД
 Новокаширское шоссе, 26 км от МКАД Каширское шоссе, 29 км от МКАД

🗺️ [Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



280 000 000 ₹ [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 38 473 ₹ за м²
 Налог НДС включен: 46 666 666 ₹

+7 965 107-92-03

☎ Специалист работает с 9:00 по 19:00.
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион
 📄 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Коммерческая недвижимость
 Инвестируйте в ЗПИФ от 100 т.р.
 Сев. лиц. Банка России №1481 от 11.08.2015г. СБЕР ИНВЕСТИЦИИ

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/259738610/>

Объекты - аналоги в рамках сравнительного подхода (земельные участки)

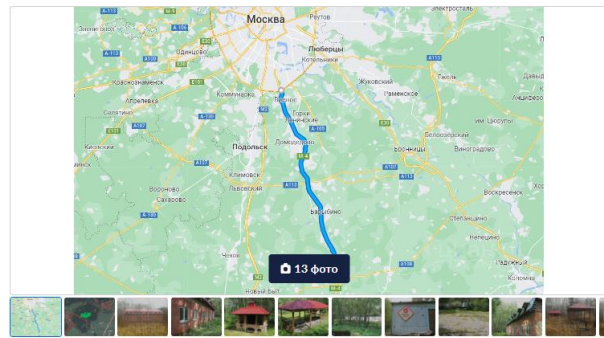
www.cian.ru Продажа коммерческой земли 5га, ул. Лесная, Московская область, Ступино городской округ, Разиньково село - база ЦИАН, объяв...

Обновлено: вчера, 09:44 365 просмотров, 2 за сегодня

Коммерческая земля, 5 га

Московская область, Ступино городской округ, Разиньково село, ул. Лесная [На карте](#)
 ▲ Каширское шоссе 63 км от МКАД ▲ Новокаширское шоссе 58 км от МКАД
 ▲ Симферопольское шоссе 70 км от МКАД ▲ Варшавское шоссе 72 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



13 фото

50 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 10 000 000 ₽ за га
 Налог УСН

+7 965 263-66-51

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Пионер Эстейт
 📄 Документы проверены

Коммерческая недвижимость
 Инвестируйте в ЗПИФ от 100 т.р.

Ostankino Business Park
 Офисы в бизнес-парке класса А, В 1 мин. от Бульварная. Распродажа до ввода. Первый взнос 30%
+7 (495) 846-61-50

Остankino Бизнес Парк. Реализователь и застройщик: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНКИНО», ОГРН 5137746155674, 119435, Москва г, ул. Малая Пионерская, дом №33, этаж 4, План 1, Конт. 22. Проектная декларация на [Перейти на сайт](#)

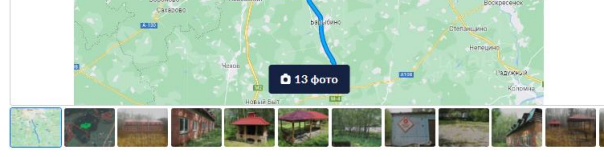
www.cian.ru Продажа коммерческой земли 5га, ул. Лесная, Московская область, Ступино городской округ, Разиньково село - база ЦИАН, объяв...

Обновлено: вчера, 09:44 365 просмотров, 2 за сегодня

Коммерческая земля, 5 га

Московская область, Ступино городской округ, Разиньково село, ул. Лесная [На карте](#)
 ▲ Каширское шоссе 63 км от МКАД ▲ Новокаширское шоссе 58 км от МКАД
 ▲ Симферопольское шоссе 70 км от МКАД ▲ Варшавское шоссе 72 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



13 фото

Площадь участка: 5 га Категория: Участок поселений

Земельный участок от собственника, площадью 5 Га. Расположен вблизи с. Разиньково Ступинского района Московской области в 55 км от МКАД. **Земли особо охраняемых территорий и объектов** для размещения пионерского лагеря. На участке расположены капитальные строения общей площадью 4360 кв.м. Газовая котельная, септик, водоснабжение - скважина. Удобный круглогодичный подъезд.

50 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 10 000 000 ₽ за га
 Налог УСН

+7 965 263-66-51

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Пионер Эстейт
 📄 Документы проверены

Коммерческая недвижимость
 Инвестируйте в ЗПИФ от 100 т.р.

Ostankino Business Park
 Офисы в бизнес-парке класса А, В 1 мин. от Бульварная. Распродажа до ввода. Первый взнос 30%
+7 (495) 846-61-50

Остankino Бизнес Парк. Реализователь и застройщик: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНКИНО», ОГРН 5137746155674, 119435, Москва г, ул. Малая Пионерская, дом №33, этаж 4, План 1, Конт. 22. Проектная декларация на [Перейти на сайт](#)

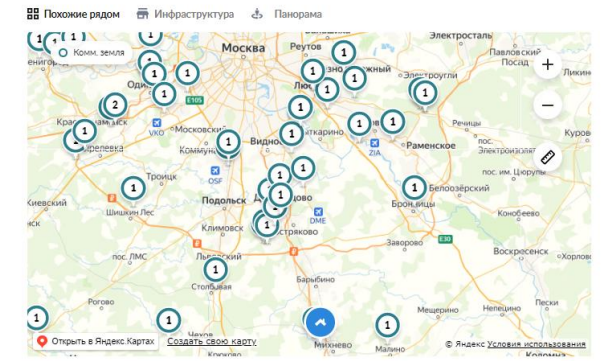
www.cian.ru Продажа коммерческой земли 5га, ул. Лесная, Московская область, Ступино городской округ, Разиньково село - база ЦИАН, объяв...

Обновлено: вчера, 09:44 365 просмотров, 2 за сегодня

Фотографии (13) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#) Коммерческая земля, 5 га

Московская область, Ступино городской округ, Разиньково село, ул. Лесная
 ▲ Каширское шоссе, 63 км от МКАД ▲ Новокаширское шоссе, 58 км от МКАД
 ▲ Симферопольское шоссе, 70 км от МКАД ▲ Варшавское шоссе, 72 км от МКАД

Похожие рядом **Инфраструктура** **Панорама**



Открыть в Яндекс.Картах [Создать свою карту](#)

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Пионер Эстейт
 📄 Документы проверены

Коммерческая недвижимость
 Инвестируйте в ЗПИФ от 100 т.р.

Ostankino Business Park
 Офисы в бизнес-парке класса А, В 1 мин. от Бульварная. Распродажа до ввода. Первый взнос 30%
+7 (495) 846-61-50

Остankino Бизнес Парк. Реализователь и застройщик: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНКИНО», ОГРН 5137746155674, 119435, Москва г, ул. Малая Пионерская, дом №33, этаж 4, План 1, Конт. 22. Проектная декларация на [Перейти на сайт](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/274840852/>

Сроки ликвидности: kupizemli.ru

Купить Участок 29.68 га под рекреационную деятельность, Шелудьково, Волоколамский район

Запад > Волоколамский > Шелудьково

Лот №3880 Участок 29.68 га под рекреационную деятельность, Шелудьково, Волоколамский район

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Вернуться к участку

Слой

Направление
Запад, Новоризское 80 км,
Волоколамский район рядом с Шелудьково

Категория / ВРИ
ЗНП / РИ

Рекомендуемые цели использования
Рекреационная деятельность

Площадь, га
29.68

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50.07.0040607.7

Стоимость
296 800 000 ₽
(~100 000 ₽ за сотку)

Кадастровый номер
50.07.0040607.7

Стоимость
296 800 000 ₽
(~100 000 ₽ за сотку)

Примыкает к лесу

Примыкает к шоссе

На продажу выставлен земельный участок, расположенный на первой линии Новоризского шоссе в 80 км от МКАД.
Площадь продаваемой земли составляет 29.68 га.
На востоке граничит с лесом, рельеф ровный, коммуникации проходят по границе.
В непосредственной близости от участка расположена гоночная трасса Moscow Raceway.
Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для многофункционального спортивного комплекса и иных объектов.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Лот
https://kupizemli.ru/zapad/novorizhscoe/uchastok-2968-ga-pod-rekreac

Оставить заявку

<https://kupizemli.ru/zapad/novorizhscoe/uchastok-2968-ga-pod-rekreac>

купиземли.ru Купить Участок 3.8 га под коттеджный поселок, Пудово-Сипягино, Новая Москва район

Юго-Запад > Новая Москва > Пудово-Сипягино

Лот №4595 Участок 3.8 га под коттеджный поселок, Пудово-Сипягино, Новая Москва район

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования >

Категории/ВРИ >

Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок

Вернуться к участку

Слой

Направление
Юго-Запад, Калужское 44 км.
Новая Москва район рядом с Пудово-Сипягино

Категория / ВРИ
ЭНП / РИ

Рекомендуемые цели использования
Коттеджный поселок элитного класса, Усадьба, Рекреационная деятельность, Санаторий/База отдыха

Площадь, га
3.8

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:27:0030254:16, 50:27:0030254:17

Стоимость
55 000 000 Р
(~144 737 Р за сотку)

Собственность

Кадастровый номер
50:27:0030254:16, 50:27:0030254:17

Стоимость
55 000 000 Р
(~144 737 Р за сотку)

Лесной участок | Примыкает к лесу | Участки под усадьбы

Предлагается к продаже земельный участок площадью 3,8 га. Расположен в уединенном месте в окружении лесного массива в 44 км от МКАД по Калужскому шоссе. Ближайший населенный пункт Пудово-Сипягино, Новая Москва. Территория покрыта древесно-кустарниковой растительностью. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения базы отдыха.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

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

Оставить заявку

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

Исчисление площади согласно кадастровым номерам

Земельный участок 50:27:0030254:16

Новая Москва, поселение Воронковское, блок 6, Пудово-Сипягино Михайлово-Ярцевское поселение

Для размещения базы отдыха

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:27:0030254:17
Кадастровый квартал	77:22:0030254
Адрес	город Москва, поселение Воронковское, блок 6, Пудово-Сипягино Михайлово-Ярцевское поселение
Площадь (определена)	7 997 кв. м
Степень	Ранее уцененный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения базы отдыха
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	23 459 359,44 руб.
Дата определения	01.01.2018

Земельный участок 50:27:0030254:16

Новая Москва, поселение Воронковское, блок 6, Пудово-Сипягино Михайлово-Ярцевское поселение

Для размещения базы отдыха

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:27:0030254:16
Кадастровый квартал	77:22:0030254
Адрес	город Москва, поселение Воронковское, блок 6, Пудово-Сипягино Михайлово-Ярцевское поселение
Площадь (определена)	30 000 кв. м
Степень	Ранее уцененный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения базы отдыха

www.invst.ru Продажа: 8.81 га под строительство базы на берегу озера, г. о. Сергиево-Посадский, п. Березняки

О компании Услуги Контакты Мои варианты

Инвест-Недвижимость Продажа Аренда Кулим Оставить заявку 8 (495) 772-76-58
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Главная > Продажа > Земли под жилищную застройку > Пансионаты и базы отдыха > Московская область > Сергиево-Посадский городской округ

8.81 га под строительство базы на берегу озера, г. о. Сергиево-Посадский, п. Березняки

79 000 000 RUB за сотку
89 671 RUB за сотку
лот 80495

Местоположение
деревня Березняки, Сергиево-Посадский городской округ, Московская область
Шоссе: Ярославское шоссе (М8)
От МКАД: 66 км

Площадь
Участка: 8.81 га

Цели использования:
Пансионаты и базы отдыха

Участок

Площадь	8.81 га	Вид права:	Собственность	Вид разрешенного использования:	под строительство базы
Категория земли:	Земли особо охраняемых территорий				

Участок

Площадь	8.81 га	Вид права:	Собственность	Вид разрешенного использования:	под строительство базы
Категория земли:	Земли особо охраняемых территорий				

Описание

Продажа земельного участка 8.81 га под размещение базы. Московская область, г. о. Сергиево-Посадский, вблизи п. Березняки. Ярославское шоссе, удаленность 66 км от МКАД. Участок расположен на берегу о. Торбеевское. Хорошая транспортная доступность. Коммуникации: электричество, канализация.

Стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.

Печать Поделиться Пожаловаться

Заявка на просмотр лот 80495

Ваше имя:

+7-999-999-99-99*

E-mail:

Меня интересует "8.81 га под строительство базы на берегу озера, г. о. Сергиево-Посадский, п. Березняки", лот 80495

Введите цифры с картинки: 26789

*Заполняя данную форму на сайте, Вы даете свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с ФЗ №152-ФЗ "О персональных данных"

Отправить

Отправьте нам сообщение jivo

https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/8_81_ga_pod_stroitelstvo_bazy_na_beregu_ozera_g_o_sergievo_posadskiy_p_bereznyaki/

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительного-технического и юридического характера



Получить сведения о АО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу ЗАО УК «РВМ Капитал»: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, помещение 1/1, тел./факс: +7 (495) 660-70-30/660-70-32; адрес страницы в сети Интернет: www.rwminvest.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные пай ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Иск. № 6/н

От 29 июня 2023

ООО «ЦНЭС»

СПРАВКА

АО УК «РВМ Капитал» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00798, выдана ФСФР России 15.03.2011) Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» (далее – фонд) (правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России 15.07.2014 за № 2827) сообщает, что по состоянию на 29.06.2023 года балансовая (остаточная) стоимость имущества (без учета переоценки), находящегося по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, учитываемого в составе ЗПИФ недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», составляет (руб.):

№пп	Характеристика объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость
1	Земельный участок общ.пл 35 000 кв.м. кадастровый №50:16:0103032:86 по адр. Московская обл, Ногинский р-н, пос. Горбуша	50:16:0103032:86	53 015 000,00	-	53 015 000,00

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34,
помещение 1/1
телефон +7 495 660 7030
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

2	Нежилые помещения: водозаборная скважина, 1-этажный, общ. площадь 30 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:259	19 223 662,71	12 489 258,42	6 734 404,29
3	Нежилые помещения: здание 02-этажный (подзем.этажей-01), общ. площадь 331,8 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:263	26 438 106,78	17 178 349,63	9 261 757,15
4	Нежилые помещения: здание гаража, 1-этажный, общ. площадь 232 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:272	2 137 105,93	1 388 438,28	748 667,65
5	Нежилые помещения: здание ЮНС 1-этажный, общ. площадь 22,7 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:247	644 361,02	418 629,42	225 731,60
6	Нежилые помещения: здание котельной 02-этажный, общ. площадь 174,7 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:260	24 526 292,37	15 934 278,03	8 592 013,34
7	Нежилые помещения: здание, корпус 2, 4-этажный (подземных этажей-1), общ. площадь 2899 кв.м., инв.№ 162:053-122Г, лит.Ж	50:16:0103028:274	157 032 922,03	102 021 388,78	55 011 533,25

АО УК «RWM Capital»
107078, г. Москва, ул. Машин Порываевой, д.34,
помещение 1/1
телефон +7 495 660 7030
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 772563195
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 3030181050000000976
БИК 044525976

RWM capital

8	Нежилые помещения: корпус №1, 4-этажный (подземных этажей-1), общ. площадь 2829,2 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:325	180 065 512,71	116 985 237,48	63 080 275,23
9	Нежилые помещения: охранная будка 1-этажный, общ. площадь 11,8 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:273	515 000,00	334 685,98	180 414,02
10	Нежилые помещения: электроподстанция 1-этажный, общ. площадь 34,1 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос.Горбуша	50:16:0103028:276	1 015 000,00	659 426,83	355 573,07
11	Здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общ. площадь 751,9 кв.м. по адр: Московская обл, Ногинский р-н, пос. Горбуша	50:16:0103032:402	84 191 525,42	34 271 746,74	29 919 778,68
12	Земельный участок общ.пл.12 000 кв.м., кадастровый №50:16.0103032:85 Московская обл, Ногинский р-н, с/п Аксено-Бутырское, пос. Горбуша	50:16.0103032:85	33 527 000,00	-	33 527 000,00
ИТОГО:			562 331 488,97	301 679 340,89	280 652 145,28

Заместитель Генерального Директора -
Финансовый директор



Володарский А.В.

Исполнитель: Саломова Ю.В., +7 495 660 7030 (445)

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г. Москва, ул. Машн Порываевой, д.34,
помещение 1/1
телефон +7 495 660 7030
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 772563195
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 3010181050000000976
БИК 044525976


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/095/2014-108


МП (подпись)

Регистратор Калинина Е. О.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

над объектом недвижимости кадастровый

Корпус № 1

кадастровый объект недвижимости кадастровый

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Ногинский р-н	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Аксено-Бутырское
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Горбуша
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	E, E1, E2, E3, E4, e, e1, e2	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	162.053-122Г	

Технический паспорт составлен по состоянию на 26 февраля 2014 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "СтройГрупп"		Ногинский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор Кунич И.А.		Руководитель комплексной производственной группы № 1 Скоржевский А.Д.	



3. Общие сведения о здании

Наименование Корпус № 1

Год завершения строительства 2014

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 3 Количество подземных этажей 1

Строительный объем 11873 куб.м

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

Площадь застройки 1245,8 кв.м

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

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	<u>53-122/Е,Е1,Е2</u>
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

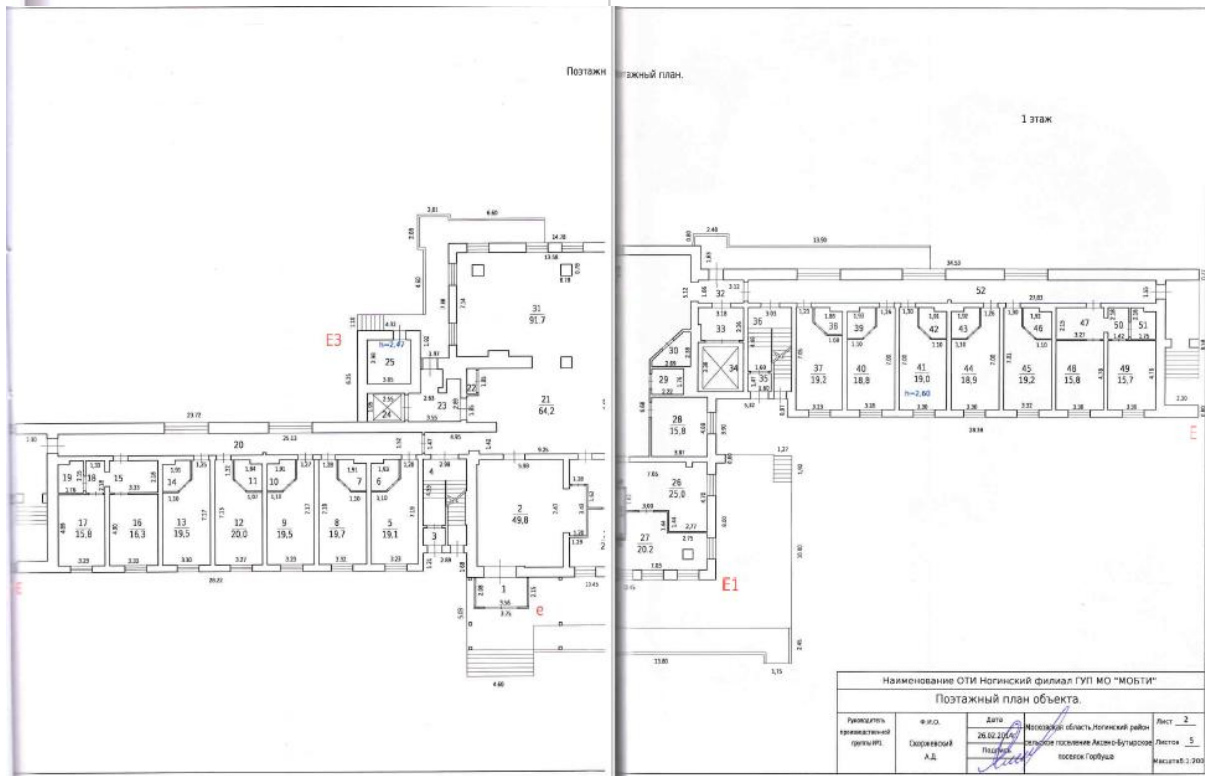
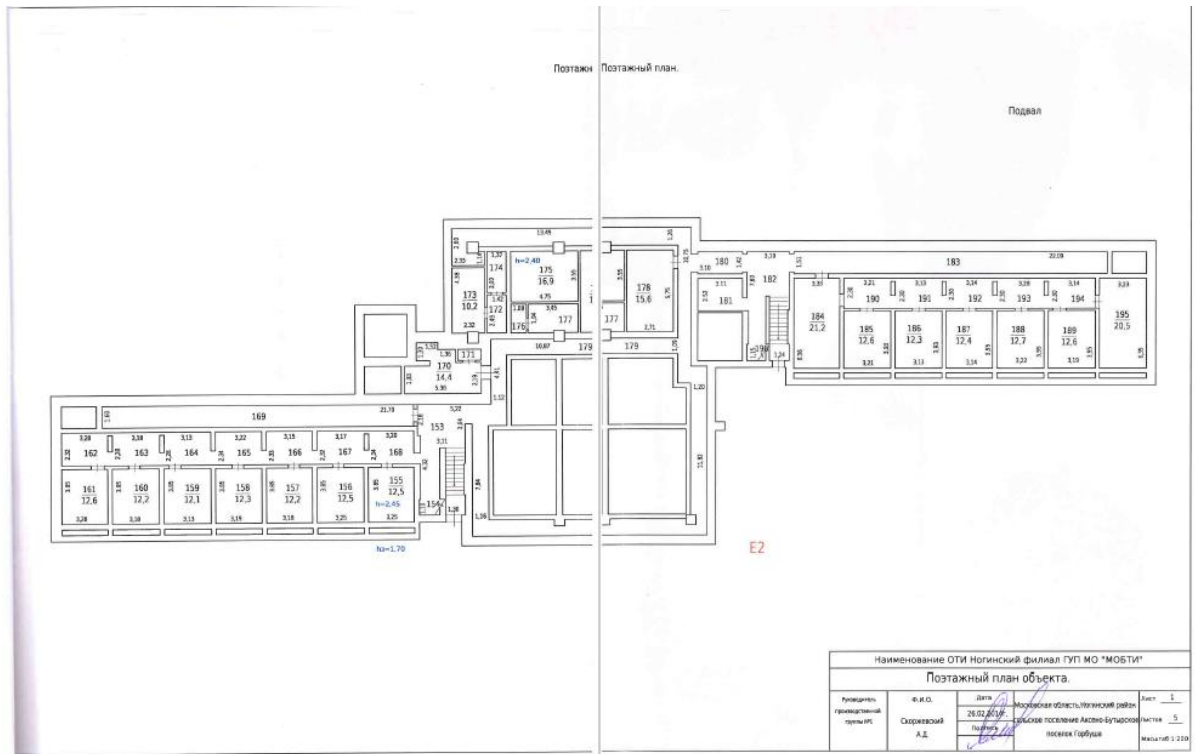
Сведений не имеется

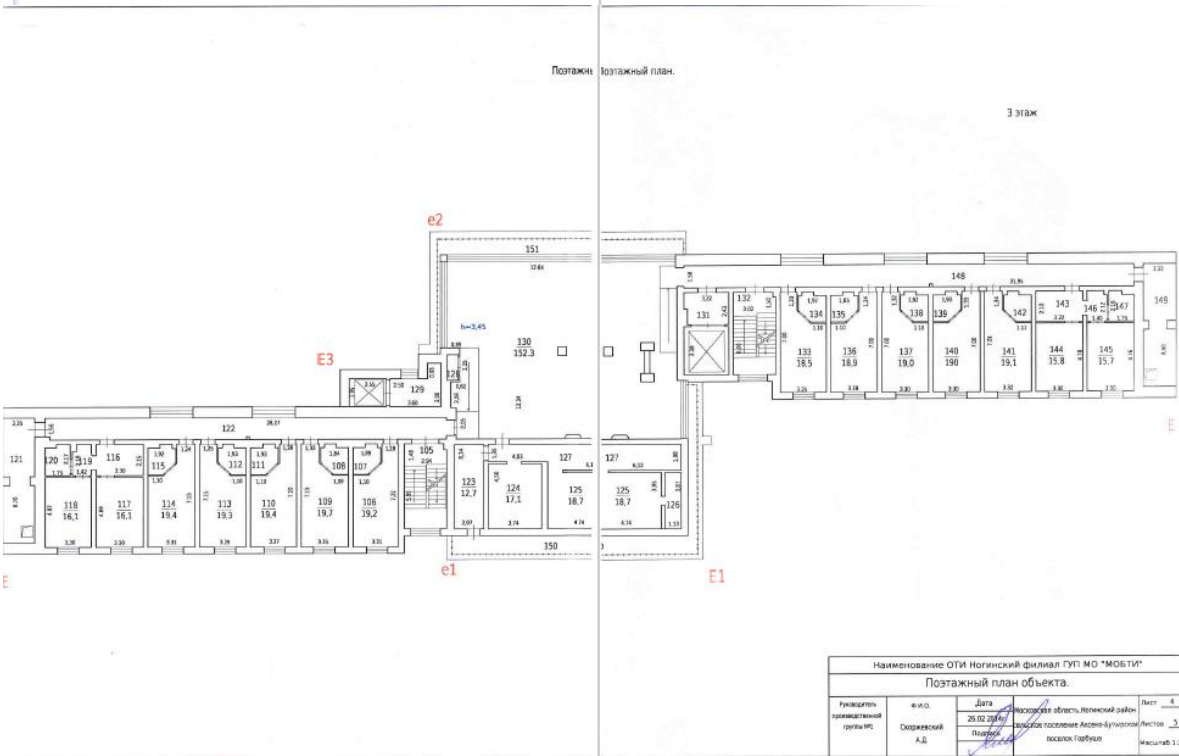
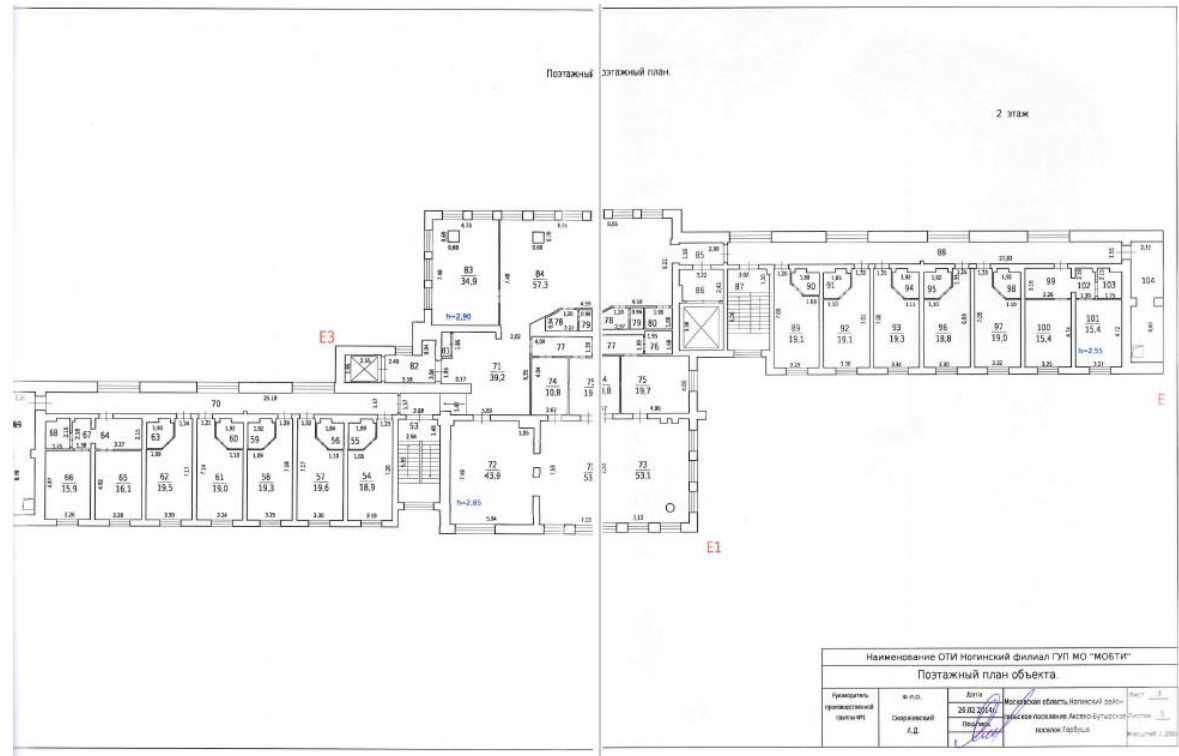
3.4. Примечание

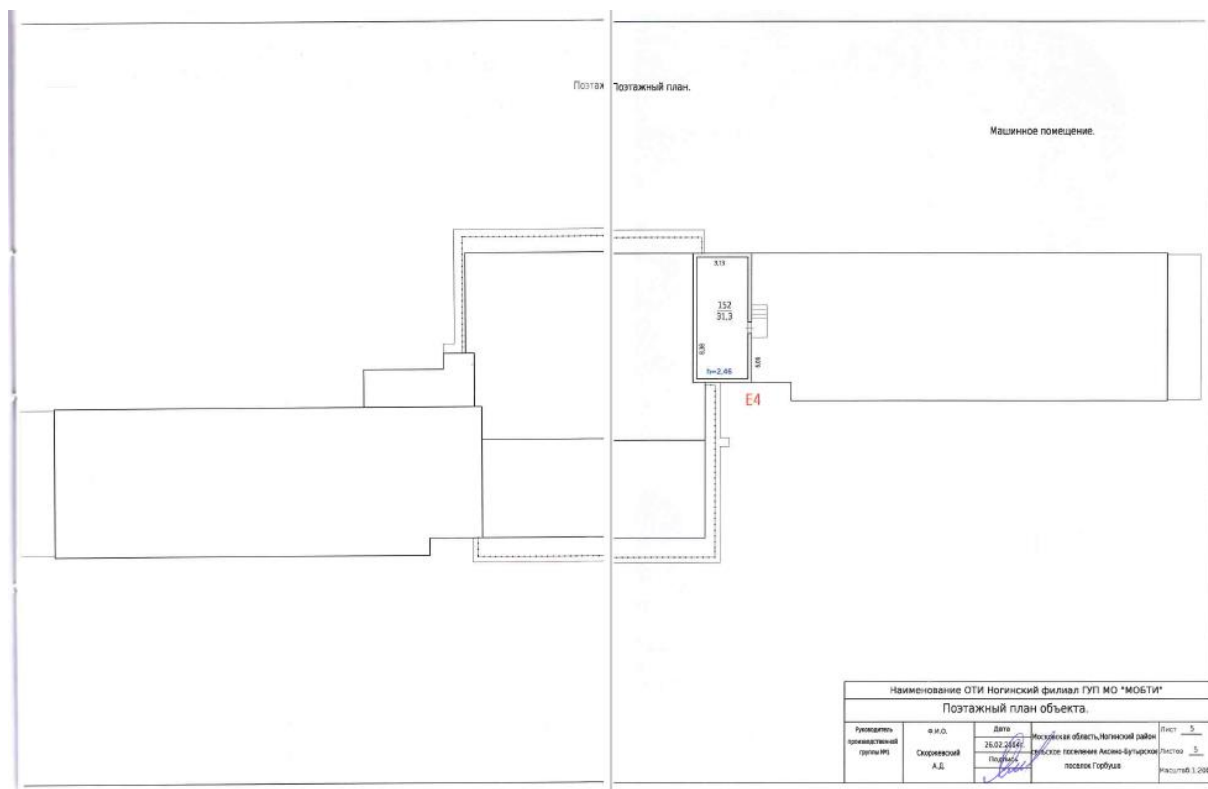
*Изменение общей площади с 2250,9 кв.м. до 2829,2 кв.м. связано с реконструкцией здания.
Разрешение на строительство № RU 50502302/26-2013 от 11.06.2013г.*

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 26 февраля 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Е	основное строение	2 014		
Е1	основное строение	2 014		
Е2	подвал	2 014		
Е3	основная пристройка	2 014		
Е4	основная пристройка	2 014		
е	пристройка	2 014		
е1	балкон	2 014		
е2	балкон	2 014		







8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
E2	подвальная	1	153	лестничная клетка	22,9	2,45	
E2			154	комната хранения инвентаря	3,4		
E2			155	тепловой узел	12,5		
E2			156	помещение узла ввода	12,5		
E2			157	техпомещение	12,2		
E2			158	техпомещение	12,3		
E2			159	техпомещение	12,1		
E2			160	техпомещение	12,2		
E2			161	техпомещение	12,6		
E2			162	коридор	7,6		
E2			163	коридор	7,3		
E2			164	коридор	7,1		
E2			165	коридор	7,5		
E2			166	коридор	7,3		
E2			167	коридор	7,4		
E2			168	коридор	7,5		
E2			169	техпомещение	34,7		
E2			170	техпомещение	14,4		
E2			171	техпомещение	1,1		
E2			172	коридор	3,5		
E2			173	электрощитовая	10,2		
E2			174	подсобное	4,1		
E2			175	жилая гардеробная	16,9		
E2			176	коридор	2,1		
E2			177	мужская гардеробная	6,2		
E2			178	узел связи	15,6		
E2			179	коридор	81,3		
E2			180	коридор	4,4		
E2			181	техпомещение	7,8		
E2			182	лестничная клетка	19,8		
E2			183	коридор	33,4		
E2			184	техпомещение	21,2		
E2			185	техпомещение	12,6		
E2	186	помещение узла ввода	12,3				
E2	187	техпомещение	12,4				
E2	188	техпомещение	12,7				
E2	189	техпомещение	12,6				
E2	190	коридор	7,4				
E2	191	коридор	7,2				
E2	192	коридор	7,2				
E2	193	коридор	7,5				
E2	194	коридор	7,2				
E2	195	помещение	20,5				
E2	196	комната хранения уборочных инвентаря	3,6				
e	1	1	1	тамбур	7,4	2,60	
E1			2	рецепция	49,8		
E1			3	тамбур	1,0		
E1			4	лестничная клетка	4,4		
E1			5	жилая комната	19,1		
E1			6	санузел	3,5		
E1			7	санузел	3,5		
E1			8	жилая комната	19,7		
E1			9	жилая комната	19,5		
E1			10	санузел	3,4		
E1			11	санузел	3,3		
E1			12	жилая комната	20,0		
E1			13	жилая комната	19,5		
E1			14	санузел	3,5		
E1			15	холл	7,3		
E1			16	жилая комната	16,3		

1	2	3	4	5	6	7	8
E	1	1	17	жизная комната	15,8	2,60	
E			18	коридор	2,9		
E			19	санузел	3,6		
E			20	коридор	38,2		
E			21	холл	64,6		
E			22	электрощитовая	1,4		
E3			23	лифтовой холл	9,6		
E3			24	лифт	5,0		
E3			25	машинное пом. лифта	9,1	2,47	
E1			26	администрация	25,0	2,60	
E1			27	администрация	20,2		
E1			28	кабинет врача	15,8		
E1			29	о/у МНГ	3,9		
E1			30	комната уборочного инвентаря	4,2		
E1			31	комната отдыха	91,7		
E			32	коридор	5,2		
E			33	лифтовой холл	6,9		
E			34	лифт	10,7		
E			35	тамбур	2,4		
E			36	лестничная клетка	4,4		
E			37	ванная комната	19,3		
E			38	санузел	2,9		
E			39	санузел	3,8		
E			40	жизная комната	18,8		
E			41	жизная комната	19,0		
E			42	санузел	3,5		
E			43	санузел	3,5		
E			44	жизная комната	18,9		
E			45	жизная комната	19,2		
E			46	санузел	3,6		
E			47	холл	7,0		
E			48	жизная комната	15,8		
E			49	жизная комната	15,7		
E			50	коридор	3,1		
E			51	санузел	3,6		
E			52	коридор	43,1		
E	2	1	53	лестничная площадка	4,3	2,55	
E			54	жизная комната	18,9		
E			55	санузел	3,4		
E			56	санузел	3,3		
E			57	жизная комната	19,6		
E			58	жизная комната	19,3		
E			59	санузел	3,3		
E			60	санузел	3,5		
E			61	жизная комната	19,0		
E			62	жизная комната	19,5		
E			63	санузел	3,5		
E			64	холл	7,0		
E			65	жизная комната	16,1		
E			66	жизная комната	15,9		
E			67	коридор	2,9		
E			68	санузел	3,8		
E			69	лестничная	19,9		
E			70	коридор	39,5		
E1			71	холл	39,2		
E1			72	комната активного отдыха	43,9		
E1			73	обеденный зал	53,1		
E1			74	кофейная	10,8		
E1			75	раздаточная	19,7		
E1			76	гардеробная персонала	3,3		
E1			77	коридор	5,7		
E1			78	комната уборочного инвентаря	3,5		
E1			79	санузел	1,6		
E1			80	гардеробная персонала	3,2		
E1			81	электрощитовая	1,4		
E3			82	лифтовой холл	8,5		
E1			83	комната отдыха	34,9		
E1			84	холл	57,3		
E			85	коридор	4,8		
E			86	лифтовой холл	7,6		
E			87	лестничная площадка	4,5		
E			88	коридор	43,1		
E			89	ванная комната	19,1		

1	2	3	4	5	6	7	8
E	2	1	90	санузел	2,9	2,55	
E			91	санузел	3,4		
E			92	жилая комната	19,1		
E			93	жилая комната	19,3		
E			94	санузел	3,3		
E			95	санузел	3,4		
E			96	жилая комната	18,8		
E			97	жилая комната	19,0		
E			98	санузел	3,5		
E			99	холл	7,0		
E			100	жилая комната	15,4		
E			101	жилая комната	15,4		
E			102	коридор	3,0		
E			103	санузел	3,6		
E			104	лоджия	19,4		
E	3	1	105	лестничная площадка	4,3	2,62	
E			106	жилая комната	19,2		
E			107	санузел	3,4		
E			108	санузел	3,3		
E			109	жилая комната	19,7		
E			110	жилая комната	19,4		
E			111	санузел	3,5		
E			112	санузел	3,5		
E			113	жилая комната	19,3		
E			114	жилая комната	19,4		
E			115	санузел	3,4		
E			116	холл	7,1		
E			117	жилая комната	16,1		
E			118	жилая комната	16,1		
E			119	коридор	3,0		
E			120	санузел	3,6		
E			121	лоджия	19,9		
E			122	коридор	44,1		
E1			123	коридор	12,7		
E1			124	ванная комната	17,1		
E1			125	ванная комната	18,7		
E1			126	ванная комната	4,4		
E1			127	ванная комната	17,6		
E1			128	электропроводка	1,4		
E1			129	лифтовой холл	8,5		
E1			130	холл	152,3		
E			131	лифтовой холл	7,7		
E			132	лестничная площадка	4,5		
E			133	жилая комната	18,5		
E			134	санузел	3,5		
E			135	санузел	3,7		
E			136	жилая комната	18,9		
E			137	жилая комната	19,0		
E			138	санузел	3,4		
E			139	санузел	3,5		
E			140	жилая комната	19,0		
E			141	жилая комната	19,1		
E			142	санузел	3,5		
E			143	холл	6,8		
E			144	жилая комната	15,8		
E			145	жилая комната	15,7		
E			146	коридор	2,9		
E			147	санузел	3,6		
E			148	коридор	50,4		
E			149	лоджия	19,4		
e1			150	балкон	29,8		
e2			151	балкон	15,8		
E4	151.010*	1	152	машинное отделение	31,3	2,46	
Всего:					2829,2		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ОАО Национальный капитал	собственность	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.08.2016г. № 1/10 Свидетельство о гос. регистрации права от 13.09.2016г. № 50-50-16/072/2016-258.	1

Технический паспорт

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

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

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

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

Звание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9567	
Кадастровый номер:	50:16:0103028:274
Номер кадастрового квартала:	50:16:0103032
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 162.053-122Г
Адрес:	Московская область, Ногинский район, п. Горбуша
Площадь, м²:	2699,0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Корпус №2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2012
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6585560
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:16:0103032:86
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Алексеев Александр Валерьевич
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Смышлягина Л. Ф.
<small>(полное наименование, должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	М.П.

НАЧАЛЬНИК
ТЕР. ОТДЕЛА № 16
С. В. РИМЬКИЧ



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

Сведения о зарегистрированных правах

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

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА _____ М.П. _____ Смирнова Л. Ф. (подпись, печать)

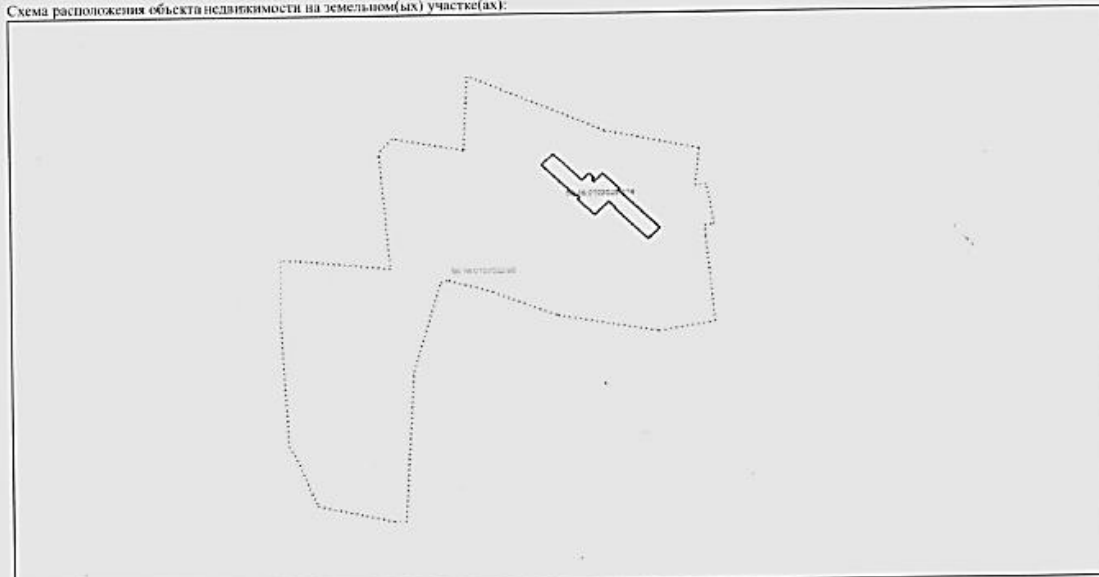
НАЧАЛЬНИК
ТЕР. ОТДЕЛА № 16
С. В. РИЖКОВИЧ

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ № 50:16:0103028:274

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

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



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА _____

Смирнова Л. Ф.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

или объекты жилищного хозяйства

корпус № 2

или название объекта жилищного хозяйства

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Ногинский р-н	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Аксено-Бутырское
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Горбуша
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Ж, Ж1, ж, ж1	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	162:053-122Г	

Технический паспорт составлен по состоянию на 05 сентября 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Стройгрупп"		Ногинский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор Чайкин Р.Г.		Руководитель комплексной производственной группы № 1 Скоржевский А.Д.	

М. П.



3. Общие сведения о здании

Наименование корпус № 2
 Год завершения строительства 1972
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен кирпичные
 Количество надземных этажей 3 Количество подземных этажей 1
 Строительный объем 11277 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 2 699,0 кв.м
 Площадь застройки 1224,7 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
 расположено здание _____

3.1. Стоимость

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	53-122Г
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

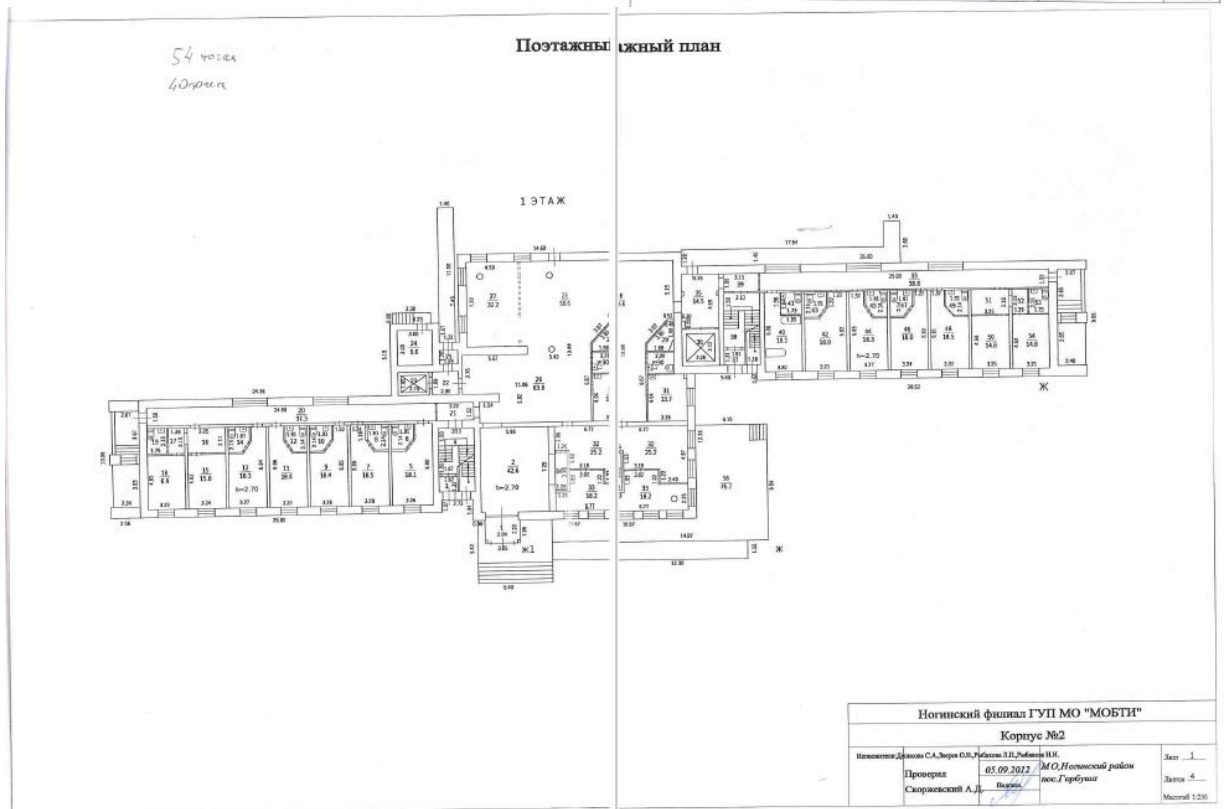
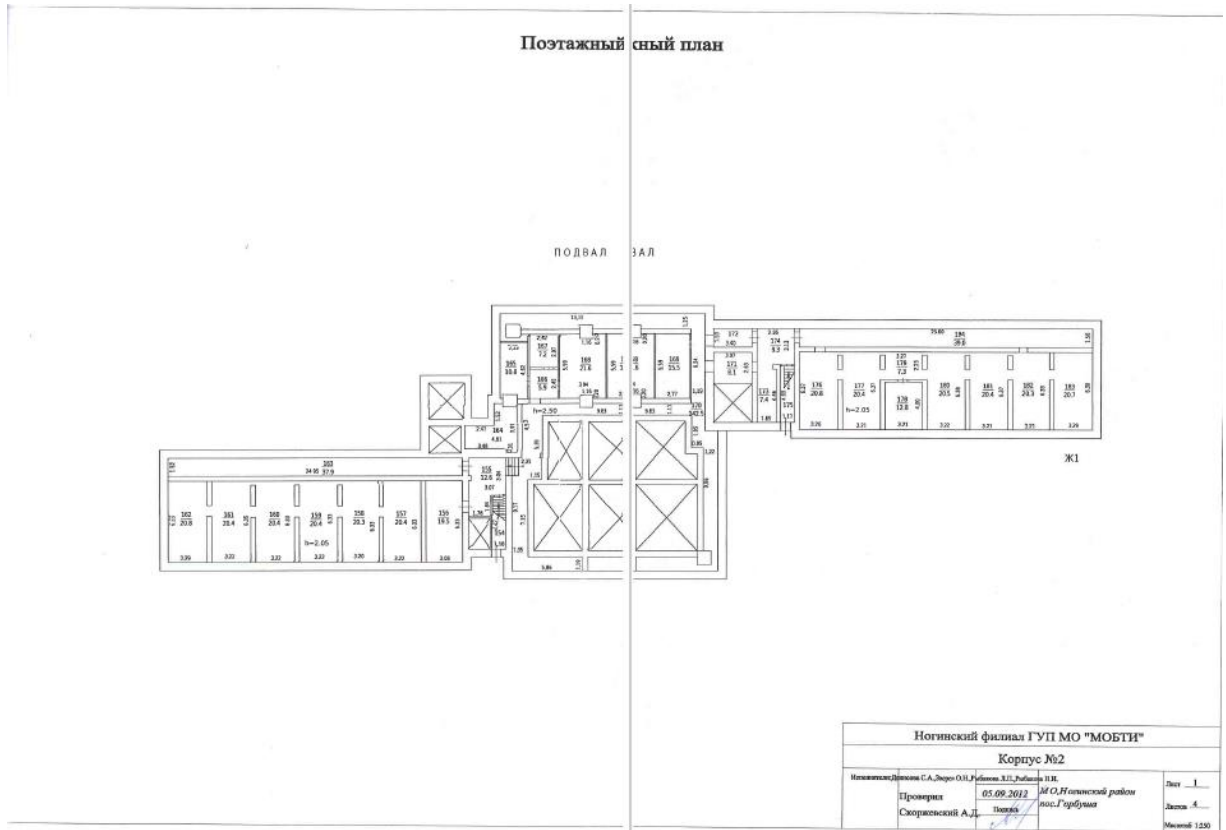
Сведений не имеется

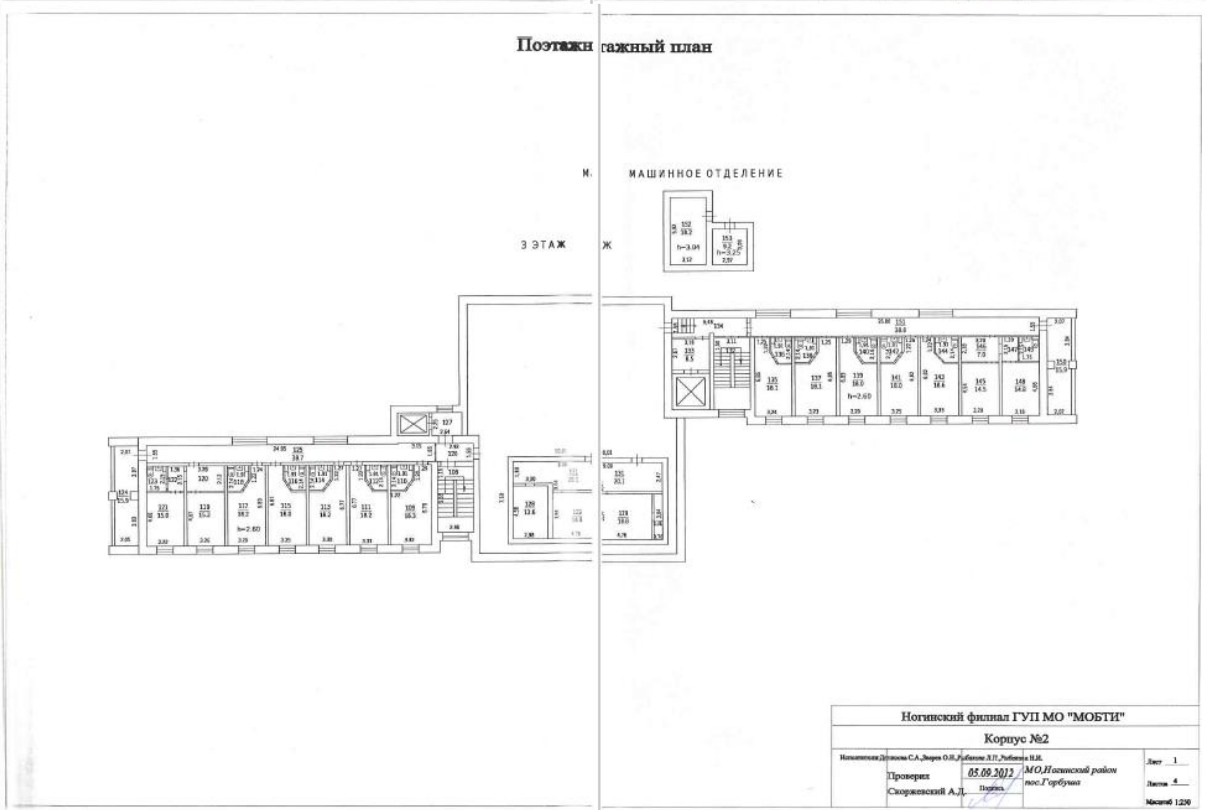
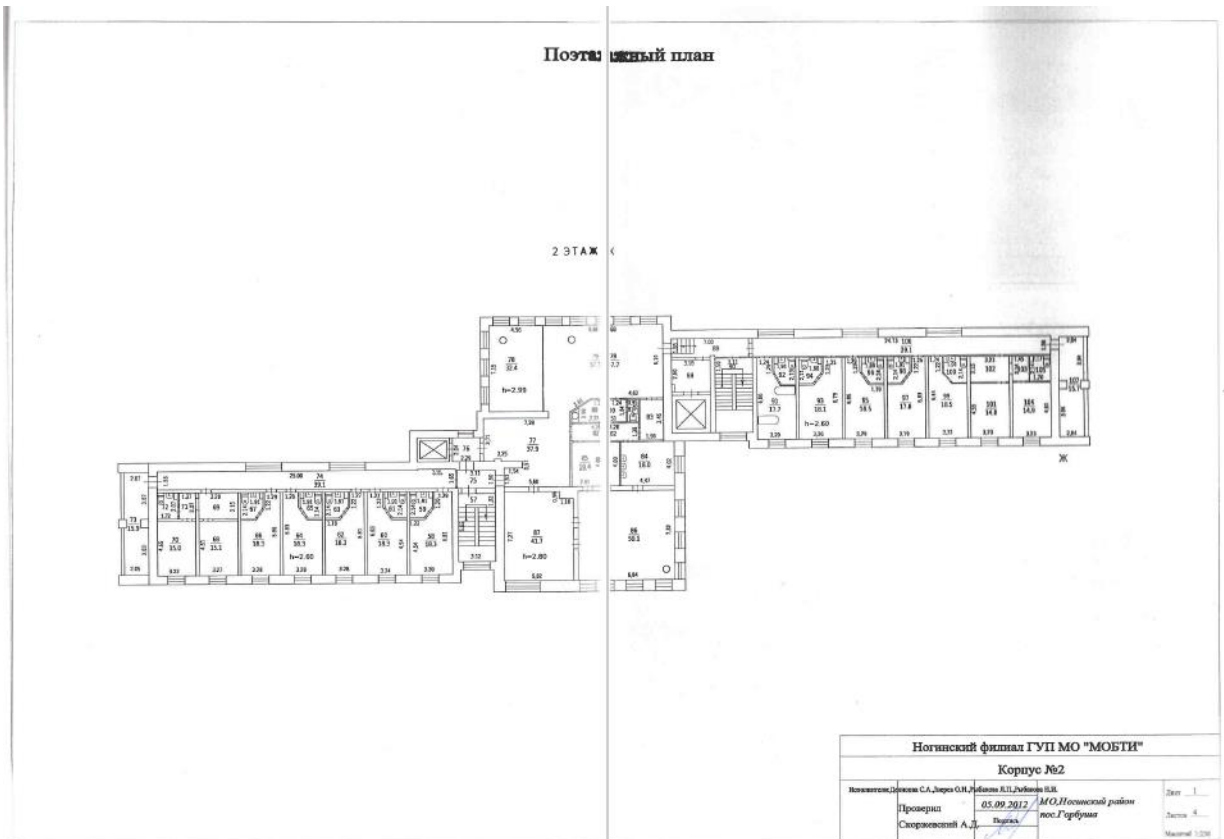
3.4. Примечание

Изменение общей площади с 2243,8 кв.м до 2699,0 кв.м связано с реконструкцией здания. Разрешение на реконструкцию объекта №RU 50502302/40-2012 от 28.08.2012 г.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 05 сентября 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Ж	основное строение	1 972		
Ж1	подвал	-		
ж	терраса	-		
ж1	пристройка	-		





8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв. м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Ж1	подвальная		154	лестничная клетка	5,2	2,50	
Ж1			155	холл	12,6		
Ж1			156	тепловой узел	19,5		
Ж1			157	подсобное	20,4		
Ж1			158	подсобное	20,3		
Ж1			159	подсобное	20,4		
Ж1			160	подсобное	20,4		
Ж1			161	подсобное	20,4		
Ж1			162	подсобное	20,8		
Ж1			163	коридор	17,9		
Ж1			164	слесарная мастерская	14,4		
Ж1			165	электрощитовая	10,8		
Ж1			166	подсобное	5,9		
Ж1			167	подсобное	7,2		
Ж1			168	женская гардеробная	21,6		
Ж1			169	узел связи	15,5		
Ж1			170	коридор	142,5		
Ж1			171	подсобное	8,1		
Ж1			172	коридор	5,2		
Ж1			173	подсобное	7,4		
Ж1			174	холл	9,3		
Ж1			175	лестничная клетка	5,8		
Ж1			176	подсобное	20,8		
Ж1			177	подсобное	20,4		
Ж1			178	очистительные сооружения	12,8		
Ж1			179	подсобное	7,3		
Ж1			180	подсобное	20,3		
Ж1			181	подсобное	20,4		
Ж1			182	подсобное	20,3		
Ж1			183	подсобное	20,7		
Ж1			184	коридор	39,0		
Ж1	1		1	тамбур	6,2	2,70	
Ж			2	лестничная клетка	42,6		
Ж			3	тамбур	2,2		
Ж			4	лестничная клетка	13,1		
Ж			5	жилая комната	18,1		
Ж			6	санузел	3,7		
Ж			7	жилая комната	18,5		
Ж			8	санузел	3,7		
Ж			9	жилая комната	18,4		
Ж			10	санузел	3,7		
Ж			11	жилая комната	18,4		
Ж			12	санузел	3,7		
Ж			13	жилая комната	18,3		
Ж			14	санузел	3,7		
Ж			15	гостиная	15,0		
Ж			16	холл	6,9		
Ж			17	холл	2,9		
Ж			18	спальная	14,9		
Ж			19	санузел	3,8		
Ж			20	коридор	37,3		
Ж			21	коридор	4,9		
Ж			22	лифтовый холл	4,6		
Ж			23	лифт	5,5		
Ж			24	машинное помещение	9,0		
Ж			25	тамбур	1,9		
Ж			26	холл	63,8		
Ж			27	холл	32,2		
Ж			28	холл	58,6		
Ж			29	кладовая	3,9		
Ж			30	санузел	4,0		

1	2	3	4	5	6	7	8
Ж	1		31	лифтинг	13,7	2,70	
Ж			32	помещение администрации	25,2		
Ж			33	помещение администрации	18,2		
Ж			34	коридор	3,5		
Ж			35	лифтовый холл	14,5		
Ж			36	лифт	10,0		
Ж			37	твичбур	2,4		
Ж			38	лестничная клетка	13,1		
Ж			39	коридор	5,0		
Ж			40	ванная комната	18,1		
Ж			41	санузел	3,2		
Ж			42	жилая комната	18,0		
Ж			43	санузел	3,6		
Ж			44	жилая комната	18,3		
Ж			45	санузел	3,6		
Ж			46	жилая комната	18,0		
Ж			47	санузел	3,6		
Ж			48	жилая комната	18,5		
Ж			49	санузел	3,6		
Ж			50	гостиная	14,8		
Ж			51	холл	7,0		
Ж			52	холл	3,0		
Ж			53	санузел	3,8		
Ж			54	спальня	14,8		
Ж			55	коридор	38,8		
Ж			56	терраса	76,7		
Ж	2		57	лестничная площадка	4,1	2,60	
Ж			58	ванная комната	18,3		
Ж			59	санузел	3,4		
Ж			60	жилая комната	18,3		
Ж			61	санузел	3,4		
Ж			62	жилая комната	18,3		
Ж			63	санузел	3,4		
Ж			64	жилая комната	18,3		
Ж			65	санузел	3,4		
Ж			66	жилая комната	18,3		
Ж			67	санузел	3,4		
Ж			68	жилая комната	15,1		
Ж			69	холл	7,1		
Ж			70	жилая комната	15,0		
Ж			71	холл	2,8		
Ж			72	санузел	3,3		
Ж			73	кладовая	15,9		
Ж			74	коридор	39,1		
Ж			75	коридор	4,7		
Ж			76	лифтовый холл	4,7		
Ж			77	холл	37,9	2,99	
Ж			78	зона активного отдыха	32,4		
Ж			79	холл	57,7		
Ж			80	санузел	4,1		
Ж			81	санузел	1,5		
Ж			82	коридор	5,9		
Ж			83	гардеробная перебежала	6,8		
Ж			84	раздегочная	18,0		
Ж			85	мозетная	10,4		
Ж			86	обеденный зал	50,1		
Ж			87	зона активного отдыха	41,7		
Ж			88	лифтовый холл	8,1	2,60	
Ж			89	коридор	11,1		
Ж			90	лестничная площадка	4,7		
Ж			91	ванная комната	17,7		
Ж			92	санузел	3,4		
Ж			93	жилая комната	18,1		
Ж			94	санузел	3,4		
Ж			95	жилая комната	18,5		
Ж			96	санузел	3,4		
Ж			97	жилая комната	17,8		
Ж			98	санузел	3,5		
Ж			99	жилая комната	18,5		
Ж			100	санузел	3,5		
Ж			101	жилая комната	14,8		
Ж			102	холл	6,9		
Ж			103	холл	3,1		

1	2	3	4	5	6	7	8
Ж	2		104	жилая комната	14,9	2,60	
Ж			105	санузел	3,4		
Ж			106	коридор	39,1		
Ж			107	лоджия	15,7		
Ж	3		108	лестничная площадка	3,4	2,60	
Ж			109	жилая комната	18,3		
Ж			110	санузел	3,5		
Ж			111	жилая комната	18,2		
Ж			112	санузел	3,5		
Ж			113	жилая комната	18,2		
Ж			114	санузел	3,5		
Ж			115	жилая комната	18,0		
Ж			116	санузел	3,5		
Ж			117	жилая комната	18,2		
Ж			118	санузел	3,5		
Ж			119	жилая комната	15,2		
Ж			120	холл	7,0		
Ж			121	жилая комната	15,0		
Ж			122	холл	2,9		
Ж			123	санузел	3,5		
Ж			124	лоджия	15,9		
Ж			125	коридор	38,7		
Ж			126	коридор	4,5		
Ж			127	лифтовой холл	5,9		
Ж			128	венткамера	13,6		
Ж			129	венткамера	18,8		
Ж			130	венткамера	3,0		
Ж			131	венткамера	20,1		
Ж			132	лестничная площадка	4,7		
Ж			133	лифтовой холл	8,3		
Ж			134	коридор	10,2		
Ж			135	жилая комната	18,1		
Ж			136	санузел	3,5		
Ж			137	жилая комната	18,1		
Ж			138	санузел	3,5		
Ж			139	жилая комната	18,0		
Ж			140	санузел	3,5		
Ж			141	жилая комната	18,0		
Ж			142	санузел	3,5		
Ж			143	жилая комната	18,6		
Ж			144	санузел	3,5		
Ж			145	жилая комната	14,5		
Ж			146	холл	7,0		
Ж			147	холл	3,0		
Ж			148	жилая комната	14,8		
Ж			149	санузел	3,5		
Ж			150	лоджия	15,9		
Ж			151	коридор	38,8		
Ж	тех. черт.		152	машинное помещение	18,2	3,04	
Ж			153	машинное помещение	9,2	3,25	
Всего:					2699,0		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
АО Национальный капитал	собственность	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 г №1/10. Свидетельство о гос. регистрации от 13.09.2010 г №50-30-16072/2010-262	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Денисова С.А., Зверев О.И., Рыбакова Л.П., Рыбакова Н.Н.		Скоржевский А.Д.	


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание гаража, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 232 кв.м, инв.№ 162:053-122Г, лит. О, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос.Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103028:272

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" н/б р: 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/095/2014-113



Регистратор Калинина Е. О. МП (подпись)

50-АНН 606614



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
Здание гаража
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ногинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Аксено-Бутырское
Населенный пункт	тип	поселок
	наименование	Горбуша
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома	б/н	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	О	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Архивный номер	46:239:002:000418670:0005
Кадастровый номер	50:16:0103028:272

Паспорт составлен по состоянию на

« 17 » октября 20 14 года

Начальник Ногинского отделения

М.П.



(подпись)

Старикова Ю. А.

(Фамилия И.О.)

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	О
4	Число этажей надземной части / подземной части	1/-
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	1975/-
6	Год реконструкции/капитального ремонта	-
7	Общая площадь/основная (кв.м.)	230.4/215.1
8	Процент износа (%)	30
9	Балансовая стоимость, руб.	
10	Примечание	

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

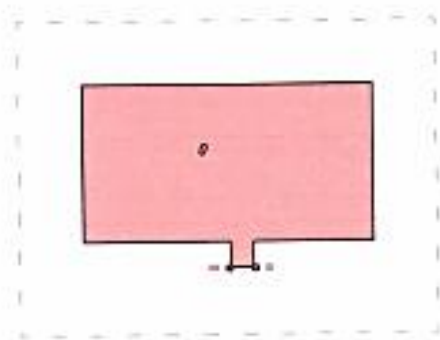
№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
О	Здание гаража	1975		м3	1229	283.8	19873

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизованное	от групповой квартальной котельной	от котельной	от АГВ			централизованное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
230.4	230.4			230.4						230.4			

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Москва, м. Южная, ул. Мухоморова, д. 10/1



Информация об объекте		№ 10/01
Адрес	г. Москва, м. Южная, ул. Мухоморова, д. 10/1	
Эксперт	Иванов И.И.	

Иванов И.И.

5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

6

по документам	фактическая	Площадь участка					8	9
		по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		283,8						

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ 6.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
О	Основное строение	$12,39 \times 22,58 + 1,83 \times 1,88 + 0,42 \times 0,42 + 0,14 \times 1,57 + 0,42 \times 0,42$	283,8	283,8	4,33	1229
ВСЕГО				283,8	X	1229

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Год постройки 1975 Число этажей подземных 1
0 наземных

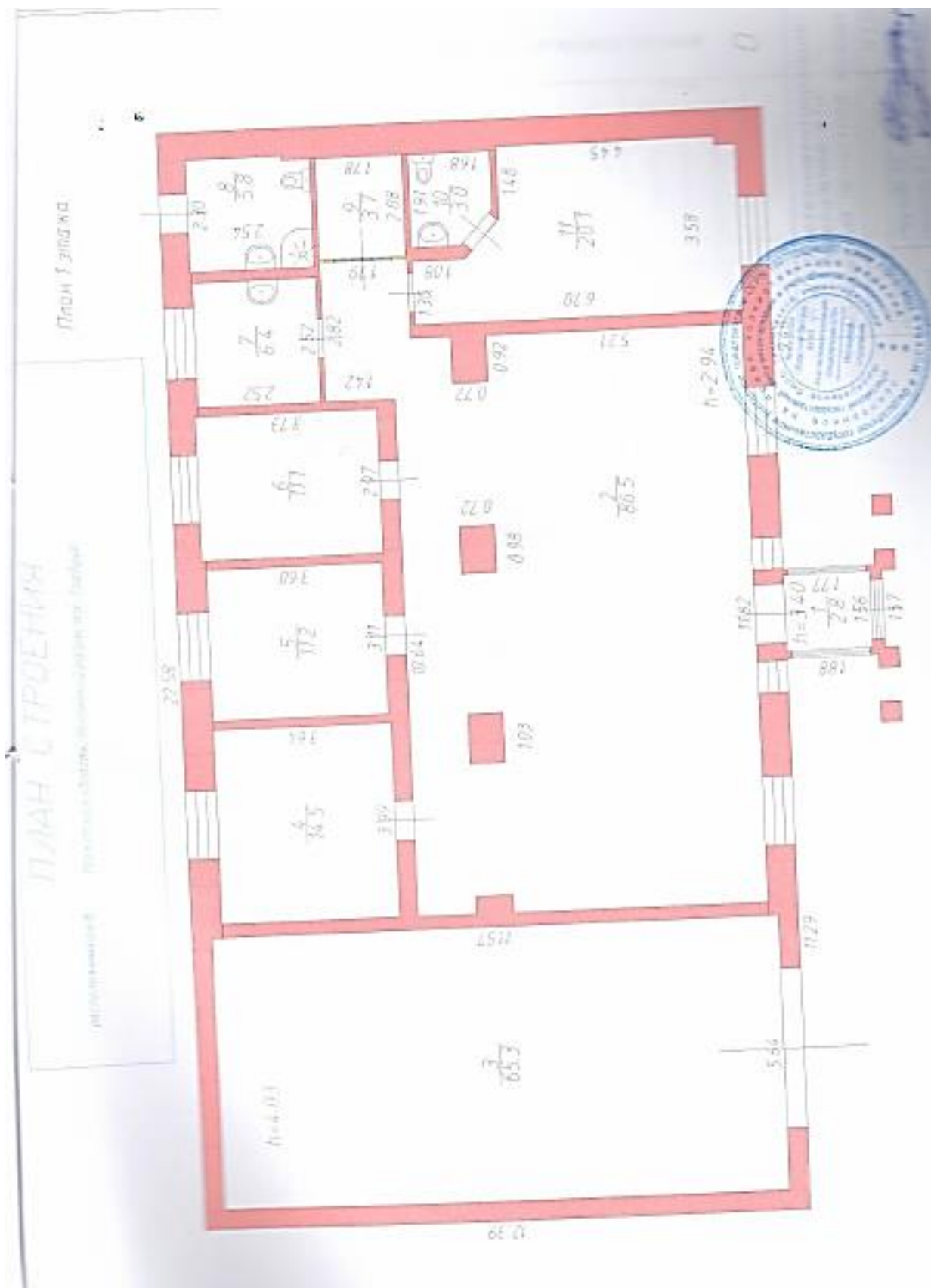
Класс капитальности I Вид внутренней отделки простая

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес конструк. элем. после прим. цен. коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения		
								износ в %		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундамент	бетонный ленточный	удовлетворительное	4	1	4	30	1.2			
Стены и перегородки	кирпичные	удовлетворительное	35	1	35	30	10.5			
Перекрытия										
Перекрытия чердачные	ж/б плиты	удовлетворительное	24	1	24	30	7.2			
Крыша	металлочерепица	удовлетворительное	2	1	2	30	0.6			
Полы	линолеум, плитка	удовлетворительное	6	1	6	30	1.8			
Проемы										
Проемы оконные	2-х створные	удовлетворительное	7	1	7	30	2.1			
Проемы дверные	двери филенчатые, пластиковые									
7	Отделочные работы	внутренняя отделка: стены-штукатурены, обои, керамическая плитка, подвесные потолки, наружная отделка-штукатурка, окраска	удовлетворительное	8	1	8	30	2.4		
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства										
Внутренние санитарно-технические и эл-ые устройства	водопровод центральный, горячее водоснабжение мвстнов, канализация центральная, отопление - от котельной, пожарная сигнализация, электроосвещение скрытая проводка, электроснабжение	удовлетворительное	11	1	11	30	3.3			
Прочие										
прочие работы	отмостка	удовлетворительное	3	1	3	30	0.9			
Итого:			100		100		30			

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 30$

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1969 года, руб.

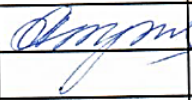
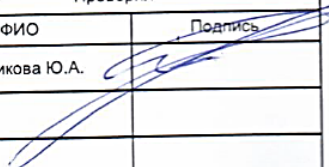
Часть здания, пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Поправки к стоимости (коэфф.)			Кoeffиц. пересч. стоим.	Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем - руб. м; площ. - кв. м.	Восстан. стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.	
						8	9	10							
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	28	84а	м3	23.1	1					23.1	1229	28390	30	19873	



8. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв. м.)	В том числе (кв. м.):		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
О		1	1	Тамбур	1.56*1.77	2.8		2.8	3.40	
			2	Помещение	5.21*11.82+10.54*0.72+1.20*10.84+0.83*1.18+1.79*2.82-0.72*1.03-0.98*0.72	86.5	86.5		2.94	
			3	Гараж	5.64*11.57	65.3	65.3		4.03	
			4	Помещение	3.99*3.64	14.5	14.5		2.94	
			5	Помещение	3.11*3.60	11.2	11.2		2.94	
			6	Помещение	3.73*2.97	11.1	11.1		2.94	
			7	Помещение	2.52*2.52	6.4	6.4		2.94	
			8	Санузел	2.30*1.97+0.57*2.21	5.8		5.8	2.94	
			9	Помещение	1.76*2.08	3.7		3.7	2.94	
			10	Санузел	1.68*1.19+1.01*0.72+Герон(0.72,0.98,0.67)	3.0		3.0	2.94	
			11	Помещение	1.08*1.30+0.44*3.40+4.45*3.58+0.73*1.30+Герон(1.08,0.73,0.80)	20.1	20.1		2.94	
Итого по 1 этажу						230.4	215.1	15.3		
Итого по зданию						230.4	215.1	15.3		

9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Дата обследования	Дата составления	Выполнил		Проверил	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
17.10.2014	20.10.2014	Стручкова Л. О.		Старикова Ю.А.	


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание котельной, назначение: нежилое, 02 - этажный, общая площадь 174,7 кв.м, инв.№ 162:053-122п/К,К1,К2, лит. К-К1-К2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос.Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:381

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/095/2014-114

Регистратор Калинин Е. О.  МП

50-АНН 606611

МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
25.12.2017	№ 50-0-1-320/4007/2017-9566		
Кадастровый номер:		50:16:0103028:260	

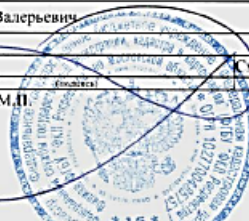
Номер кадастрового квартала:	50:16:0103028
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 162:053-122Г

Адрес:	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша
Площадь, м²:	174,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание котельной
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	02
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1337768,74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:16:0103032:86
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Алексеев Александр Валерьевич

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>	Смышлагина Л. Ф. <small>(подпись)</small>
---	--

НАЧАЛЬНИК
ТЕР. ОТДЕЛА № 16
С. В. РИМНЕВИЧ

М.П.



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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9566		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:16:0103028:260	
1. Правобладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-16/095/2014-114 от 14.11.2014		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	14.11.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-16/095/2014-114	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.11.2014 по 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" от 15.07.2014	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

(подпись заместителя должности)

Смычagina Л. Ф.

(инициалы, фамилия)

М.П.

НАЧАЛЬНИК
ТЕР. ОТДЕЛА № 16

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9566		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:16:0103028:260	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Смычagina Л. Ф.	
(подпись заместителя должности)		(инициалы, фамилия)	
		М.П.	
НАЧАЛЬНИК ТЕР. ОТДЕЛА № 16			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

для объектов нежилого назначения

Здание котельной

наименование объекта недвижимости в кадастре

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская обл.</i>	
Район	<i>Ногинский р-н</i>	
Муниципальное образование	Тип	<i>сельское поселение</i>
	Наименование	<i>Аксено-Бутырское</i>
Населенный пункт	Тип	<i>поселок</i>
	Наименование	<i>Горбушка</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>К, К1, К2, К3</i>	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	<i>162-053-1221</i>	

Технический паспорт составлен по состоянию на

11 Октябрь 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "СтройГрупп"		Ногинский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор И.А.Кунца		Руководитель комплексной производственной группы № 1 Скорякенин А.Д.	



3. Общие сведения о здании

Наименование Здание котельной
 Год завершения строительства 2013
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен кирпичные
 Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей ---
 Строительный объем 1266 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 174,7 кв.м
 Площадь застройки 204,1 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
 расположено здание ---

3.1. Стоимость

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	53-122Г
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Изменение общей площади с 151,2 кв.м. до 174,7 кв.м. связано с реконструкцией здания. Разрешение на строительство № RU 50502302/99-2011 от 20.02.2012г.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 11 Октябрь 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
К	основное строение	-		
К1	основная пристройка	-		
К2	основная пристройка	-		
К3	основная пристройка	2013		

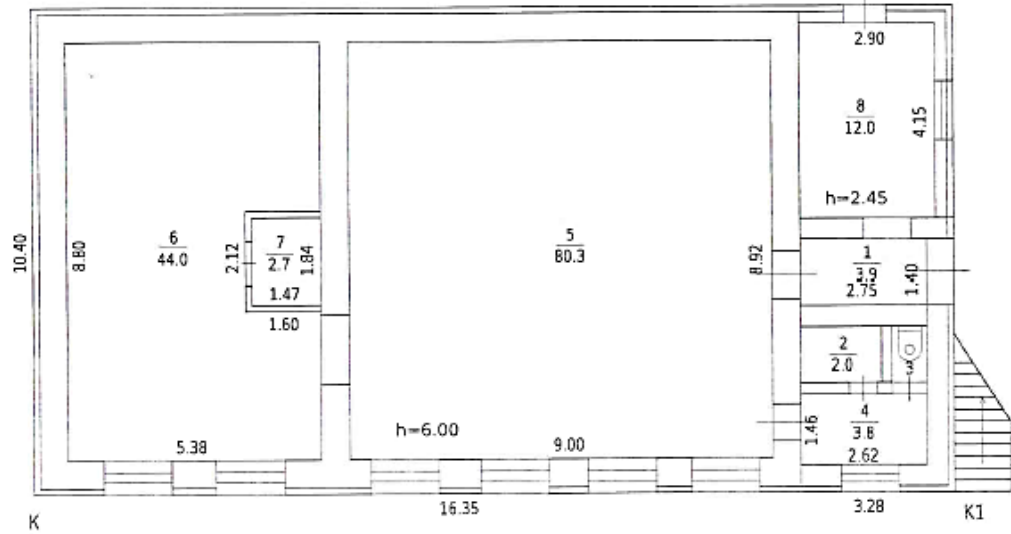
6. План объекта

Здание котельной
непомещенное здание

М 1:100

Лист 1 Всего листов 2

1 этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ярмаркина И. Н.		Скоржевский А. Д.	

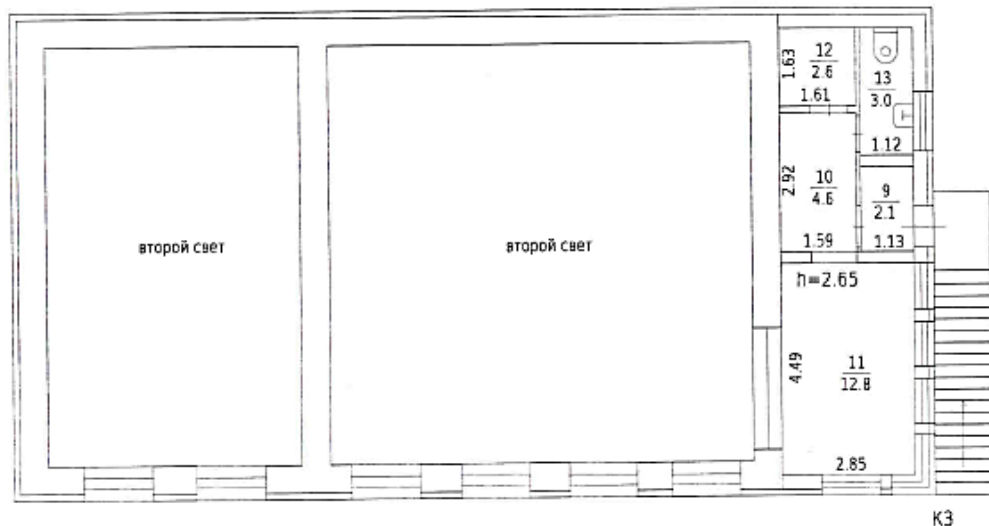
6. План объекта

Здание котельной
непомещенное здание

М 1:100

Лист 2 Всего листов 2

2 этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ярмаркина И. Н.		Скоржевский А. Д.	


8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
К1	1	1	1	тамбур	3,9	2,45	
К1			2	душевая	2,0		
К1			3	туалет	0,9		
К1			4	санузел	3,8		
К			5	котельная	80,3	6,00	
К			6	насосная	44,0		
К			7	электрощитовая	2,7	2,45	
К2			8	помещение	12,0		
К3	2	1	9	тамбур	2,1	2,65	
К3			10	коридор	4,6		
К3			11	кабинет	12,8		
К3			12	подсобное	2,6		
К3			13	санузел	3,0		
Всего:					174,7		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ЗАО Национальный капитал	собственность	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.08.2010г. № 1/10. Свидетельство о гос. регистрации права от 13.09.2010г. р№ 50-50-16/072/2010-269.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ярмаркина И. Н.		Скоржевский А. Д.	


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Охранная будка, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 11,8 кв.м, инв.№ 162:053-122Г, лит. П, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос.Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103028:273

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/095/2014-115


МП (подпись)

Регистратор
Калинина Е. О.

50-АНН 606616



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ Здание
(вид объекта учета)
_____ Охранная будка
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ногинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Аксено-Бутырское
Населенный пункт	тип	поселок
	наименование	Горбуша
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома	б/н	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	П	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Архивный номер	46:239:002:000418670:0006
Кадастровый номер	50:16:0103028:273

Паспорт составлен по состоянию на _____ « 17 » октября 20 14 года

Начальник Ногинского отделения

М.П.



(подпись)

Старикова Ю. А.
(Фамилия И.О.)

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	П
4	Число этажей надземной части / подземной части	1/-
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	1995/-
6	Год реконструкции/капитального ремонта	-
7	Общая площадь/основная (кв.м.)	11.2/11.2
8	Процент износа (%)	10
9	Балансовая стоимость, руб.	
10	Примечание	

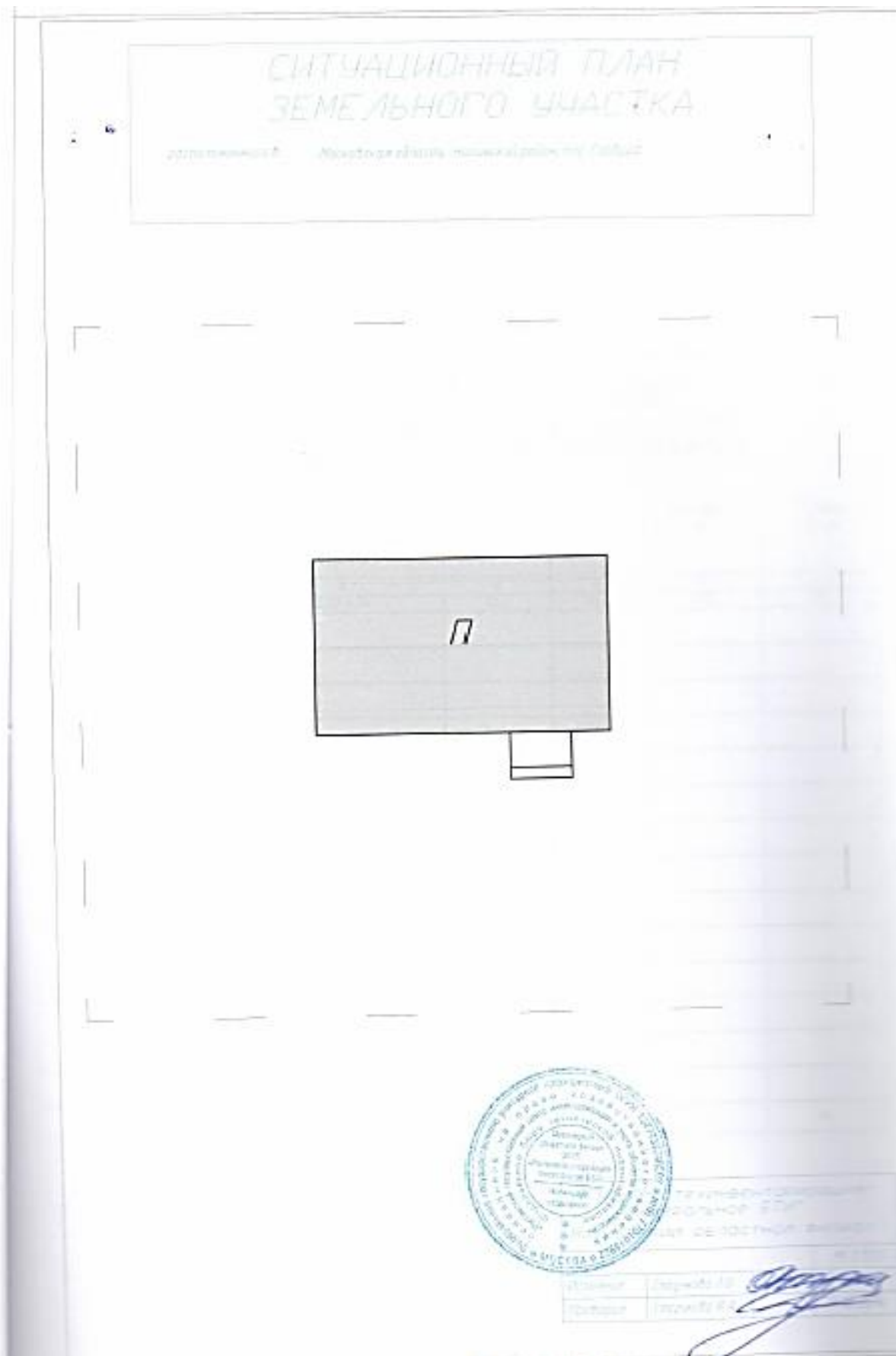
2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
п	Охранная будка	1995	бетонные блоки	м3	54	23.3	1162

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизованное	от котельной	от собственной котельной	от АГВ			централизованное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
			11.2							11.2			



5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

6

по документам	фактическая	Площадь участка по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		23.3						

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

6.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛЫ, ПОЛУПОДВАЛЫ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формула для подсчета площади по заданному размеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1			4	5	6	7
П	Основное здание		23.3	23.3	2.32	54

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера П Год постройки 1995 Число этажей подземных наземных 1

Группа капитальности III Вид внутренней отделки

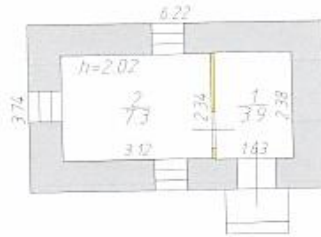
№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес констр. элем. после прим. цен. коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7)х100	Текущие изменения	
									износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонные блоки	хорошее	4	1	4	10	0.4		
2	Стены и перегородки	бетонные блоки	хорошее	19	1	19	10	1.9		
3	Покрывтия и перекрытия	деревянное утепленное	хорошее	12	1	12	10	1.2		
4	Крыша	металлочерепица	хорошее	15	1	15	10	1.5		
5	Полы	линолеум	хорошее	9	1	9	10	0.9		
6	Проемы									
	Проемы оконные	2-е створные	хорошее	12	1	12	10	1.2		
	Проемы дверные	двери филенчатые								
7	Отделочные работы	внутренняя отделка: стены-штукатурены, обои, внутренняя отделка-окраска, наружная отделка-облицовка кирпичом, наружная отделка-штукатурка, окраска	Хорошее	6	1	6	10	0.6		
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройства	отопление - от котельной	Хорошее	19	1	19	10	1.9		
9	Прочие									
	прочие работы	крыльцо бетонное, крыльцо	хорошее	4	1	4	10	0.4		
Итого:				100		100		10		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 10$

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1969 года, руб.

Литера по плану	Часть здания, пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Ценный коэффициент	Поправки к стоимости (коэфф.)			Кoeffиц. пересч. стоим.		Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем - куб м, площ. - кв м.	Восстан. стоимость, руб.	Иное, %	Действит. стоимость, руб.
							8	9	10	11	12					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
П		18	58а	м3	23.9	1						23.9	54	1291	10	1162

План 1 этажа



Инвентаризационное свидетельство ФТС
 № 1115
 от 17.10.2014

8. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
П		1	1	Помещение	1.63*2.38	3.9	3.9		2.02	
			2	Помещение	3.12*2.34	7.3	7.3		2.02	
Итого по этажу						11.2	11.2			
Итого по зданию						11.2	11.2			

9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Дата обследования	Дата составления	Выполнил		Проверил	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
17.10.2014	20.10.2014	Стручкова Л. О.	<i>Стручкова</i>	Старикова Ю.А.	<i>Старикова</i>


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание КНС, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 22,7 кв.м, инв.№ 162:053-122Г, лит. Н, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос.Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:247

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/095/2014-116



Регистратор Калинин Е. О. МП

50-АНН 606615

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

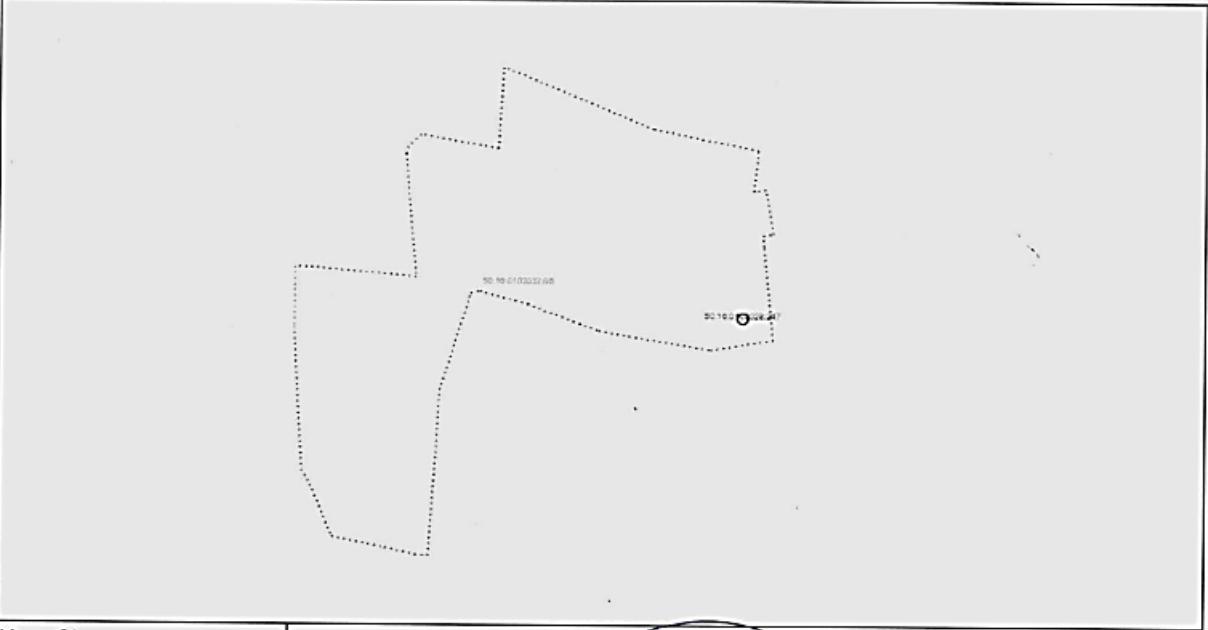
Здание	
<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9565	
Кадастровый номер:	50:16:0103028:247
Номер кадастрового квартала:	50:16:0103028
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 162:053-122Г
Адрес:	Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша
Площадь, м ² :	22.7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание : КНС
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1972
Кадастровая стоимость, руб.:	208420.73
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:16:0103032:86
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Алексеев Александр Валерьевич
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование организации)</small>	Смалягина Л. Ф. <small>(подпись)</small>

М.П.

НАЧАЛЬНИК
ТЕР. ОТДЕЛА №16
С. В. РИМКЕВИЧ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
Сведения о зарегистрированных правах	
Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9565	
Кадастровый номер: 50:16:0103028:247	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-16/095/2014-116 от 14.11.2014
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	вид: Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 14.11.2014
	номер государственной регистрации: 50-50-16/095/2014-116
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 14.11.2014 по 01.12.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" от 15.07.2014
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	
<small>(полное наименование должности)</small>	
М.П.	
Смычagina Л. Ф.	
<small>(подпись)</small>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
Описание местоположения объекта недвижимости	
Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9565	
Кадастровый номер: 50:16:0103028:247	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):	
	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	
<small>(полное наименование должности)</small>	
М.П.	
Смычagina Л. Ф.	
<small>(подпись)</small>	
<p>НАЧАЛЬНИК ТЕР. ОТДЕЛА № 16 С. В. РИЖЕВИЧ</p>	



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
Здание КНС
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Иогинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Аксено-Бутырское
Населенный пункт	тип	поселок
	наименование	Горбуша
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома	б/н	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Н	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Архивный номер	46:239:002:000418670:0004
Кадастровый номер	50:16:0103028:247

Паспорт составлен по состоянию на

« 17 » октября 20 14 года

Начальник Иогинского отделения

М.П.



(подпись)

Старикова Ю. А.

(Фамилия И.О.)

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Н
4	Число этажей надземной части / подземной части	-/1
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	1968/-
6	Год реконструкции/капитального ремонта	-
7	Общая площадь/основная (кв.м.)	24.0/24.0
8	Процент износа (%)	40
9	Балансовая стоимость, руб.	
10	Примечание	

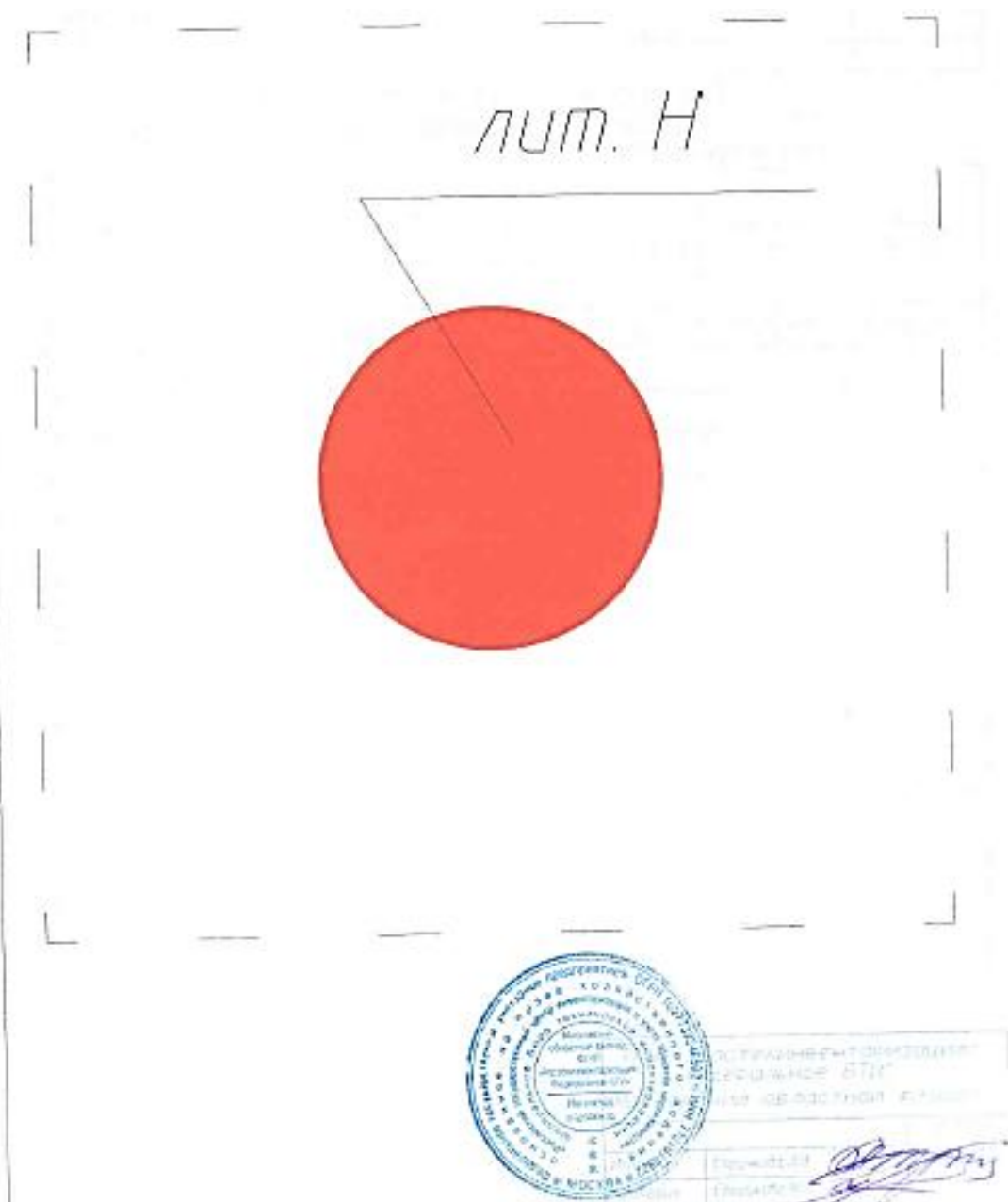
2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.)
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
Н	Здание КНС	1968	кирпичные	м3	225	29.4	4050

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизованное	от групповой квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ			централизованное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
										24.0			



5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

6

по документам	фактическая	Площадь участка по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		29.4						

6. Э К С П Л И К А Ц И Я Н А О Б Ъ Е К Т

6.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Н	Основное строение	3,14*3,06*3,06	29.4	29.4	7.64	225

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Н Год постройки 1968 Число этажей подземных 1
наземных -

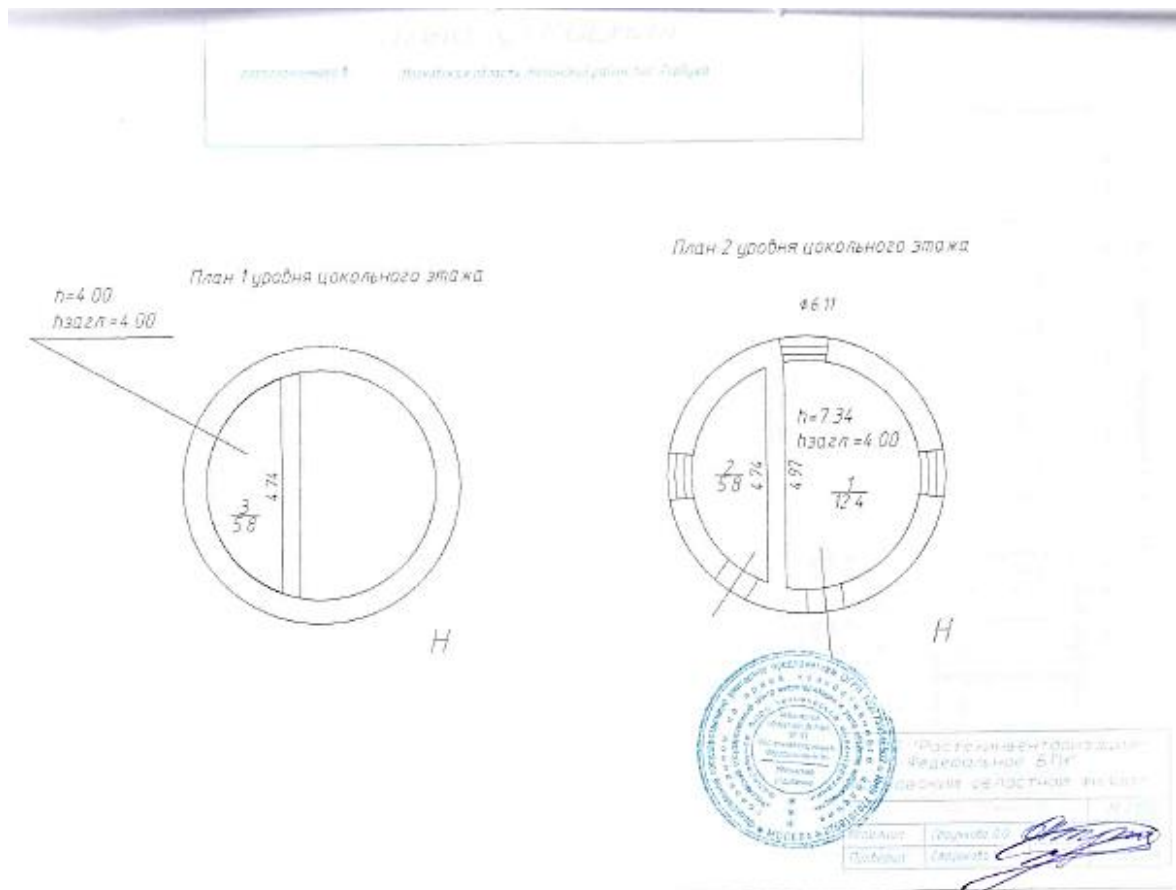
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес конструк. элем. после прим.цен.коэф.	Износ в %	% износа к строению (р.7хр.8)/100	Текущие изменения	
									износ в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
	Земляные работы	бетонный монолит	удовлетворительное	11	1	11	40	4.4		
	Бетонные и железобетонные конструкции	перекрытия ж/б плиты	удовлетворительное	50	1	50	40	20		
2	Стены и перегородки	кирпичные		8	1	8	40	3.2		
3	Кровля	мягкая кровля по ж/б плитам	удовлетворительное	3	1	3	40	1.2		
4	Проемы									
	Проемы оконные	2-е створные	удовлетворительное	2	1	2	40	0.8		
	Проемы дверные	двери металлические								
5	Отделочные работы	внутренняя отделка- штукатурка, окраска, побелка	удовлетворительное	7	1	7	40	2.8		
6	Санитарно-технические работы и электроснабжение	электроснабжение	удовлетворительное	9	1	9	40	3.6		
7	Металлоконструкции	лестница	удовлетворительное	3	1	3	40	1.2		
8	Основания и полы									
	Основание и полы	металлические	удовлетворительное	4	1	4	40	1.6		
9	Разные работы	Отмостка	удовлетворительное	3	1	3	40	1.2		
Итого:				100		100		40		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (р.9)} \times 100}{\text{удельный вес (р.7)}} = 40$

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1969 года, руб.

Литера по плану	Часть здания, пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Поправки к стоимости (коэф.)			Коефф. пересч. стоим.	Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем-куб.м; площ.-кв.м.	Восстан. стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.	
							8	9	10							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Н		27	1416	м3	30	1					30	225	6750	40	4050	



8. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Н		Цокольный	1	КНС	СегментАН(4.97,2.99)	12.4	12.4		3.34	
			2	КНС	СегментАН(4.74,1.67)	5.8	5.8		3.40	
			3	КНС	СегментАН(4.74,1.67)	5.8	5.8		3.34	
Итого по цокольному этажу						24.0	24.0			
Итого по зданию						24.0	24.0			

9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Дата обследования	Дата составления	Выполнил		Проверил	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
17.10.2014	20.10.2014	Стручкова Л. О.		Старикова Ю.А.	


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
• Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание: электроподстанция, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 34,1 кв.м, инв.№ 162-053-122Г, лит. М, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос.Горбуша

Юридический (или условный) номер: 50:16:0103028:276

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/095/2014-120


МП (подпись)

Регистратор Калинина Е. О.

50-АНН 606607

3-й этаж "СЭТ Москва, ЮЛ, № 100

форма №46003



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
Здание: электроподстанция
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ногинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Аксено-Бутырское
Населенный пункт	тип	поселок
	наименование	Горбуша
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома	б/н	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	М	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Архивный номер	46:239:002:000418670:0003
Кадастровый номер	50:16:0103028:276

Паспорт составлен по состоянию на

«17» октября 20 14 года

Начальник Ногинского отделения

М.П.



(подпись)

Старикова Ю. А.

(Фамилия И.О.)

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	М
4	Число этажей надземной части / подземной части	1/-
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	1969/-
6	Год реконструкции/капитального ремонта	-
7	Общая площадь/основная (кв.м.)	35.2/35.2
8	Процент износа (%)	35
9	Балансовая стоимость, руб.	
10	Примечание	

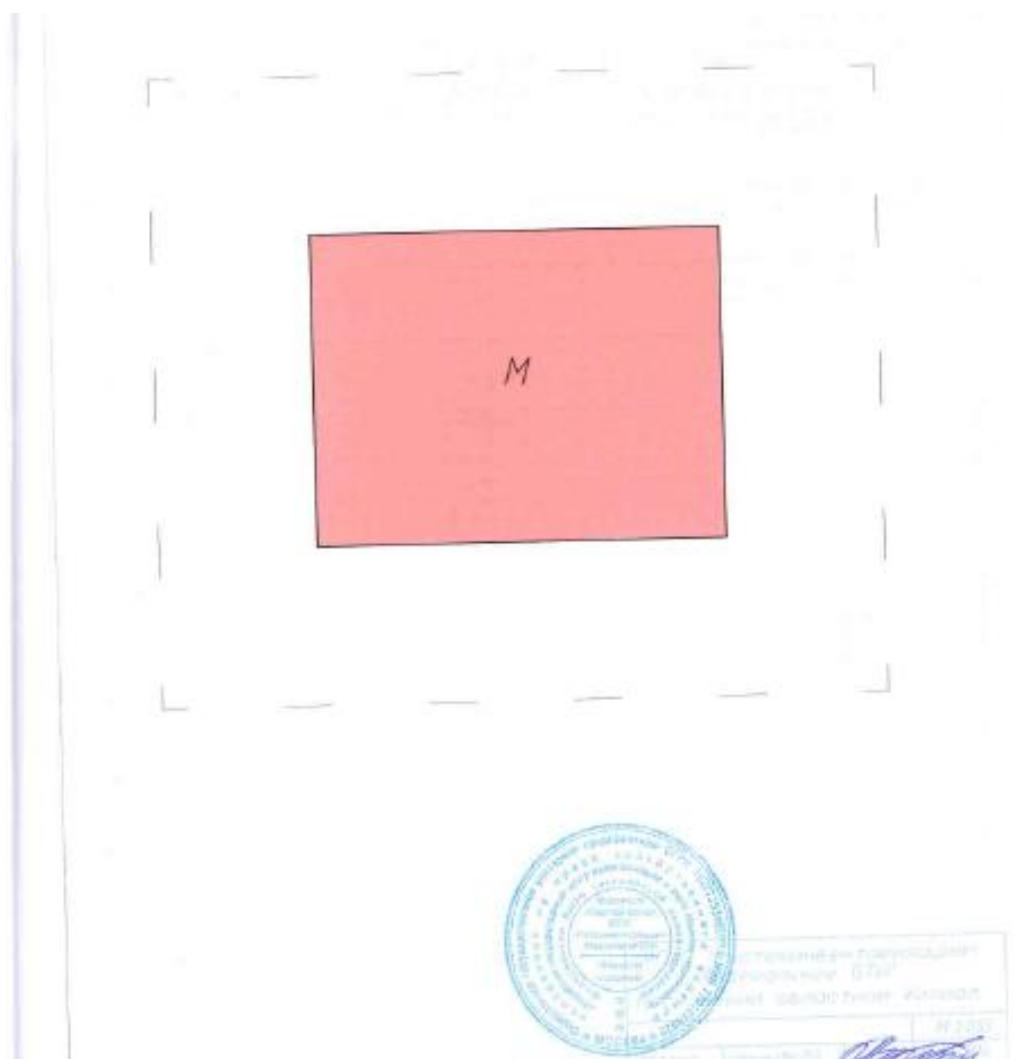
2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
М	электростанция	1969	кирпичные	м3	188	45.7	4180

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон	
		Централизованное	от групповой квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ		Централизованное горячее водоснабжение	централизованное					жидким газом
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
										35.2			



5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

6

		Площадь участка						
по документам	фактическая	по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		45.7						

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

6.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
М	Основное строение	7.74*5.90	45.7	45.7	4.11	188

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера М Год постройки 1969 Число этажей подземных -
наземных 1

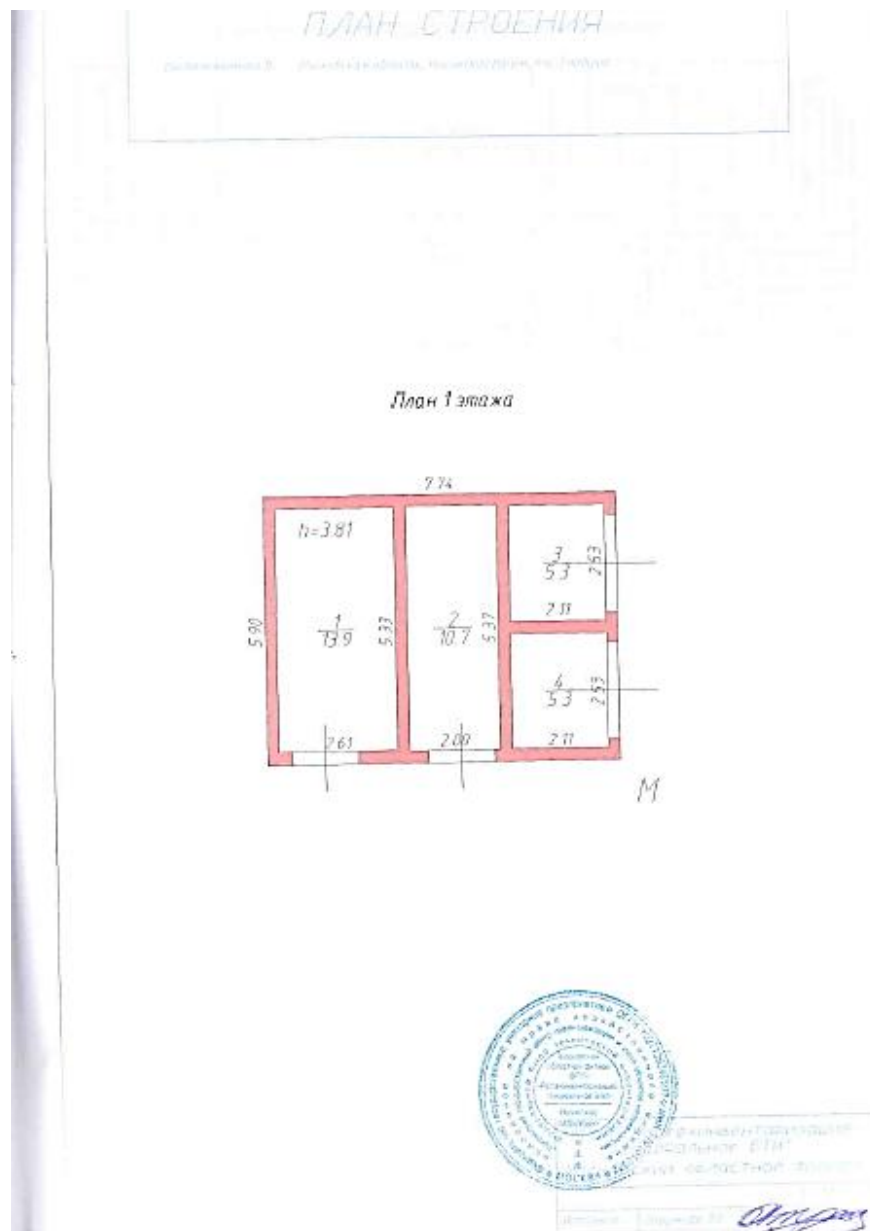
Группа капитальности II Вид внутренней отделки _____

№№ по п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес констр. элем. после прим. цен. коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения	
									износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонный ленточный	удовлетворительное	20	1	20	35	7		
2	Стены	кирпичные	удовлетворительное	25	1	25	35	8.75		
3	Перекрытия									
	Перекрытия чердачные	ж/б плиты	удовлетворительное	11	1	11	35	3.85		
4	Крыша	мягкая кровля по бетонным перекрытиям	удовлетворительное	6	1	6	35	2.1		
5	Полы	бетонная стяжка	удовлетворительное	5	1	5	35	1.75		
6	Проемы									
	Проемы дверные	изорота-деревянные, деревянные	удовлетворительное	22	1	22	35	7.7		
7	Отделка									
	Внутренняя отделка	оштукатурено, окраска, потолок побелен	удовлетворительное	2	1	2	35	0.7		
	Наружная отделка	расшивка швов								
8	Сан. и электротех. устройства	электроосвещение скрытая проводка	удовлетворительное	2	1	2	35	0.7		
9	Прочие									
	прочие работы	отмостка	удовлетворительное	7	1	7	35	2.45		
			Итого:	100		100		35		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 35$

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1969 года, руб.

Литера по плану	Часть здания, пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Поправки к стоимости (коэфф.)			Кoeffиц. пересч. стоим.		Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем - куб. м; площ. - кв. м.	Восстан. стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
							8	9	10	11	12					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
М		18	176	м3	34.2	1						34.2	188	6430	35	4180



8. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
М		1	1	Электроподстанция	5.33*2.61	13.9	13.9		3.81	
			2	Электроподстанция	5.37*2.00	10.7	10.7		3.81	
			3	Электроподстанция	2.53*2.11	5.3	5.3		3.81	
			4	Электроподстанция	2.53*2.11	5.3	5.3		3.81	
Итого по 1 этажу						35.2	35.2			
Итого по зданию						35.2	35.2			

9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Дата обследования	Дата составления	Выполнил		Проверил	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
17.10.2014	20.10.2014	Стручкова Л. О.		Старикова Ю.А.	

МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Здание	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9564	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:16:0103028:263
Номер кадастрового квартала:	50:16:0103028
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 162-053-122Г
Адрес:	Московская область, Ногинский район, п. Горбуша
Площадь, м²:	331,8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание пищеблок-постирочная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	02, в том числе подземных 01
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2012
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2102517,06
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:16:0103032:86
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Алексеев Александр Валерьевич

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

(подпись заместителя начальника отдела)

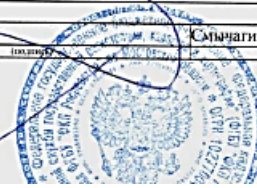
М.П.

(подпись)

Смышлагина Л. Ф.

(инициалы, фамилия)

НАЧАЛЬНИК
ТЕР. ОТДЕЛА № 10
С. В. ВИНУСКИН



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

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9564		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:16:0103028:263	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-16/095/2014-124 от 14.11.2014	
3. Документ-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	14.11.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-16/095/2014-124	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.11.2014 по 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" от 15.07.2014	
4.	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	13.01.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/016-50/016/005/2015-9515/4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.01.2016 на 10 календарных лет	
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Благополучие", ИНН: 7707741398	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" и ООО "Благополучие" от 19.11.2015, дата регистрации 13.01.2016, №50-50/016-50/016/005/2015-9515/1; Дополнительное соглашение к договору аренды от 19.11.2015 года от 31.03.2016 №1, дата регистрации 06.05.2016, №50-50/016-50/016/005/2016-3856 1; Дополнительное соглашение № 2 к Договору аренды от 19.11.2015г. №б/н от 14.02.2017	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

(подпись заместителя начальника отдела)

НАЧАЛЬНИК

М.П.

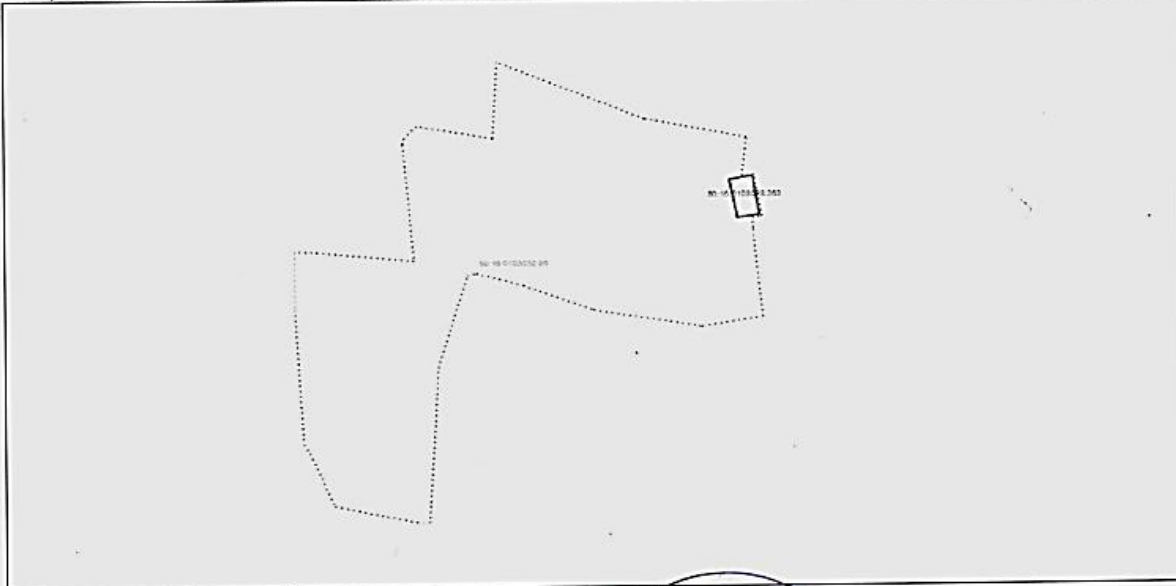
Описание местоположения объекта недвижимости

Смышлягина Л. Ф.

(подпись, фамилия)

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов: _____
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9564		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:16:0103028:263	

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

	
Масштаб 1:	данные отсутствуют

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

код объекта недвижимого имущества

здание пищеблок-постирочная


наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская обл.</i>	
Район	<i>Ногинский р-н</i>	
Муниципальное образование	Тип	<i>сельское поселение</i>
	Наименование	<i>Аксено-Бутырское</i>
Населенный пункт	Тип	<i>поселок</i>
	Наименование	<i>Горбуша</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Л,Л1,л</i>	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	<i>162-053-122Г</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 05 сентября 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "СтройГрупп"		Ногинский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор Р.Г.Чайкин		Руководитель комплексной производственной группы №1 Скоржевский А.Д.	

М. П.



3. Общие сведения о здании

Наименование здание пищеблок-постирочная
 Год завершения строительства ---
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен кирпичные
 Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей 1
 Строительный объем 1502 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 331,8 кв.м
 Площадь застройки 344,5 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
 расположено здание _____

3.1. Стоимость

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	53-122/Л,Л1
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

*Постановление об изменении функционального назначения помещения от 09.07.2012 № 114-ПА
 Общая площадь изменилась с 358,6 кв.м. до 331,8 кв.м. в результате реконструкции.
 Разрешение на реконструкцию № RU 50502302/36-2012*

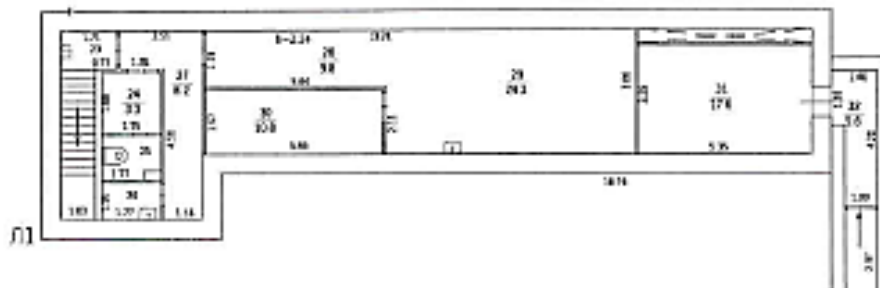
4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 05 сентября 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Л	основное строение	-		
Л1	подвал	-		
л	пристройка	-		

7. План этажа здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 2



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Денисова С. А.	<i>С.А. Денисова</i>	Скоржевский А.Д.	<i>А.Д. Скоржевский</i>

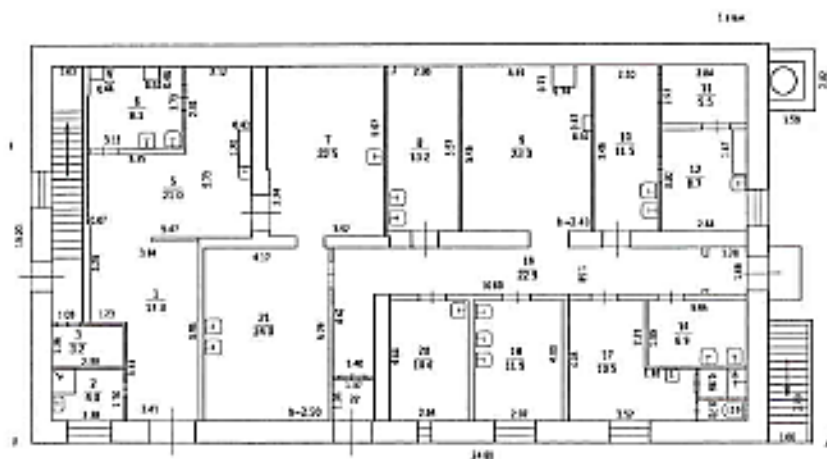
7. План этажа здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 2

15 окон

4 туалета



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Денисова С. А.	<i>С.А. Денисова</i>	Скоржевский А.Д.	<i>А.Д. Скоржевский</i>


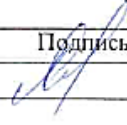
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Л1	подвальн этаж	1	23	коридор	9,6	2,24	
Л1			24	гардеробная	3,3		
Л1			25	санузел	2,3		
Л1			26	душевая с санузелом	2,0		
Л1			27	коридор	8,2		
Л1			28	участок хранения и выдачи белья	9,8		
Л1			29	сушильно-гладильный участок	29,2		
Л1			30	цех приема и сортировки белья	10,8		
Л1			31	венткамера	17,6		
Л			32	вход в подвал	5,6		
Л	1	1	1	участок хранения и выдачи белья	17,3	2,50	
Л			2	кладовая уборочного инвентаря	4,0		
Л			3	электрощитовая	3,2		
Л			4	вход в постирочную	1,5		
Л			5	раздаточная	21,0		
Л			6	моечная грязных термосов	8,1		
Л			7	горячий цех	22,5		
Л			8	цех замеса цеха	13,2		
Л			9	блок холодильных камер, хранения сыпучих продуктов	23,3		
Л			10	овощной цех	11,5		
Л			11	кладовая овощей и солений	5,5		
Л			12	помещение первичной обработки	8,7		
Л			13	тамбур	2,2		
Л			14	кладовая и моечная тары	6,9		
Л			15	душевая	1,6		
Л			16	туалет	1,1		
Л			17	гардеробная	10,5		
Л			18	мясорыбный цех	11,9		
Л			19	коридор	22,9		
Л			20	холодный цех	10,6		
Л			21	горячий цех	24,0		
Л			22	тамбур	1,9		
Всего:					331,8		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Закрытое акционерное общество Национальный капитал	собственность	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.08.2010 № 1/10 Свидетельство о государственной регистрации права 50 - АБН 011680 (запись в реестре № 50-50-16/072/2010-268)	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Цетисова С. А.		Скоржевский А.Д.	


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Водозаборная скважина, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 30 кв.м, инв.№ 162:053-122Г, лит. Р, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос.Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103028:259

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/095/2014-125

Регистратор Калинина Е. О.
М.П. 

50-АНН 606613

Кому Открытое акционерное общество
«Национальный капитал»

(наименование застройщика)
ИНН 7708607451 ОГРН 1067746970884

(фамилия, имя, отчество – для граждан,
г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 13/2, стр.3.

(полное наименование организации – для юридических лиц),

(его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ

на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50502302/25-2014

Администрация муниципального образования «Сельское поселение Аксено-

Бутырское Московской области)
(наименование муниципального образования, осуществляющего функции органов исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего функции органов исполнительной власти)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию реконструированной подзаборной скважины, расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, сельское поселение Аксено-Бутырское, п. Горбуша.

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

I. Сведения об объекте капитального строительства:

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Общая площадь застройки	кв.м.	40,6	40,6
Общая площадь здания	кв.м.	28,90	30,00
Количество этажей	штук	1	1
Строительный объем	куб.м	202,00	202,00
Материал фундамента		Монолитный ж/бетон	Монолитный ж/бетон
Материал стен		Силикатный кирпич	Силикатный кирпич

II. Общая стоимость строительства объекта

Стоимость строительства объекта – всего	Тыс.рублей	6 291, 258-47
---	------------	---------------

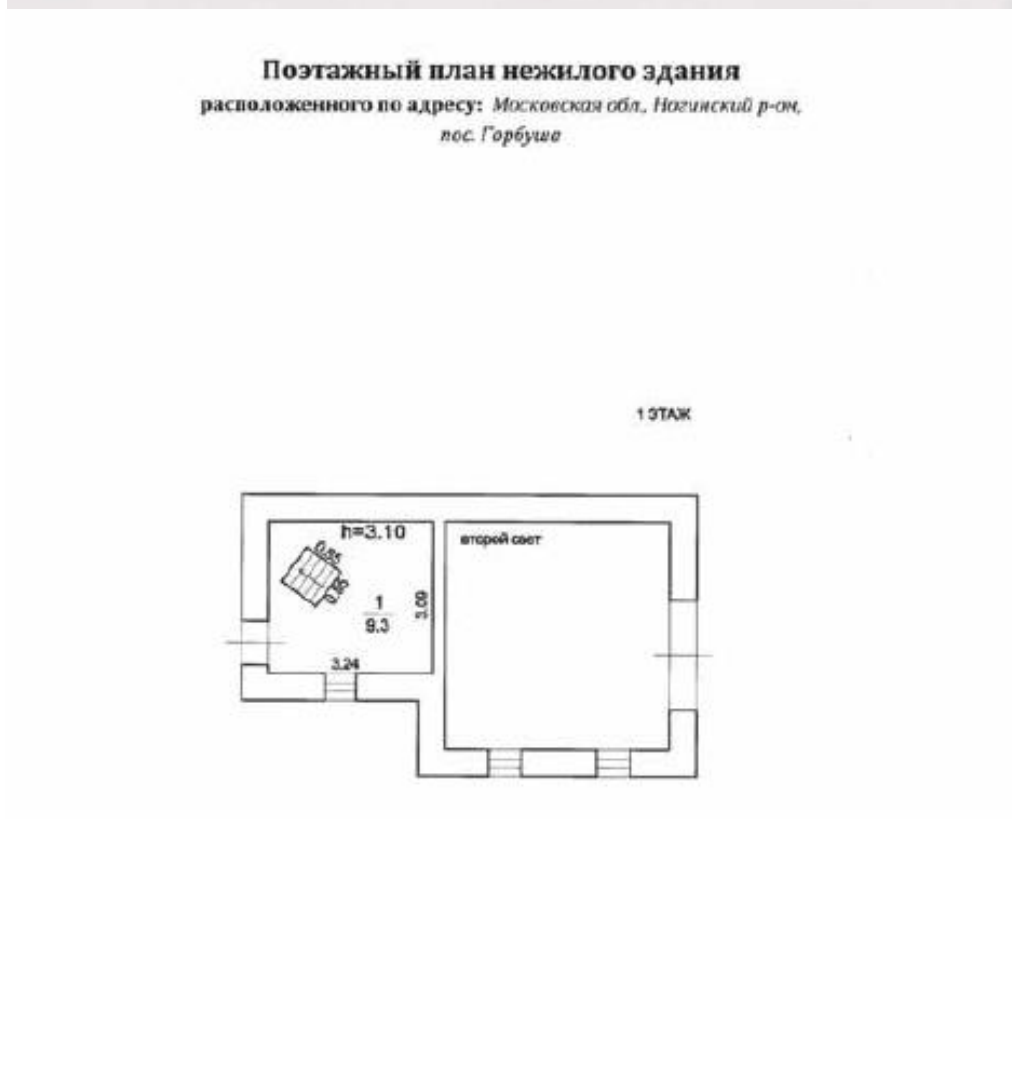


А.В.Кудряшов
(подпись)

Позтажний план нежилого здания
 расположенного по адресу: *Московская обл., Ногинский р-он,*
пос. Горбушино



Позтажний план нежилого здания
 расположенного по адресу: *Московская обл., Ногинский р-он,*
пос. Горбушино




 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "16" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 03.12.2014 №РВМ-СИ-16/11

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный (подземных этажей - -), общая площадь 751,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, пос.Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:402

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/106/2014-445


 МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор: Калинин Е. О.


 М.П. (подпись)

50-АК 255565





**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
корпус №7
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ногинский	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Аксено-Бутырское
Населенный пункт	тип	поселок
	наименование	Горбуца
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома	б/н	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Архивный номер	46:239:002:000423590:0001
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на

« 17 » ноября 20 14 года

Начальник Ногинского отделения

М.П.



(подпись)

Старикова Ю. А.

(Фамилия И.О.)

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	А
4	Число этажей надземной части / подземной части	2/-
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	А 2014/2014
6	Год реконструкции/капитального ремонта	-
7	Общая площадь/основная (кв.м.)	743.6/453.4
8	Процент износа (%)	0
9	Балансовая стоимость, руб.	-
10	Примечание	

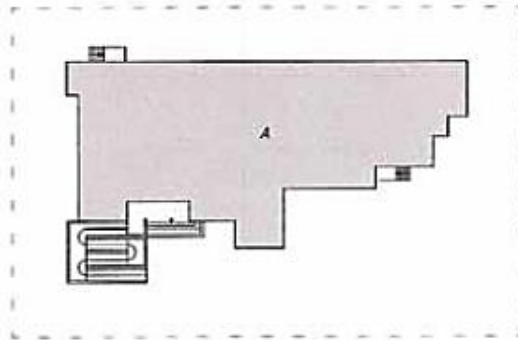
2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
А	корпус № 7	2014	Цементно-стружечные плиты	м3	2984	451.0	56099

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон	
		Централизованное	от групповой квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ		Централизованное горячее водоснабжение	централизованное					жидким газом
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
743.6	743.6					743.6				743.6			



Информационно-техническое задание на проведение БТИ		№ 1503
Объект	Октябрь-10	<i>С. С. Сидоров</i>
Подобъект	Октябрь-2А	

5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

6

по документам	фактическая	Площадь участка по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		517,5						

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ 6.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
	Крыльцо	$5,60 \times 5,50 + 1,76 \times 7,40 + 1,61 \times 3,96 + 1,36 \times 5,31$	58,2	58,2		
	Крыльцо	$3,31 \times 1,32$	4,4	4,4		
	Крыльцо	$3,13 \times 1,26$	3,9	3,9		
A	Основное строение(1 этаж)	$3,09 \times 1,07 + 4,50 \times 14,71 + 5,72 \times 12,91 + 4,21 \times 14,72 + 4,49 \times 17,13 + 6,42 \times 11,73 + 5,29 \times 9,72 + 1,37 \times 6,93 + 1,78 \times 5,12$	451,0	451,0	3,46	1561
A	Основное строение(2 этаж)	$1,07 \times 3,09 + 14,72 \times 14,71 + 12,92 \times 11,73 + 5,29 \times 9,72 + 1,37 \times 6,93 + 1,78 \times 5,12$	437,9		3,25	1423

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера А Год постройки 2014 Число этажей подземных наземных - 2

Группа капитальности		Вид внутренней отделки								
№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес конструкций после применения коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущая изношенность	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонный ленточный	новое	9	1	9				
2	Стены и перегородки	цементно-стружечные плиты	новое	24	1	24				
3	Перекрытия									
	Перекрытия чердачные	цементно-стружечные плиты	новое	8	1	8				
	Перекрытия междуэтажные	цементно-стружечные плиты								
4	Крыша	мягкая кровля	новое	4	1	4				
5	Полы	ламинат, бетонная стяжка	новое	8	1	8				
6	Проемы									
	Проемы оконные	2-й стеклопакет	новое	10	1	10				
	Проемы дверные	пластиковые								
7	Отделка									
	Внутренняя отделка	обои	новое	14	1	14				
	Наружная отделка	оштукатуренно, окраска								
8	Сан. и электротех. устройства	водопровод центральный, канализация центральная, отопление, электроосвещение скрытая проводка	новое	14	1	14				
9	Прочие									
	прочие работы	бетонная отмостка, бетонные крыльца	новое	9	1	9				
Итого:				100		100		0		

$$\% \text{ износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\% \text{ износа (гр.9) \times 100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0$$

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1969 года, руб.

Литера по плану	Часть здания, пристройки	№ обьекта	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Ценностный коэффициент	Поправки к стоимости (коэф.)			Кoeffиц. пересч. стоим.		Стоимость измерения с поправкой	К-во объем - куб. м; площад. - кв. м.	Восстан. стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
							8	9	10	11	12					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A		28	99в	м3	16.8	1						18.8	2084	56099	0	56099

Экспликация к поэтажному плану квартиры

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	назначение частей помещений	общая площадь							Примечания
						7	8	9	10	11	12	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	1		1	тамбур	6.2							
			2	холл	16.5							
			3	коридор	20.4							
			4	бойлерная	11.2							
			5	душ	8.2							
			6	санузел	7.7							
			7	подсобная	2.5							
			8	помещение	2.9							
			9	душ	1.8							
			10	санузел	1.4							
			11	раздевалка	6.2							
			12	лестничная клетка	13.4							
			13	жилая комната	12.2							
			14	жилая комната	12.2							
			15	жилая комната	12							
			16	жилая комната	18.4							
			17	жилая комната	18.4							
			18	жилая комната	18.4							
			19	жилая комната	18.7							
			20	жилая комната	18.7							
			21	коридор	45							
			22	лестничная клетка	13.3							
			23	жилая комната	12.1							
			24	жилая комната	12.2							
			25	жилая комната	12.1							
			26	жилая комната	12.2							
			27	коридор	5.7							
			28	помещение	21.1							
			29	помещение	18.8							
			30	санузел	4.8							
			31	помещение	2.3							
			32	санузел	1.6							
			33	душ	2							

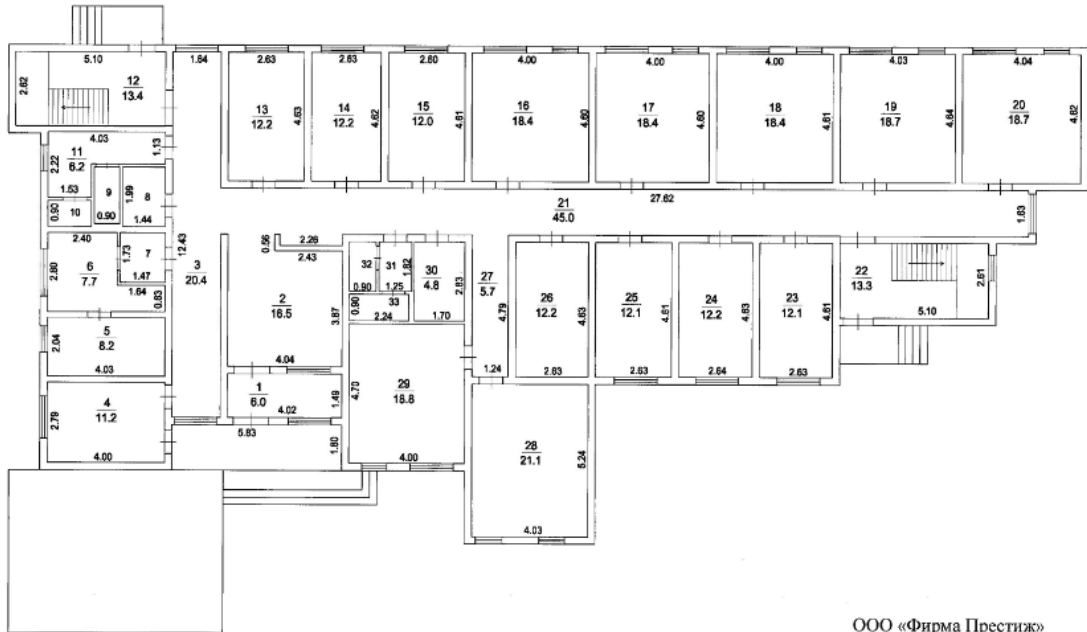
Экспликация к поэтажному плану квартиры

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	назначение частей помещений	общая площадь							Примечания
						7	8	9	10	11	12	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	2		34	помещение	29.8							
			35	коридор	23.1							
			36	помещение	11.3							
			37	душ	8.5							
			38	санузел	8.2							
			39	подсобная	2.5							
			40	комната отдыха	12.8							
			41	лестничная клетка	3.4							
			42	жилая комната	12.1							
			43	жилая комната	12							
			44	жилая комната	12							
			45	жилая комната	18.7							
			46	жилая комната	18.5							
			47	жилая комната	18.6							
			48	жилая комната	18.7							
			49	жилая комната	18.7							
			50	коридор	45							
			51	лестничная клетка	3.4							
			52	жилая комната	12.2							
			53	жилая комната	12.1							
			54	жилая комната	12.2							
			55	жилая комната	12.1							
			56	коридор	5.9							
			57	помещение	21							
			58	подсобная	2.5							
			59	подсобная	2							
			60	санузел	1.6							
			61	душ	2.6							
				ИТОГО ПО ДОМУ :	751.9							

Поэтажный план здания

расположенного по адресу: Московская обл., Ногинский р-он, пос. Горбуша, пансионат «Монино»

1 ЭТАЖ

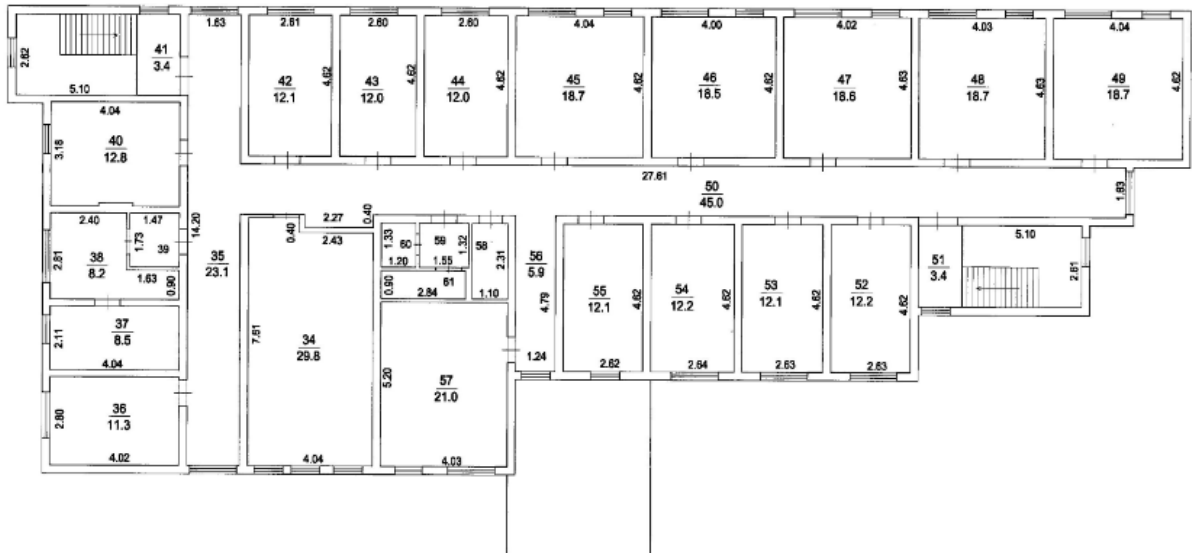


ООО «Фирма Престиж»

Поэтажный план здания

расположенного по адресу: Московская обл., Ногинский р-он, пос. Горбуша, пансионат «Монино»

2 ЭТАЖ




 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "16" декабря 2014 года

Документы-основания: * Договор купли-продажи от 03.12.2014 №РВМ-СИ-16/11

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Владельцы инвестиционных паев на имущество, составляющее Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Социальные инвестиции", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: земли рекреационного назначения, общая площадь 12000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103032:85

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/106/2014-446

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калинина Е. О.

М.П. 

50-АК 255566 

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Земельный участок				
<small>(ИНД объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.12.2017	№ 50-0-1-320/4007/2017-9568			
Кадастровый номер:		50:16:0103032:86		
Номер кадастрового квартала:		50:16:0103032		
Дата присвоения кадастрового номера:		17.03.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Сельское поселение Аксено-Бутырское, п. Горбуша		
Площадь:		35000 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		76115200		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:16:0103028:263, 50:16:0103028:272, 50:16:0103028:247, 50:16:0103028:274, 50:16:0103028:273, 50:16:0103028:259, 50:16:0103028:276, 50:16:0103028:325, 50:16:0103028:260		
Категория земель:		Земли особо охраняемых территорий и объектов		
Виды разрешенного использования:		земли рекреационного назначения		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Алексеев Александр Валерьевич		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>			Смышлагина Л. Ф. <small>(инициалы, фамилия)</small>	

Начальник
 ТЕР. ОТДЕЛА № 16
 С. В. РИЖСКИЧ

М.П.

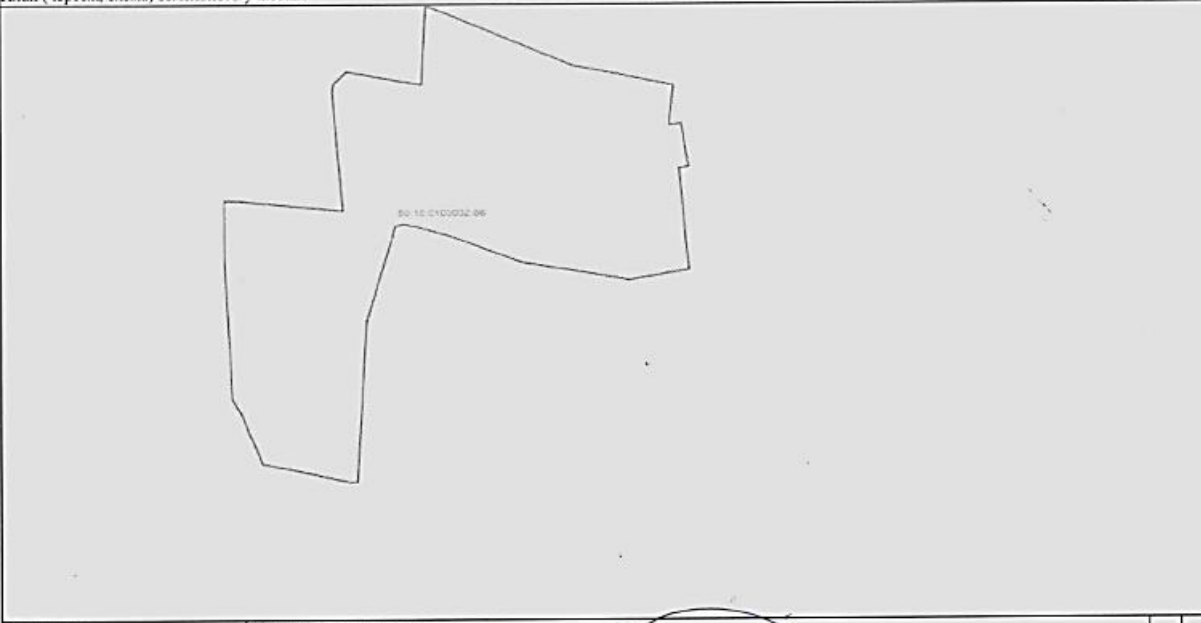
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9568			
Кадастровый номер:		50:16:0103032:86	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-16/097/2014-203 от 14.11.2014	
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4. 4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	14.11.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-16/097/2014-203	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 14.11.2014 по 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Социальные инвестиции" от 15.07.2014	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Смычагина Л. Ф.	

М.П.
НАЧАЛЬНИК
ТЕР. ОТДЕЛА № 16
С В РИМКЕВИЧ

М.П.

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
25.12.2017 № 50-0-1-320/4007/2017-9568			
Кадастровый номер:		50:16:0103032:86	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Смычагина Л. Ф.	

**А К Т
разграничения эксплуатационной ответственности сторон**

№ 444-ТП (Э) от " 26 " декабря 20 14 г.

ЗАО «Босгородская Электросеть», именуемое в дальнейшем (полное наименование сетевой организации) сетевой организацией, в лице Главного инженера Заманы Юрия Викторовича (Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации) действующего на основании Устава (устава, доверенности, иных документов) с одной стороны, и ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФН «РВМ Социальные инвестиции», (полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица) именуемый в дальнейшем заявителем, в лице Управляющего директора ЗАО УК «РВМ Капитал» Блинова Феликса Львовича (Ф.И.О. лица – представителя заявителя) действующего на основании Доверенности № 77 АБ 3596136 от 27.06.2014г. (устава, доверенности, иных документов) с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы эксплуатационной ответственности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы эксплуатационной ответственности, находятся по адресу: М.О., Ногинский р-он, пос. Горбушка

Акт о технологическом присоединении от 23 июня 2014 г. № 153

Характеристики присоединения: максимальная мощность 540 кВт; совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов 630 кВА.

Перечень точек присоединения:

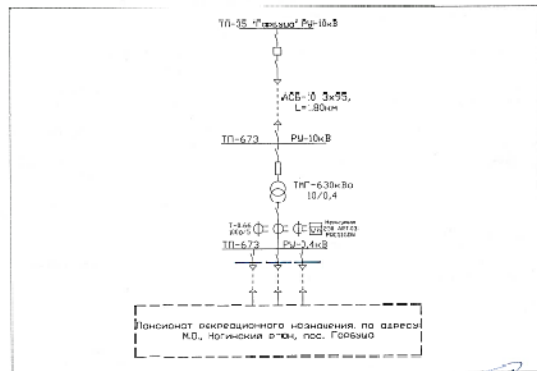
Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения
РУ-0,4кВ ТП-673	Фид. 504, ПС-26 «Монино»	РУ-0,4 кВ ТП-673	0,38	540	630	3

У сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации заявителя
РУ-0,4кВ ТП-673	Н/в кабели с РУ-0,4кВ ТП-673 Распределительные сети пансионата рекреационного назначения

Границы эксплуатационной ответственности сторон установлены: Кабельные наконечники и/в кабелей в РУ-0,4кВ ТП-673 в сторону пансионата рекреационного назначения (описание границ эксплуатационной ответственности)

Схематично границы эксплуатационной ответственности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.



Прочее: Потери электрической энергии – 0 %

Подписи сторон:
 Главный инженер ЗАО «БЭС» Замана Ю.В. (подпись) (Ф.И.О.)
 Управляющий директор ЗАО УК «РВМ Капитал» Блинов Ф.Л. (подпись) (Ф.И.О.)

**А К Т
разграничения границ балансовой принадлежности сторон**

№ 444-ТП (Б) от " 26 " декабря 20 14 г.

Закрытое акционерное общество «Босгородская Электросеть», именуемое в дальнейшем (полное наименование сетевой организации) сетевой организацией, в лице Главного инженера Заманы Юрия Викторовича (Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации) действующего на основании Устава (устава, доверенности, иных документов) с одной стороны, и ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФН «РВМ Социальные инвестиции», (полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица) именуемый в дальнейшем заявителем, в лице Управляющего директора ЗАО УК «РВМ Капитал» Блинова Феликса Львовича (Ф.И.О. лица – представителя заявителя) действующего на основании Доверенности № 77 АБ 3596136 от 27.06.2014г. (устава, доверенности, иных документов) с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы балансовой принадлежности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы балансовой принадлежности, находятся по адресу: М.О., Ногинский р-он, пос. Горбушка

Акт о технологическом присоединении от 23 июня 2014 г. № 153

Характеристики присоединения: максимальная мощность 540 кВт; совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов 630 кВА.

Перечень точек присоединения:

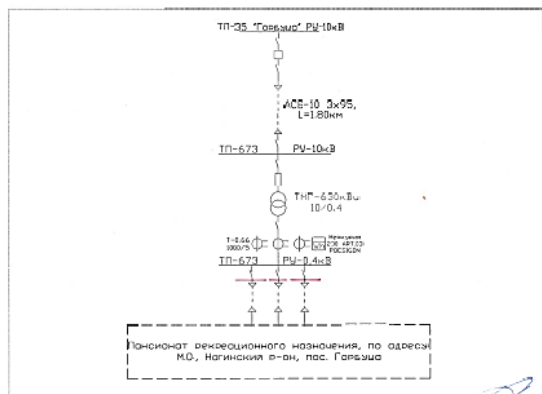
Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения
РУ-0,4кВ ТП-673	Фид. 504, ПС-26 «Монино»	РУ-0,4 кВ ТП-673	0,38	540	630	3

У сторон на границе балансовой принадлежности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования) заявителя
РУ-0,4кВ ТП-673	Н/в кабели с РУ-0,4кВ ТП-673 Распределительные сети пансионата рекреационного назначения

Границы балансовой принадлежности сторон установлены: Кабельные наконечники и/в кабелей в РУ-0,4кВ ТП-673 в сторону пансионата рекреационного назначения (описание границ балансовой принадлежности)

Схематично границы балансовой принадлежности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.



Прочее: Потери электрической энергии – 0 %

Подписи сторон:
 Главный инженер ЗАО «БЭС» Замана Ю.В. (подпись) (Ф.И.О.)
 Управляющий директор ЗАО УК «РВМ Капитал» Блинов Ф.Л. (подпись) (Ф.И.О.)

Наименование потребителя:
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФН «РВМ Социальные инвестиции»
 Адрес: **М.О., Носинский р-он, пос. Горбуша**
Руководитель/владелец: Блинов Феликс Львович
 Телефон ответственного лица:
(8926)718-90-44 гл. энергетик Лашковский Е.Н.

АКТ №-551/2014Н
 допуска прибора учета в эксплуатацию

от «31» декабря 2014 г. Время 09ч 42мин.

Составлен уполномоченным представителем **ЗАО «Богородская электросеть»** (наименование системы или (бывшей) организации)
Электромонтер ЗАО «БЭС» Никоновым С.Н. (Должность, ФИО.)

в присутствии: _____
 уполномоченного представителя _____ (наименование системы или (бывшей) организации)

_____ (Должность, ФИО.)
 уполномоченного представителя собственника энергопринимающих устройств _____ (Должность, ФИО.)
 уполномоченного представителя собственника прибора учета **менеджера ЗАО УК «РВМ Капитал» Мурavyeva Алексеева Владимировна** (Должность, ФИО.)
 уполномоченного представителя исполнителя коммунальных услуг _____ (Должность, ФИО.)

в том, что произведен осмотр прибора учета электроэнергии, установленного в **РУ-0,4кВ, ТП-673**

(наименование объекта)
 расположенного по адресу: **М.О., Носинский р-он, пос. Горбуша, на территории ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФН «РВМ Социальные инвестиции»**
 Электроснабжение **пансионата рекреационного значения ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФН «РВМ Социальные инвестиции»** осуществляется от **ЛЭС - 26, электростанций ЗАО «БЭС», ТП - 673, фидер № - 504, РУ - 10,0кВ (через ТП - 35, РУ - 10,0 кВ)** ввод № _____, на напряжении **0,4 кВ**. (наименование сети)

К осмотру предъявлен прибор учета электрической энергии:

Прибор учета	Тип	Меркурий 230 ART-03 PQCSIGDN	3x230/400	5(7,5)А
	Заводской номер	18423995		
	Класс точности	0,5S		

3. Паспорт на измерительные трансформаторы тока, напряжения;
 4. **Акт УТЭН Ростехнадзора о допуске электроустановки с присоединенной мощностью более 670 кВт и электроустановок с присоединенной мощностью от 100 кВт до 670 кВт включительно, подключенным к электрическим сетям классом напряжения более 10 кВ в эксплуатацию № _____ от « _____ » _____ 20 _____.
 ** - не требуется предоставление данных документов при допуске приборов учета, установленных взамен демонтированных.

Вторичная коммутация выполнена в соответствии с требованиями ПУЭ: **ВВГ 10x2,5 мм²**.
 Марка, сечение, длина, цвет-проводников

Установку контрольных пломб и (или) знаков визуального контроля осуществил (необходимо указать по каждой вышеуказанной пломбе наименование организации, ФИО исполнителя работ, выписавшего установку пломб, в случае если эта не предоставляется МЭС, обозначенный в данном акте)
Электромонтер ОБСПЗ ЗАО «БЭС» Никова С.Н.

Фиксация пломб на приборах и оборудовании, входящих в состав измерительного комплекса

Номера пломб (МЭС, сетевая организация)	Место установки пломбы
111 ЗАО «БЭС»	На клеммной крышке электросчетчика
111 ЗАО «БЭС»	На трансформаторах тока
111 ЗАО «БЭС»	На испытательной коробке

Потребитель несет ответственность за сохранность пломб. Нарушение целостности пломбы на приборе учета лишает законной силы учет электроэнергии, осуществляемый данным прибором учета.

Замечания:***

Не выявлено.

*** при несоблюдении требований установленных законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений и (или) о техническом регулировании к прибору учета и (или) к правилам его установки, и (или) требованиям Основных положений ФЭР электрической энергии - указываются причины отказа в допуске в эксплуатацию. Отражаются необходимые мероприятия (перечень работ), выполнение которых является обязательным условием для допуска прибора учета в эксплуатацию.

Заключение:

Места установки и схемы подключения прибора учета, состояние прибора учета и измерительных трансформаторов соответствуют требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений и о техническом регулировании к прибору учета.

Запрограммирован в тарифном режиме (1, 2, 3)	Показания (день)	1		
	Показания (ночь)			
	Показания сумма	000660,83		
	№ пломбы	111		
	Дата следующей поверки	2024г.		
Трансформаторы тока	Номер	фаза А	3054580	
		фаза В	3054588	
		фаза С	3053904	
	Тип	ТНПН-0,66У3		
	Ном. ток первичных обмоток, А		1000/5	
			1000/5	
		1000/5		
Класс точности	0,5			
№ пломбы	111			
Дата следующей поверки	2017			
Трансформаторы напряжения*	Номер	фаза А		
		фаза В		
		фаза С		
	Тип			
	Ном. напряжение первичных обмоток, U			
Класс точности				
№ пломбы				
Дата следующей поверки				
Испытательная коробка (дат.нет)	Тип	Мосэнерго		
	№ пломбы	111		
Расчетный коэффициент комплекса учета	200			

* - при наличии 3-х обмоточных ТН, номер ТН указывается в графе фаза А, графы фаза В и фаза С в этом случае не заполняются.
 Телефон/ (№ телефона) № **Sim-карты: (8916)013-58-92**

Представлена документация:

1. **Проект электроснабжения (однолинейная расчетная схема), согласованный (нав) на соответствие проектных решений в части организации расчетного учета, согласно ТУ ЗАО «БЭС» № - от « _____ » _____ 20 _____;
2. Паспорт на прибор учета электрической энергии;

На основании результатов проверки и осмотра **прибор учета электрической энергии допущен к эксплуатации** в допуске в эксплуатацию прибора (ов) учета отказывается

Напряжение 380В на ВРУ - 0,4кВ пансионата ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФН «РВМ Социальные инвестиции» - подано

Уполномоченный представитель сетевой организации **ЗАО «БЭС» начальник ОБСПЗ Пианзин Г.И.**

Уполномоченный представитель сбытовой организации _____

Уполномоченный представитель собственника энергопринимающих устройств

Мурavyeva А.Д.
 Уполномоченный представитель собственника прибора учета

Интервалы тарифных зон суток на 2014 г. для абонентов - юридических лиц г. Москвы и Московской области, рассчитывающихся по тарифам, дифференцированным по зонам суток

Зоны суток	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Ночная (Т-2)	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7	23-7
Полудень (Т-1)	9-12	9-12	9-12	9-12	9-15	9-15	10-15	10-12	9-12	9-12	9-12	9-12
(Т-1)	18-21	19-21	19-22	20-22	-	-	-	21-22	20-22	18-21	17-20	17-20

Полупиковая зона (Т3) - остальное время.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №2
к Договору аренды №07/18 от «19» июля 2018 года

г. Москва

«28» января 2020 г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9 эт/пом/ком 8/1/1,3-7), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Управляющего директора Блинова Феликса Львовича действующего на основании Доверенности от 06 февраля 2018 года, удостоверенный нотариусом Семеновой А.Н. г. Москва, номер в реестре 77/509-н/77-2018-2-168, и Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», зарегистрированных ФСФР России от 07.2014 года за № 2827, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Банком России (ФСФР России, жб/б/ Банком России по финансовым рынкам) в установленном порядке, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благополучие», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Муравьева Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту - Дополнительное соглашение), к Договору аренды №07/18 от «19» июля 2018 года (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

Положение 2.2. Договора изменить и изложить в следующей редакции:

2. Общая площадь Арендваемых объектов недвижимости составляет 488,4 (четыреста восемьдесят восемь целых четыре десятых) кв.м.».

Положение 4.2. Договора изменить и изложить в следующей редакции:

2. Размер Арендной платы в течение срока аренды в месяц составляет 10 000 (десять тысяч) рублей 00 копеек, в НДС по ставке, определенной законодательством РФ».

Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, условия Договора остаются неизменными.

Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора аренды №07/18 от «19» июля 2018 г.

Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Неотъемлемой частью Дополнительного соглашения является Приложение №1 – Акт приема-передачи (возврата) объектов недвижимости.

Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ Социальные инвестиции»
105064, г. Москва, улица Земляной Вал, д. 9,
эт/пом/ком 8/1/1,3-7.
ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001
Банковские реквизиты:
КБ «Абсолют Банк» (ПАО) г. Москва,
с/с 40701810322000000213
с/с 30101810300000000976
БИК 044525976

Управляющий директор



Ф.Л. Блинов

Арендатор:

ООО «Благополучие»
142440, Московская область, Ногинский район, пос.
Горбуша
Почтовый адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское
шоссе, д. 1, стр. 1, офис 407/1
ИНН 7707741398
КПП 503101001
Банковские реквизиты:
ОКПО 69689699
р/с 40702810400000081357
Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810345250000745
БИК 044525745

Генеральный директор



А. В. Муравьев

**Акт
приема-передачи (возврата) объектов недвижимости
по Договору аренды №07/18 от «19» июля 2018 года**

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9 эт/пом/ком 8/У1,3-7), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Управляющего директора Бянова Феликса Львовича действующего на основании Доверенности от 06 февраля 2018 года, удостоверенный нотариусом Семеновой А.И. города Москвы, номер в реестре 77/509-н/77-2018-2-168, и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», зарегистрированных ФСФР России 15.07.2014 года за № 2827, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Банком России (ФСФР России, Службой Банка России по финансовым рынкам) в установленном порядке, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благополучие», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Мурашьева Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона»,

составили настоящий Акт приема-передачи (возврата) объектов недвижимости (далее – «Акт») к договору аренды №07/18 от «19» июля 2018 года, (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с изменением перечня, сдаваемого в аренду недвижимого имущества, Арендатор передал, а Арендодатель принял следующие объекты недвижимости:

1.1. Помещение №4, общей площадью 10,5 кв.м. и помещение №7, общей площадью 6,4 кв.м., расположенные в нежилом здании гаража, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 232 кв.м, инв. № 162:053-122Г, лит. О, кадастровый (или условный) номер: 50:16:0103028-272, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Горбуша, принадлежащее Арендодателю на праве общей долевой собственности, что подтверждается свидетельством выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области на бланке 50-АИ № 606614, дата выдачи 14.11.2014г, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-16/095/2014-113.

2. Стороны настоящим подтверждают, что Арендодателем проведен осмотр передаваемых объектов недвижимости, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего указанные объекты недвижимости, которые находятся в удовлетворительном состоянии.

3. С даты подписания Сторонами Акта считается, что Арендатор передал (возвратил), а Арендодатель принял объекты недвижимости. Ключи от объектов недвижимости Арендодателем Арендатору переданы (возвращены).

4. Настоящий Акт приема-передачи (возврата) составлен на русском языке, в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

5. Настоящий Акт приема-передачи (возврата) является неотъемлемой частью Договора аренды от 07/18 от «19» июля 2018 года.

Арендодатель:

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ Социальные инвестиции»
105064, г. Москва, улица Земляной Вал, д. 9,
эт/пом/ком 8/У1,3-7.
ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001
Банковские реквизиты:
АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) г. Москва,
р/с 40701810322000000213
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Арендатор:

ООО «Благополучие»
142440, Московская область, Ногинский район, пос.
Горбуша
Почтовый адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское
шоссе, д. 1, стр. 1, офис 407/1
ИНН 7707741398
КПП 503101001
Банковские реквизиты:
ОКПО 69689699
р/с 40702810400000081357
Филиал № 7701/Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810345250000745
БИК 044525745

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №3
к Договору аренды №03/18 от «27» марта 2018 года

г. Москва

«10» марта 2020 г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9 эт/пом/ком 8/1/1,3-7), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Управляющего директора Блинова Феликса Львовича действующего на основании Доверенности от 06 февраля 2018 года, удостоверенный нотариусом Семеновой А.Н. города Москвы, номер в реестре 77.609-н/77-2018-2-168, и Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», зарегистрированных ФСФР России 15.07.2014 года за № 2827, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Банком России (ФСФР России, Службой Банка России по финансовым рынкам) в установленном порядке, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благополучие», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Муравьева Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту - Дополнительное соглашение), к Договору аренды №03/18 от «27» марта 2018 года (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению продлить Договор на новый срок – 11 (одиннадцать) месяцев.
2. Пункт 4.1. Договора изменить и изложить в следующей редакции:
«4.1. Размер Арендной платы по Договору составляет 184 000 (сто восемьдесят четыре тысячи) 00 копеек в месяц, в т.ч. НДС по ставке, определенной законодательством РФ.»
3. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, условия Договора остаются неизменными.
4. Стороны, заключая Дополнительное соглашение, подразумевают, что Договор, продленный в соответствии с п. 1 Дополнительного соглашения, приравнивается к новому Договору аренды, заключенному с «28» марта 2020 г. на условиях аналогичных Договору, с учетом положений Дополнительного соглашения.
5. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора аренды №03/18 от «27» марта 2018 г.
6. Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.
7. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ Социальные инвестиции»
105064, г. Москва, улица Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком
8/1/1,3-7.
ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001
Банковские реквизиты:
АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) г. Москва,
р/с 40701810322000000213
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Управляющий директор

Ф. Л. Блинов

**Арендатор:**

ООО «Благополучие»
142440, Московская область, Ногинский район, пос.
Горбуша
Почтовый адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское шоссе,
д. 1, стр. 1, офис 407/1
ИНН 7707741398
КПП 503101001
Банковские реквизиты:
ОКПО 69689699
р/с 407028104000000001157
Филиал № 7701, Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810345230000745
БИК 044525745

Генеральный директор

А. В. Муравьев



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №4
к Договору аренды №07/18 от «19» июля 2018 года

г. Москва

«20» апреля 2021 г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д 9 эт/пом/ком 8/1/1,3-7), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Управляющего директора Блинова Феликса Львовича действующего на основании Доверенности от 17 февраля 2021 года, удостоверенный нотариусом Семеновой А.Н. города Москвы, номер в реестре 77/509-н/77-2021-4-236, и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», зарегистрированных ФСФР России 15.07.2014 года за № 2827, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Банком России (ФСФР России, Службой Банка России по финансовым рынкам) в установленном порядке, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благополучие», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Муравьева Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту - Дополнительное соглашение), к Договору аренды №07/18 от «19» июля 2018 года (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению продлить Договор на новый срок – 11 (одиннадцать) месяцев.
2. Стороны, заключая Дополнительное соглашение, подразумевают, что Договор, продленный в соответствии с п. 1 Дополнительного соглашения, приравнивается к новому договору аренды на условиях аналогичных Договору, с учетом положений Дополнительного соглашения.
3. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, условия Договора остаются неизменными.
4. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора аренды №07/18 от «19» июля 2018 г.
5. Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.
6. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ Социальные инвестиции»
105064, г. Москва, улица Земляной Вал, д. 9,
эт/пом/ком 8/1/1,3-7.
ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001
Банковские реквизиты:
АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) г. Москва,
р/с 40701810322000000213
к/с 3010181050000000976
БИК 044525976

Управляющий директор



Ф.Л. Блинов
Управляющий
компания
"РВМ Капитал"

Арендатор:

ООО «Благополучие»
142440, Московская область, Ногинский район, пос.
Горбуша
Почтовый адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское
шоссе, д. 1, стр. 1, офис 407/1
ИНН 7707741398
КПП 503101001
Банковские реквизиты:
ОКПО 69689699
р/с 40702810400000081357
Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810345250000745
БИК 044525745

Генеральный директор



А. В. Муравьев

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №8
к Договору аренды от 19 ноября 2015 года № 6/н**

г. Москва

«01» декабря 2021г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9 эт/пом/ком 8/1/1,3-7), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Управляющего директора Блинова Феликса Львовича действующего на основании Доверенности от 17 февраля 2021 года, удостоверенной нотариусом Семеновой А.Н. города Москвы, номер в реестре 77/509-н/77-2021-4-236, и Права доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», зарегистрированных ФСФР России 15.07.2014 года за № 2827, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Банком России (ФСФР России, Службой Банка России по финансовым рынкам) в установленном порядке, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благополучие», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Муравьева Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту - Дополнительное соглашение), к Договору аренды от 19 ноября 2015 года № 6/н (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 4.3.6. Договора изменить и изложить в следующей редакции:
«4.3.6. в период с 01.12.2021 по 01.11.2022 года, размер постоянной составляющей Арендной платы за все Арендуемое имущество в месяц составляет 1 000 000 (один миллион рублей 00 копеек) в т.ч. НДС по ставке, определенной законодательством РФ.»
2. Дополнительное соглашение является заключенным с момента его подписания Сторонами, а для третьих лиц - с момента его государственной регистрации, и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 01.12.2021г.
3. Стороны предпринимают все необходимые действия для скорейшей государственной регистрации Дополнительного соглашения в следующем порядке:
 - 3.1. Арендатор уполномочивает Арендодателя и назначает его своим представителем для подачи Дополнительного соглашения в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный надлежащим образом орган, заменяющий это учреждение) (далее – регистрационный орган), для его регистрации в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного Дополнительного соглашения от регистрационного органа;
 - 3.2. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Дополнительного соглашения. Если в процессе государственной регистрации потребуются внесение изменений для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения;
 - 3.3. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуются предоставление дополнительных документов и/или сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые такие документы и/или сведения;
 - 3.4. Арендатор в течение 5 (пяти) Рабочих дней после получения требования и счета Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятьдесят процентов) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией Договора, а именно: сумму государственной пошлины за регистрацию;
4. Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.
5. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ Социальные инвестиции»
105064, г. Москва, улица Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком
8/1/1,3-7.
ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001
Банковские реквизиты:
АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) г. Москва,
р/с 40701810322000000213
ю/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Управляющий директор

Ф.Л. Блинов

Арендатор:

ООО «Благополучие»
142440, Московская область, Ногинский район, пос.
Горбуша
Почтовый адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское шоссе,
д. 1, стр. 1, офис 407/1
ИНН 7707741398
КПП 503101001
Банковские реквизиты:
ОКПО 69689699
р/с 40702810400000081357
Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
ю/с 30101810345250000745
БИК 044525745

Генеральный директор

А. В. Муравьев

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №5
к Договору аренды №07/18 от «19» июля 2018 года

г. Москва

«20» марта 2022 г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9 эт/пом/ком 8.4/1.3-7), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Управляющего директора Блинова Феликса Львовича действующего на основании Доверенности от 17 февраля 2021 года, удостоверенный нотариусом Семеновой А.И. города Москвы, номер в реестре 77/509-н/77-2021-4-236, и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», зарегистрированных ФСФР России 15.07.2014 года за № 2827, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Банком России (ФСФР России, Службой Банка России по финансовым рынкам) в установленном порядке, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благополучие», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Муравьева Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение №5 (далее по тексту - Дополнительное соглашение), к Договору аренды №07/18 от «19» июля 2018 года (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению продлить Договор на новый срок – 11 (одиннадцать) месяцев.
2. Стороны, заключая Дополнительное соглашение, подразумевают, что Договор, продленный в соответствии с п. 1 Дополнительного соглашения, приравнивается к новому договору аренды на условиях аналогичных Договору, с учетом положений Дополнительного соглашения.
3. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, условия Договора остаются неизменными.
4. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора аренды №07/18 от «19» июля 2018 г.
5. Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.
6. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Социальные инвестиции»
105064, г. Москва, улица Земляной Вал, д. 9,
эт/пом/ком 8.4/1.3-7.
ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001
Банковские реквизиты:
АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) г. Москва,
р/с 40701810322000000213
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Управляющий директор


Ф.Л. Блинов


Арендатор:

ООО «Благополучие»
142440 Московская область, г.Ногинск, пос. Горбуша,
д.1А Почтовый адрес: 142440 Московская область,
г.Ногинск, пос. Горбуша, д.1А
ИНН 7707741398
КПП 503101001

Банковские реквизиты:
р/с 40702810600000081357
Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411

Генеральный директор


А.В. Муравьев


**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №9
к Договору аренды от 19 ноября 2015 года № б/н**

г. Москва

«01» ноября 2022г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9 эт/пом/ком 8/1/1,3-7), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Генерального директора – Финансового директора Володарского Алексея Владимировича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной Аверинной Е. Л., зарегистрированной в реестре за №77/03-н/77-2022-4-1028 от 24.05.2022 г., и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», зарегистрированных ФСФР России 15.07.2014 года за № 2827, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Банком России (ФСФР России, Службой Банка России по финансовым рынкам) в установленном порядке, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благополучие», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Муравьева Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту - Дополнительное соглашение), к Договору аренды от 19 ноября 2015 года № б/н (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 4.3.8. Договора изменить и изложить в следующей редакции:
«4.3.8. в период с 01.11.2022 по 01.10.2023 год, размер постоянной составляющей Арендной платы за все Арендуемое имущество в месяц составляет 1 000 000 (один миллион рублей 00 копеек) в т.ч. НДС по ставке, определенной законодательством РФ.»
2. Дополнительное соглашение является заключенным с момента его подписания Сторонами, и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 01.11.2022г.
3. Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.
4. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ Социальные инвестиции»
105064, г. Москва, улица Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком
8/1/1,3-7.
ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001
Банковские реквизиты:
АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) г. Москва,
р/с 40701810322000000213
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор

А. В. Володарский

**Арендатор:**

ООО «Благополучие»
142440, Московская область, Ногинский район, пос.
Горбуша
Почтовый адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское шоссе,
д. 1, стр. 1, офис 407/1
ИНН 7707741398
КПП 503101001
Банковские реквизиты:
ОКПО 69689699
р/с 40702810400000081357
Фиднал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810345250000745
БИК 044525745

Генеральный директор

А. В. Муравьев



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №6
к Договору аренды №03/18 от «27» марта 2018 года

г. Москва

«10» декабря 2022 г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д 9 эт/пом/ком 8/1/1,3-7), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Генерального директора – Финансового директора Володарского Алексея Владимировича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной Авериной Е. Л., от 24.05.2022г., зарегистрированной в реестре за №77/03-н/77-2022-4-1028г., и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», зарегистрированных ФСФР России 15.07.2014 года за № 2827 с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Банком России (ФСФР России, Службой Банка России по финансовым рынкам) в установленном порядке, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благополучие», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Муравьева Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту - Дополнительное соглашение), к Договору аренды №03/18 от «27» марта 2018 года (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению продлить Договор на новый срок – 11 (одиннадцать) месяцев.
2. Пункт 4.1. Договора изменить и изложить в следующей редакции:
«4.1. Размер Арендной платы по Договору составляет 184 000 (сто восемьдесят четыре тысячи) 00 копеек в месяц, в т.ч. НДС по ставке, определенной законодательством РФ.»
3. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением, условия Договора остаются неизменными.
4. Стороны, заключая Дополнительное соглашение, подразумевают, что Договор, продленный в соответствии с п. 1 Дополнительного соглашения, приравнивается к новому Договору аренды, заключенному с «10» декабря 2022 г. на условиях аналогичных Договору, с учетом положений Дополнительного соглашения.
5. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора аренды №03/18 от «27» марта 2018 г.
6. Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.
7. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ Социальные инвестиции»
105064, г. Москва, улица Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком
8/1/1,3-7.
ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001
Банковские реквизиты:
АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) г. Москва,
р/с 40701810322000000213
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Заместитель Генерального директора – Финансовый директор

А. В. Володарский

**Арендатор:**

ООО «Благополучие»
142440 Московская область, г.Ногинск, пос. Горбуша, д.1А
Почтовый адрес: 142440 Московская область, г.Ногинск,
пос. Горбуша, д.1А
ИНН 7707741398
КПП 503101001

Банковские реквизиты:
р/с 40702810600000081357
Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411

Генеральный директор

А. В. Муравьев



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №7
к Договору аренды от 19 ноября 2015 года № 6/н**

г. Москва

«31» декабря 2020 г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. (Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9 эт/пом/квн 8/1/1,3-7), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Управляющего директора Блинова Феликса Львовича действующего на основании Доверенности от 06 февраля 2018 года, удостоверенной нотариусом Семеновой А.Н. города Москвы, номер в реестре 77/509-и/77-2018-2-168, и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», зарегистрированных ФСОФР России 15.07.2014 года за № 2827, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Банком России (ФСОФР России, Службой Банка России по финансовым рынкам) в установленном порядке, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благотолучное», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Муравьева Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение №7 (далее по тексту - Дополнительное соглашение), к Договору аренды от 19 ноября 2015 года № 6/н (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 4.3.7. Договора изменить и изложить в следующей редакции:
«4.3.7. В период с 01.01.2021 по 30.11.2021 года, размер постоянной составляющей Арендной платы за все Арендное имущество в месяц составляет 1 000 000 (один миллион рублей 00 копеек), в том числе НДС по ставке, определенной законодательством РФ.»
2. Дополнительное соглашение является заключенным с момента его подписания Сторонами, и действует до 30.11.2021 года включительно.
3. Стороны предпринимают все необходимые действия для скорейшей государственной регистрации Дополнительного соглашения в следующем порядке:
 - 3.1. Арендатор уполномочивает Арендодателя и назначает его своим представителем для подачи Дополнительного соглашения в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный надлежным образом орган, замещающий это учреждение) (далее – регистрационный орган), для его регистрации в соответствии с полномочиями законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного Дополнительного соглашения от регистрационного органа;
 - 3.2. Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Дополнительного соглашения. Если в процессе государственной регистрации потребуется внесение изменений для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения;
 - 3.3. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуются предоставление дополнительных документов и/или сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые такие документы и/или сведения;
 - 3.4. Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения требования и счета Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятьдесят процентов) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией Договора, в том числе: сумму государственной пошлины за регистрацию;
4. Дополнительное соглашение составлено в 3 (три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.
5. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ Социальные инвестиции»
105064, г. Москва, улица Земляной Вал, д. 9, эт/пом/квн
8/1/1,3-7.
ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001
Банковские реквизиты:
АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) г. Москва,
р/с 40701810322000000213
и/с 30101810505000000976
БИК 044525976

Управляющий директор

**Арендатор:**

ООО «Благотолучное»
142440, Московская область, Ногинский район, пос.
Горбуша
Почтовый адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское шоссе,
д. 1, стр. 1, офис 403/1
ИНН 7707741398
КПП 503101001
Банковские реквизиты:
ОКПО 60689699
р/с 40702810400000081357
Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
и/с 30101810345250000745
БИК 044525745

Генеральный директор



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №8
к Договору аренды от 19 ноября 2015 года № 6/н**

г. Москва

«01» декабря 2021г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901091, место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9 эт/ком/пом В1/1,3-7), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Управляющего директора Евгения Феликса Львовича действующего на основании Доверенности от 17 февраля 2021 года, удостоверенной нотариусом Семеновым А.Н. города Москвы, номер в реестре 77/009-и/77-2021-4-136, и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», зарегистрированных ФСФР России 15.07.2014 года за № 2827, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Банком России (ФСФР России, Службой Банка России по финансовым рынкам) в установленном порядке, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Благотрудние», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Муравьева Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Старонин», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту - Дополнительное соглашение), к Договору аренды от 19 ноября 2015 года № 6/н (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 4.3.6. Договора изменить и изложить в следующей редакции:
«4.3.6. в период с 01.12.2021 по 01.11.2022 года, размер постоянной составляющей Арендной платы за все Арендуемое имущество в месяц составляет 1 000 000 (одна миллион рублей 00 копеек) в т.ч. НДС по ставке, определенной законодательством РФ.»
2. Дополнительное соглашение является заключенным с момента его подписания Сторонами, а для третьих лиц - с момента его государственной регистрации, и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 01.12.2021г.
3. Стороны предпринимают все необходимые действия для скорейшей государственной регистрации Дополнительного соглашения в следующем порядке:
 - 3.1. Арендатор уполномочивает Арендодателя и назначает его своим представителем для подачи Дополнительного соглашения в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный законодательным актом орган, заменяющий это учреждение) (далее – регистрационный орган), для его регистрации в соответствии с положением законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного Дополнительного соглашения от регистрационного органа;
 - 3.2. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Дополнительного соглашения. Если в процессе государственной регистрации потребуются внесение изменений для осуществления государственной регистрации, Стороны оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения;
 - 3.3. Если в процессе государственной регистрации Дополнительного соглашения потребуются предоставление дополнительных документов и/или сведений, Арендатор предоставляет Арендодателю любые такие документы и/или сведения;
 - 3.4. Арендатор в течение 5 (пяти) Рабочих дней после получения требования и счета Арендодателя оплачивает Арендодателю 50% (Пятьдесят процентов) всех затрат Арендодателя в связи с регистрацией Договора, а именно: сумму государственной пошлины за регистрацию;
4. Дополнительное соглашение составлено в 3 (три) экземпляра, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.
5. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Социальные инвестиции»
105064, г. Москва, улица Земляной Вал, д. 9, эт/ком/пом В1/1,3-7.
ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901091
Банковские реквизиты:
АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) г. Москва,
р/с 40701810322000000213
к/с 3010181050000000976
БИК 044525976

Управляющий директор


Ф.Л. Львов
 
Арендатор:

ООО «Благотрудние»
142440, Московская область, Ногинский район, пос. Гербушка
Почтовый адрес: 125090, г. Москва, Вольноarmeеское шоссе, д. 1, стр. 1, офис 407/1
ИНН 7707741398
КПП 503101001
Банковские реквизиты:
ОКПО 69689699
р/с 40702810400090081157
Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810345250000745
БИК 044523745

Генеральный директор


А. В. Муравьев
 

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №9
к Договору аренды от 19 ноября 2015 года № 6/н

г. Москва

«01» ноября 2022г.

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Социальные инвестиции» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9 эт/пом/ком 8/1/1,3-7), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Генерального директора – Финансового директора Володарского Алексея Владимировича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной Авериной Е. Л., зарегистрированной в реестре за №77/03-н/77-2022-4-1028 от 24.05.2022 г., и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Социальные инвестиции», зарегистрированных ФСФР России 15.07.2014 года за № 2827, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Банком России (ФСФР России, Службой Банка России по финансовым рынкам) в установленном порядке, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Благополучие», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Муравьева Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту - Дополнительное соглашение), к Договору аренды от 19 ноября 2015 года № 6/н (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 4.3.8. Договора изменить и изложить в следующей редакции:
«4.3.8. в период с 01.11.2022 по 01.10.2023 года, размер постоянной составляющей Арендной платы за все Арендуемое имущество в месяц составляет 1 000 000 (один миллион рублей 00 копеек) в т.ч. НДС по ставке, определенной законодательством РФ.»
2. Дополнительное соглашение является заключенным с момента его подписания Сторонами, и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 01.11.2022г.
3. Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.
4. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ Социальные инвестиции»
105064, г. Москва, улица Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком
8/1/1,3-7.
ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001
Банковские реквизиты:
АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) г. Москва,
р/с 40701810322000000213
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор

А. В. Володарский

**Арендатор:**

ООО «Благополучие»
142440, Московская область, Ногинский район, пос.
Горбуша
Почтовый адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское шоссе,
д. 1, стр. 1, офис 407/1
ИНН 7707741398
КПП 503101001
Банковские реквизиты:
ОКПО 69689699
р/с 40702810400000081357
Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810345250000745
БИК 044525745

Генеральный директор

А. В. Муравьев

