



ООО ЦЕНТР ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ «АКТИВ»

ИНН 7718907711, 107564, город Москва  
Краснобогатырская ул, д. 38 стр. 2, помещ. 1н/4  
Тел.: +7 (919) 101-54-92, e-mail: p240617@gmail.com

## **ОТЧЕТ № 518-03/2024**

### **Об оценке справедливой стоимости права собственности объектов недвижимости**

Заказчик: Акционерное общество  
«Финансовый брокер  
«Август» Д.У. ЗПИФ рентный  
«Красногорье»

Основание для оценки: Договор № 424-08/2023 от 22  
августа 2023 года

Дата оценки: 20.03.2024 г.

Дата составления: 22.03.2024 г.

**2024**  
**Москва**

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 518-03/2024 ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

г. Москва

22.03.2024г.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 9 к Договору № 424-08/2023 от 22 августа 2023 оценщик ООО ЦПО «Актив» произвел оценку справедливой стоимости права собственности объекта недвижимости.

Оценка проведена по состоянию на 20.03.2024 г. Исследования и анализ, приведенные в отчете с 19.03.2024 г. по 22.03.2024г.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 с дополнениями от 14 апреля 2022 г.). Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований 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». Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СМАО», согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

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

**В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, по состоянию на 20.03.2024г., (без учета НДС), округленно составляет:**

**70 699 392 (Семьдесят миллионов шестьсот девяносто девять тысяч триста девяносто два) рубля**

В том числе:

№	Тип объекта	Местоположение	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб.
1	Административно-хозяйственное здание	Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.1, общей площадью 676,7 кв.м, с кадастровым номером 50:11:0000000:170131	Собственность	29 113 664
2	Торгово-бытовое здание	Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.2, общей площадью 511,2 кв.м, с кадастровым номером 50:11:0000000:161863	Собственность	30 664 843
3	Земельный участок	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 1227 +/-25 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020209:146	Собственность	5 871 195
4	Земельный участок	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 94 +/-7 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020201:180	Собственность	412 002
5	Земельный участок	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 968 +/-22 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020209:145	Собственность	4 637 688
<b>ИТОГО:</b>				<b>70 699 392,00</b>

*\* В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом обложения НДС*

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,

Генеральный директор ООО ЦПО «Актив»



Минасов О.Ю.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ 7</b>	<b>7</b>
<b>3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>9</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>10</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНИМОСТИ .....</b>	<b>11</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>12</b>
6.1. Сведения о заказчике оценки.....	12
6.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора .....	12
6.3. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика .....	12
<b>7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....</b>	<b>14</b>
<b>8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>16</b>
8.1 Описание объекта оценки .....	16
8.3 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
<b>9. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>21</b>
9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	21
Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события.....	21
9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	26
9.3 Анализ рынка объекта оценки.....	26
9.4 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 .....	32
9.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	33
<b>10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>35</b>
<b>11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>36</b>
11.1 Основные этапы процесса оценки.....	36
11.2 Выбор подходов к оценке .....	37
<b>12 ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....</b>	<b>43</b>
<b>13 Расчет справедливой стоимости нежилых зданий затратным подходом .....</b>	<b>55</b>
Расчет стоимости объекта оценки .....	67
<b>14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....</b>	<b>69</b>
<b>15 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>71</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ .....</b>	<b>72</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>73</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Параметр	Значение
Основание для проведения оценки	В соответствии Дополнительным соглашением № 9 к Договору № 424-08/2023 от 22 августа 2023 года на выполнение работ по оценке имущества фонда, заключенный между АО «Финансовый брокер «Август» Д.У. ЗПИФ рентный «Красногорье» (Заказчик) и ООО ЦПО «Актив» (Исполнитель).
Объект оценки	<p>Административно-хозяйственное здание по адресу: Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.1, общей площадью 676,7 кв.м, с кадастровым номером 50:11:0000000:170131</p> <p>Торгово- бытовое здание по адресу: Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.2, общей площадью 511,2 кв.м, с кадастровым номером 50:11:0000000:161863</p> <p>Земельный участок категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 1227 +/-25 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020209:146</p> <p>Земельный участок категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 94 +/-7 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020201:180</p> <p>Земельный участок категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 968 +/-22 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020209:145</p>
Имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Право собственности</p> <p>Обременения: Доверительное управление</p>
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Дата осмотра	20.03.2024
Дата оценки	20.03.2024 г.
Период проведения оценки	с 19.03.2024 г. по 22.03.2024 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. (База оценки). - Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывает Заказчик, его аффилированные лица, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.</li> <li>• - Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы её источников.</li> <li>• - Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.</li> <li>• - Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.</li> <li>• - Результаты оценки, содержащиеся в Отчёте, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя</li> </ul>

	<p>из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• - Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.</li> <li>• - Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.</li> <li>• - Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.</li> </ul>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сравнительный подход (применялся для Объектов оценки: земельные участки): 10 920 885 руб.</li> <li>• Доходный подход: не применялся</li> <li>• Затратный подход (применялся для Объектов оценки: здания): 59 778 507 руб.</li> </ul>
<b>Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки</b>	<b>70 699 392 рубля</b>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ

Задание на оценку	
Объект оценки	<p>Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. (База оценки). - Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывает Заказчик, его аффилированные лица, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.</p> <p>- Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы её источников.</p> <p>- Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.</p> <p>- Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.</p> <p>- Результаты оценки, содержащиеся в Отчёте, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.</p> <p>- Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.</p> <p>- Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.</p> <p>- Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Состав объекта оценки приведен в разделе 8.2 настоящего Отчета
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 8 настоящего Отчета. Копии правоустанавливающих документов см. в Приложении к отчету.
Имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Обременения: Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье».
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
Вид оцениваемой стоимости	Справедливая стоимость <ul style="list-style-type: none"> <li>Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. 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»), в предпосылке текущего использования</li> </ul>
Текущее использование	По назначению
Документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 8 настоящего Отчета. Копии правоустанавливающих документов см. в Приложении к отчету.
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости права собственности объектов недвижимости в целях переоценки актива в Закрытом Паевом Фонде. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не проводился. Фотоматериалы представлены заказчиком.
Дата оценки	20.03.2024 г.
Срок проведения оценки	с 14.03.2024 г. по 22.03.2024 г.
Форма отчета	Письменная, полный отчет
Применяемые стандарты оценки	Общие стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, утв. приказом Минэкономразвития России от 14.02.2022 N 200). Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, с дополнениями от 14.04.2022). Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований 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». Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Не привлекались
Допущения, на которых должна основываться оценка	Допущения в п. 4 настоящего отчета



### 3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача *первого* этапа в процессе оценки - определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объекта недвижимости и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На *втором* этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Договор на оценку содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все вышеперечисленные аспекты.

*Третий* этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта недвижимости, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

*Четвертый* этап в процессе оценки заключается в расчете стоимости объекта и методическом обосновании результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

*Пятый* этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.п.

*Окончательное заключение* о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- установление количественных и качественных характеристик объекта недвижимости;
- описание объекта, исследование состояния и выделение особенностей;
- изучение документации на объект оценки, предоставленной Заказчиком;
- интервью с представителем Заказчика;
- анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры и тенденций);
- выбор подходов к оценке стоимости;
- анализ возможных вариантов с целью нахождения наиболее эффективного использования объекта;
- определение справедливой стоимости объекта недвижимости;
- составление письменного отчета об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости.

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНИМОСТИ

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

- Общие стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, утв. приказом Минэкономразвития России от 14.02.2022 N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, с дополнениями от 14.04.2022);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований 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».
- Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

## 6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 6.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчик	
Полное наименование заказчика	Акционерное общество «Финансовый брокер «Август» Д.У. ЗПИФ рентный «Красногорье»
	119002, г. Москва, Сивцев Вражек пер, д. 29/16, помещ.1/7/1 Адрес местонахождения: 119002, г. Москва, Сивцев Вражек пер, д. 29/16, помещ.1/7/1 Почтовый адрес: 125504, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 71Б, офис 627 ОГРН: 1023403844100 ИНН: 3445028704 КПП: 770401001 Расчетный счет: 40701810800000002208 в АО «Райффайзенбанк» БИК: 044525700 к/с: 30101810200000000700 в ОПЕРУ Москва

### 6.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Оценщик	
Ф.И.О.	Балаян Дмитрий Олегович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой Организации Ассоциации Оценщиков (СМАО), регистрационный номер 1299 от 27 декабря 2007 г. (местонахождение: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж)
Сведения о страховании гражданской ответственности	ПАО СК «Росгосстрах». Договор страхования профессиональной ответственности оценщика на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Полис 8/2023/СП134/765 от 24.03.2023 г. сроком действия с 02.04.2023г по 01.04.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 года
Место нахождения оценщика	Москва, Краснобогатырская ул, д. 38 стр. 2, помещ. 1н/4
Контактные данные оценщика	Тел.: +7 (919) 101-54-92 Почтовый адрес: Москва, Краснобогатырская ул, д. 38 стр. 2, помещ. 1н/4 e-mail: p240617@gmail.com
Степень участия в оценке	- сбор информации об объекте оценки - осмотр объекта оценки - анализ рынка объекта оценки - расчет справедливой стоимости объекта оценки - формирование отчёта об оценке
<b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессиональной оценки «Актив»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения.	1127747086499 дата присвоения – 26.10.2012 г.
Адрес местонахождения	г.Москва, Краснобогатырская ул, д. 38 стр. 2, помещ. 1н/4
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Полис №496/2023/СП134/765 от 26.12.2023г., сроком действия с 12.01.2024г. по 11.02.2026г. на сумму 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей.
Иные организации и специалисты не привлекались	

### 6.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессиональной оценки «Актив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16

Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессиональной оценки «Актив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

Оценщик 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 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 денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

## **7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не проводил замеров физических параметров объекта недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта недвижимости может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

8. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению справедливой стоимости объекта недвижимости.

10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

11. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять как на рыночную ситуацию, так и на величину справедливой стоимости объекта недвижимости.

12. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

13. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

14. Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем отчете.

15. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.

16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости рассматриваемого объекта оценки по состоянию на соответствующую дату оценки.

17. Оценщиком не производились обмеры объекта недвижимости. Все размеры, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные. Использованные в отчете исходные данные, соответствуют данным, предоставленным Заказчиком.

18. Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов.

19. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

20. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.



## 8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 8.1 Описание объекта оценки

Согласно заданию на оценку объектом оценки является права собственности на объект недвижимости.

#### Состав объекта оценки

Табл. Состав объекта оценки

№	Тип объекта	Местоположение	Имущественные права
1	Административно-хозяйственное здание	Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.1, общей площадью 676,7 кв.м, с кадастровым номером 50:11:0000000:170131	Собственность
2	Торгово- бытовое здание	Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.2, общей площадью 511,2 кв.м, с кадастровым номером 50:11:0000000:161863	Собственность
3	Земельный участок	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 1227 +/-25 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020209:146	Собственность
4	Земельный участок	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 94 +/-7 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020201:180	Собственность
5	Земельный участок	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 968 +/-22 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020209:145	Собственность

На рисунке ниже представлена карта месторасположения объекта оценки.

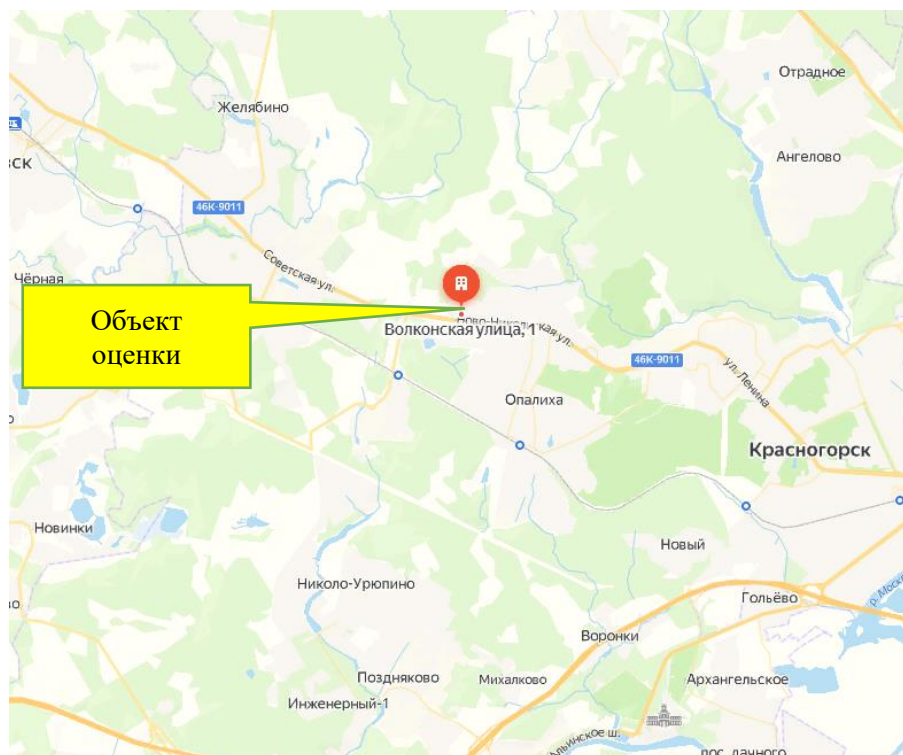


Рис. 1 Местоположение объекта на карте Московской области (<http://maps.yandex.ru>)



**Московская область** (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области — город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

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

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

Область состоит из 52 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального деления область состоит из 60 городских округов.

Своё название область получила по Москве, которая, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом правительства Московской области, расположенный на территории города Красногорска, в 350 м от границы с Москвой.

**Красногорск** — город в Московской области России. Административный центр городского округа Красногорск. До апреля 2017 года был центром Красногорского района.

Население в городе — 188 850 чел. (2023). В процессе реализации находится создание на территории Красногорска административного центра Московской области: на окраине города построены здания Московского областного суда, Правительства области и Московской областной думы в бизнес-центре «Два капитана». Там же расположена первая в Подмосковье станция Московского метрополитена — «Мякинино».

Город расположен на реке Москве и её притоке реке Баньке, в 22 км от центра Москвы (в 2 км от МКАД), непосредственно примыкая к Москве с северо-запада.

День городского округа Красногорска традиционно отмечается в начале сентября.

Глава городского округа Красногорск — Волков Дмитрий Владимирович

**Опалиха** (ранее — деревня Опалихина, «сельцо Константиновское», «сельцо Алексеевское-Опалиха») — микрорайон города Красногорска Московской области (с 2004 года). Расположен в западной части Городского округа Красногорск, в 3-5 километрах от центра Красногорска и в 9 километрах от МКАД. До 2004 года — дачный посёлок.

Источники информации:

1. [https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область)

2. <https://ru.wikipedia.org/wiki/Красногорск>

3. [https://ru.wikipedia.org/wiki/Опалиха\\_\(микрорайон\\_Красногорска\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Опалиха_(микрорайон_Красногорска))

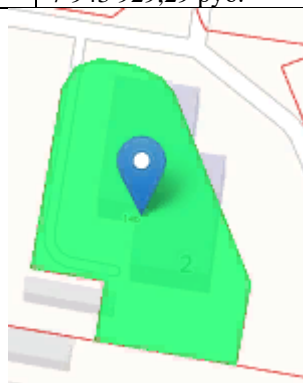
## 8.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данная информация была получена из документов, находящиеся в материалах дела.

Табл. Характеристики объекта-оценки

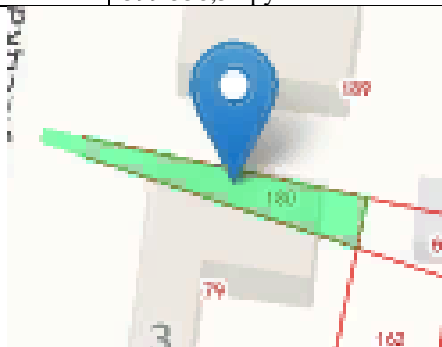
Описание земельного участка 50:11:0020209:146	
Тип оцениваемого имущества	Земельный участок
Местоположение	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49
Общая площадь	1227 +/- 25 кв.м.

Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Форма участка	Форма сложная
Правоподтверждающие документы	Выписка ЕГРН от 23.11.2023г.
Имущественные права	Право собственности
Ограничение и обременение прав	Доверительное управление
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Текущее использование	По назначению
Кадастровый номер	50:11:0020209:146
Кадастровая стоимость	7 943 929,29 руб.



Описание земельного участка 50:11:0020201:180

Тип оцениваемого имущества	Земельный участок
Местоположение	Московская область, Красногорский район, вблизи мкр. Опалиха г. Красногорска
Общая площадь	94 +/- 7 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Форма участка	Форма не правильная, узкий участок, не пригоден для строительства
Правоподтверждающие документы	Выписка ЕГРН от 29.11.2023г.
Имущественные права	Право собственности
Ограничение и обременение прав	Доверительное управление
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Текущее использование	По назначению
Кадастровый номер	50:11:0020201:180
Кадастровая стоимость	599 558,32 руб.



Описание земельного участка 50:11:0020209:145	
Тип оцениваемого имущества	Земельный участок
Местоположение	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49
Общая площадь	968 +/-22 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма участка	форма прямоугольная(правильная)
Правоподтверждающие документы	Выписка ЕГРН от 09.11.2023г.
Имущественные права	Право собственности
Ограничение и обременение прав	Доверительное управление
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Текущее использование	По назначению
Кадастровый номер	50:11:0020209:145
Кадастровая стоимость	6 305 619,76 руб.
	
Описание административно-хозяйственного здания 50:11:0000000:170131	
Тип оцениваемого имущества	Здание
Местоположение	Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.1
Общая площадь	676.7 кв.м.
Строительный объем	2 436,12 куб.м.
Этажи	1
Материал стен	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б перекрытия
Полы	Плитка
Отделка	Простая
Правоподтверждающие документы	Выписка ЕГРН от 29.11.2023г.
Имущественные права	Право собственности
Ограничение и обременение прав	Доверительное управление
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Текущее использование	По назначению

Кадастровый номер	50:11:0000000:170131
Кадастровая стоимость	14 174 763,50 руб.
Описание торгово-бытового здания 50:11:0000000:161863	
Тип оцениваемого имущества	Здание
Местоположение	Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.2.
Общая площадь	511,2 кв.м.
Строительный объем	2 576,45 куб.м.
Этажи	1
Материал стен	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б перекрытия
Полы	Плитка
Отделка	Простая
Правоподтверждающие документы	Выписка ЕГРН от 29.11.2023г.
Имущественные права	Право собственности
Ограничение и обременение прав	Доверительное управление
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Текущее использование	По назначению
Кадастровый номер	50:11:0000000:161863
Кадастровая стоимость	15 541 425,36 руб.

### 8.3 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (согласно ФСО 3, раздела III, п. 10 и раздела IV п. 12). Основными источниками информации являлись:

- Выписки ЕГРН.

## **9. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

В связи с тем, что тенденции рынка купли-продажи жилой недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране и социально-экономической ситуации в регионе, Оценщик проанализировал основные макроэкономические показатели экономики РФ за период, предшествующий дате оценки. Также Оценщиком был проанализирован рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

### **9.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ**

#### **РОССИЯ, ЕЁ ПОЛОЖЕНИЕ В МИРЕ И ОСНОВНЫЕ ВНЕШНЕПОЛИТИЧЕСКИЕ СОБЫТИЯ**

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого

уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика  
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-сент 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+3,0
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+4,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	январь-ноябрь 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,6
5.	Обрабатывающие производства		+0,3	+7,5
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-1,6
7.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	0
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+13,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема т/о):	+4,3	-0,1	+0,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,3
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+22,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,9
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+2,7
	- потребительская		+11,9	+5,7

(изменение в рублях)



		21/20 г., %	22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. <b>+11,5</b>	65338 руб. <b>+14,1</b>	~73830 руб. <b>+13,7</b>
	- реальная (учитывает инфляцию)	<b>+4,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>+7,7</b>

(изменение в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	<b>в 2,6р</b> (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	<b>+26,5</b>
	- Сельскохозяйственных, рыболовецких и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		<b>-7,1</b>
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,1%)		<b>+6,1</b>
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		<b>-6,8</b>
	- пищевых продуктов (около 2,4%)		<b>+42,2</b>
	- одежды		<b>+24,7</b>
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		<b>-0,7</b>
	- химические производства (около 2,9%)		<b>-56,1</b>
	- металлургическое производство (около 4,7%)		<b>-20,1</b>
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд)		<b>в 3,3р</b>
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		<b>в 2,1р</b>
	- Строительных (доля - около 2,4%), в том числе:		<b>+85,7</b>
	- строительство зданий,		<b>+71,5</b>
	- строительство инженерных сооружений		<b>+53,5</b>
	- Торговля оптовая (доля - около 10,1%)		<b>+13,8</b>
	- торговля розничная (доля - около 1,8%)		<b>-8,1</b>
	- Транспортировка и хранение (доля - около 6,4%)		<b>+29,9</b>
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		<b>+6,2</b>
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.11.	<b>+3,3</b>	<b>+23,2</b>
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	<b>6,0 %</b> от кредиторск задолж	<b>4,1 %</b> от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.	<b>+10,0</b>	<b>+24,5</b>
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	<b>+18,1</b>	<b>+30,5</b>
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей	<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>

	задолженности по ипотечным кредитам, %		
19.	Международные резервы (ЗВР), на 22.12.23г.: 593,4 млрд. долл. США	<b>-7,7</b>	<b>+2,0</b>
20.	Фонд национального благосостояния на 01.12.23г.: 13,4 трлн. руб. или 151,1 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)	<b>-18,8</b>	<b>+17,5</b>
21.	Государственный внешний долг, на 01.12.23г. 53,3 млрд. долл. США	<b>-3,9</b>	<b>-7,2</b>

	Другие показатели	2022	10.01.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	<b>+8,5</b>	<b>+16,0</b>
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	<b>58,95</b>	<b>89,92</b>
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	<b>93,09</b>	<b>78,14</b>

### Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020

годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

### **Тенденции на рынке недвижимости**

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- торговых помещений и зданий – на 4%,
- административных помещений и зданий – на 2%,
- складских помещений и зданий – на 6%,
- производственных помещений и зданий – на 3%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это



происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

### **Перспективы рынка недвижимости**

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и

аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

*Источник информации:* <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20январь.pdf>

## 9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Оцениваемый объект представляет собой жилой дом.

*Вывод: таким образом, рассматриваемое имущество по назначению относится к земельным участкам (земли сельскохозяйственного назначения).*

## 9.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Обзор рынка подмосковной недвижимости на IV квартал 2023г.

По данным экспертов компании Est-a-Tet, в IV квартале 2023 года в Подмосковье объем реализованного спроса составил 836 тыс. кв. м жилья. В годовой динамике спрос вырос на 57,4%. За квартал показатель сократился на 1,3%, сообщается в пресс-релизе компании.

Наиболее высокая деловая активность, включая девелопмент, сосредоточена на территориях в пределах 30 км от МКАД, в связи с этим анализировался рынок Московской области в пределах ЦКАД. Здесь в IV квартале 2023 года на первичном рынке жилой недвижимости общий объем предложения составил 1,915 млн кв. м. За квартал показатель вырос на 7,1%, за год – на 4,1%.

«Как в структуре предложения, так и спроса на первичном рынке Московской области прежнему преобладает комфорт-класс (79% в предложении и 80% в спросе). При этом стандарт-класс постепенно вымывается: за квартал его доля в предложении сократилась с 22% до 18%, годом ранее показатель достигал 24%», - отмечает эксперт.

В IV квартале 2023 года объем предложения комфорт-класса составляет 1,5 млн кв. м (+12,3% за квартал и +10,9% за год), а стандарт-класса – 342 тыс. кв. м (-11,3% за квартал и -22,2% за год). Постепенно увеличивается на рынке предложение бизнес-класса, достигнув в IV квартале 2023 года 55 тыс. кв. м (+7,8% за квартал и +80,8% за год).

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области выросла на 5% до 182,9 тыс. руб./кв. м. За год прирост цены составил 9,3%. Максимальный прирост

отмечен в стандарт-классе – 6,5%, по итогам квартала цена достигла 162,2 тыс. руб./кв. м. В комфорт-классе средневзвешенная цена выросла на 4% до 185,7 тыс. руб./кв. м. В бизнес-классе по итогам квартала цена увеличилась на 4,8% и составила 234,9 тыс. руб./кв. м.

За счет роста цен в структуре предложения продолжает сокращаться доля лотов стоимостью до 6 млн руб. (с 26% до 21% за квартал). В целом, структура спроса и предложения остаётся достаточно сбалансированной. Основной спрос и предложение сосредоточены в лотах стоимостью до 10 млн руб. (74% в предложении и 75% в спросе).

Основной объем спроса и предложения приходится на лоты площадью от 20 до 60 кв. м (83% в спросе и 78% в предложении). Учитывая стабильный рост цен, клиенты выбирают более доступные квартиры и, как следствие, более компактные.

Доля ипотечных сделок на первичном рынке Московской области продолжает расти. Так, в IV квартале 2023 года она достигла 87,7%, увеличившись за квартал на 3,3 п.п., а за год – на 5,5 п.п. Достигнутая доля ипотеки является рекордной за 2 года.

Фактические цены Москвы и Подмосковья.

Цена недвижимость (www.irm.ru)	Янв 24	Дек 23
Москва	270 952	+0,2%
Новая Москва	204 486	+0,3%
Подмосковье	154 302	+0,4%

На фоне подорожания ипотеки спрос мигрирует из перегретой по ценам «старой» Москвы за МКАД, в Новую Москву и Подмосковье. И если внутри МКАД покупатели выбирают в основном дешевое жилье, то за МКАД ищут варианты попроще.

В отличие от 2023 года, когда опережающими темпами дорожало жилье в «старой» Москве, в январе 2024-го «Замкадь» опередило территории внутри МКАД. По данным аналитического центра www.irm.ru, за первый месяц 2024 года квадратный метр на вторичном рынке Новой Москвы подорожал на 0,3% до 204 490 руб., а в Подмосковье цены выросли на 0,4% до 154 300 руб. за кв. м. Для сравнения: Москва в январе прибавила только 0,2%.

Причем и в Новой Москве, и в Московской области в наибольшем плюсе оказались самые дальние локации – Троицкий округ (+0,5%) и дальше Подмосковье (+0,6%). Но зато если в «старой» Москве люди покупали в основном дешевое жилье, то за МКАД отдавали предпочтение более качественным квартирам: в современных монолитно-кирпичных домах (+0,6%) - в Новой Москве и современных панельных (+0,7%) и кирпичных (+0,8%) – в Подмосковье.

Однако при этом, также как и в «старой» Москве, в разрезе комнатности наибольшим спросом пользовались компактные квартиры, поэтому индекс дешевого жилья за МКАД существенно опережает индекс дорого.

Цены на жильё по типам домов (www.irm.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Старая и типовая советская панель	+0,1%	-	+0,4%
Современная панель	+0,2%	-0,2%	+0,7%
Старый и типовой советский кирпич	+0,3%	-	+0,8%
Современный монолит-кирпич	+0,2%	+0,6%	+0,2%
Цены на жильё по округам внутри МКАД ( <a href="http://www.irm.ru">www.irm.ru</a> )	Янв 24	Дек 23	

Центральный округ	416 012	-0,2%	
Западный округ	303 920	+0,1%	
Юго-Западный округ	301 369	-0,3%	
Северо-Западный округ	281 884	+0,5%	
Северный округ	272 743	+0,8%	
Южный округ	247 800	0,0%	
Северо-Восточный округ	243 658	-0,1%	
Восточный округ	239 995	+0,2%	
Юго-Восточный округ	238 445	+0,7%	
Цены на жилье по территориям за МКАД (www.irn.ru)	Янв 24	Дек 23	
Все районы старой Москвы за МКАД	211 989	-0,2%	
Новомосковский округ	205 773	+0,3%	
Троицкий округ	187 208	+0,5%	
Ближнее Подмосковье	169 742	+0,2%	
Среднее Подмосковье	138 009	+0,3%	
Дальнее Подмосковье	107 097	+0,6%	
Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жилье	0,4 %/мес.	0,2 %/мес.	0,2 %/мес.
Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом	1,0 б.деп.	0,7 б.деп.	0,6 б.деп.
<u>"Дорогое" и "дешёвое" жильё</u> (www.irn.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир	-0,1%	+0,1%	+0,3%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир	+0,3%	+0,7%	+0,6%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"	1,9	1,4	1,9

Индексы цен на квартиры в Москве, Новой Москве и Подмосковью вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.

Ипотечные ставки на вторичном рынке стартуют с 16-18% годовых, что делает дорогую «старую» Москву и прилегающие к ней локации недоступной для все большего числа покупателей «вторички». Как следствие, спрос на жилье уходит дальше от МКАД – на окраины Новой Москвы и Подмосковья, где цены значительно ниже и можно обойтись без ипотеки.

Но в любом случае, при текущей стоимости кредитов спрос дышит на ладан везде – и внутри МКАД, и за МКАД. Пока цены поддерживает дефицит ликвидного предложения, образовавшийся в результате ажиотажа конца лета-начала осени 2023 года, - число квартир в экспозиции перестало сокращаться, но еще не начало расти. По мере накопления предложения на фоне низкого спроса постепенно начнут снижаться и цены.

### **Прогноз рынка подмосковной недвижимости.**

Как и в других сегментах рынка недвижимости, эксперты загородного рынка предрекают рост цен. Эксперты считают, что прибавка составит 10–15%.

Начнется подорожание в марте, перед стартом высокого строительного сезона. Причина - рост стоимости материалов и подрядных работ. Зато потом, до конца года, цены не будут сильно меняться, если не будет геополитических потрясений и иной «шоковой терапии».



«Но в 2024 году подорожание будет связано не только с ежегодным ростом цен на материалы. Повлияет и введение обязательных эскроу-счетов для строительных компаний. Это очистит рынок от ненадежных застройщиков, но внесет коррективы в работу остальных. Строить теперь придется на заемные средства и платить потом проценты по кредиту, что неизбежно влечет за собой удорожание строительства. Я думаю, прирост составит около 20%».

Однако процентные ставки вырастут на 2–3%, продолжает эксперт. Это касается и увеличения первоначального взноса: государство и банки начнут улучшать качество выдаваемых кредитов, что станет эффективной мерой и для надежных застройщиков, и для реально нуждающихся клиентов — то есть, тех, кто покупает жилье в личных целях, а не ради инвестиций.

При текущих сверхвыгодных условиях желающих подзаработать, а не решить жилищный вопрос, стало намного больше. Кроме того, увеличение первоначального взноса сбалансирует спрос и позволит планомерно наращивать мощности строительных компаний.

### **Что будет со спросом?**

На первое полугодие прогноз позитивный: на спрос благоприятно повлияют работающие семейная и льготная ипотеки. Однако окончание с 1 июля льготных ипотечных программ спровоцирует охлаждение, полагают эксперты.

«Перспектив к продлению этих программ мы не видим, а значит, как минимум на год застройщики рискуют остаться "наедине с рынком", без поддержки покупательной способности клиентов со стороны государства».

Несмотря на грядущее подорожание, спрос на ИЖС не обвалится: наоборот, возможен новый всплеск интереса, считает эксперт из HalleHouse. Свое мнение эксперт аргументирует изменениями ипотечной политики в сегменте новостроек:

«В 2023 году можно было крайне выгодно купить квартиру в ЖК. С ростом процентной ставки ситуация меняется: новостройки становятся слишком дорогими. А вот в сегменте ИЖС ипотечные программы продолжают работать, поэтому те, кто хотел бы, но не успел купить квартиру, скорее всего, купят участок земли и компактный дом», — считает эксперт.



Основной объем сделок в 2024 году ожидается с объектами, подходящими под льготные программы. Чаще всего покупают либо варианты в бюджетном сегменте (дачи, каркасные дома, барнхаусы - в среднем они стоят до 8 млн рублей), либо дома для постоянного проживания - это бюджет в 15–35 млн рублей. Учитывая, что ипотека под 15–18% покупателя особо не привлекает, он будет искать объекты, которые проходят по льготной ипотеке.

Руководитель офиса «Новослободское» компании «Инком-Недвижимость»



Отвечая на вопрос о том, что будет с предложением на загородном рынке, говорит, что вряд ли оно сократится, так как будет происходить замещение. Кроме того, эксперт ожидает наполнения рынка объектами, которые застройщики будут выводить сразу под льготную ипотеку.

### **«Вторичка»-2024: что будет с ценами, ипотекой и предложением?**

#### **Что в трендах?**

Со льготной ипотекой на ИЖС сложилась интересная ситуация, схожая с городским вторичным и первичным рынками, отмечает руководитель отдела загородной недвижимости «Миэль» «Сушецкий».

«Сделки с участками под строительство ИЖС будут двигать рынок (правда, с бюджетом в районе 12–15 млн рублей). А вот вторичному рынку остается рассчитывать только на наличные деньги. Этот нюанс может переориентировать покупательский спрос на первичный рынок, а на вторичном вызвать стагнацию, которая, в зависимости от сроков, может привести к снижению цен».

#### **КРТ влияет на спрос**

В ближайшие пару лет будет набирать обороты еще одна тенденция. Сейчас на загородном рынке много интересных предложений, которые строятся в соответствии со стандартами комплексного развития территорий (КРТ), а потому по формату, эргономике, инфраструктуре не сравнимы с морально устаревшими вторичными объектами, напоминает эксперт.

«Кроме того, эти предложения и по цене интереснее, чем лоты вторичного рынка.

Эксперты считают, что все идет к тому, что интерес среди покупателей к старым домам совсем пропадет, а ценность будет представлять только земля под ними.

Владельцы же таких объектов смогут продать их либо по цене земли, либо с очень большим дисконтом», - говорят эксперты.

#### **Предложение не соответствует спросу**

«Покупатели всегда ищут самые выгодные для себя условия, поэтому переключают внимание на субсидированные кредиты - неудивительно, что качество звонков в офисы нашего агентства изменилось уже с сентября. Сейчас значительную часть спроса формируют покупатели, рассчитывающие взять льготную ипотеку.



Причем, увы, но основная масса загородной "вторички" не соответствует условиям ее предоставления. До июля 2024 года (пока будет действовать льготная ипотека) основным товаром будут объекты, подходящие под требования банков по этим программам», - говорит руководитель офиса «Новослободское» компании «Инком-Недвижимость».

#### **ИЖС станет комфортнее**

2024–2025 годы станут переломными в истории развития ИЖС, считает директор департамента маркетинга ФСК Family. Строить будут быстро, планировки будут эргономичнее, в поселках ИЖС будут появляться муниципальные школы, детские сады и коммерческие объекты.

Словом, ИЖС станет комфортнее и по уровню сервисов не будет уступать квартирам. Со временем это станет поводом для роста цен на загородное жилье, сейчас этот рынок недооценен.

#### **Ипотека: есть куда расти**

У ипотечного сегмента остаются существенные резервы для роста, отмечает руководитель Циан.Аналитики. В рейтинге регионов — лидеров по объему выдачи сельской ипотеки сейчас представлены как вполне предсказуемые участники (Татарстан, Краснодарский край, Московская область), так и менее очевидные (Удмуртия, Приморский край). Развивается сегмент и в регионах с суровым климатом (Тюменская, Иркутская области, Якутия).

А чем запомнится уходящий год.

#### **Год 2023: ожидания vs реальность**

От уходящего года эксперты Циан ожидали не очень много. Большая часть этих прогнозов сбылась, говорит руководитель Циан.Аналитики:

Ждали стабильных цен на вторичный загородный рынок. Сбылось — цены подросли лишь немного: в Московской области полноценные дома за год подорожали с 29 до 30 млн рублей, в Ленинградской - с 23 до 25 млн рублей. Схожие цифры характерны и для других крупных рынков. Цены предложения выросли вопреки многим факторам, и главная причина тому - строительная инфляция и недостаток строительных бригад.

Предрекался рост активности застройщиков многоквартирных домов по выходу на рынок загородной недвижимости - активность застройщиков, действительно,

материализовалась в конкретные проекты с документами и открытыми продажами. Хотя это по-прежнему единицы проектов ИЖС на фоне сотен проектов МКД,

Наконец, аналитики ждали опережающего роста стоимости земельных участков. Она и правда росла быстрее цены готовых домов: в Московской области - на 20% (до 340 тыс. рублей за сотку), в Ленинградской - на 16% (до 280 тыс. рублей) в годовом выражении.

#### **Из важных событий эксперт выделяет следующие:**

банки начали разрабатывать и внедрять в сегмент новые продукты, адаптировать их под предпочтения покупателей;

на рынок ИЖС выходят крупные компании и ищут подходящие территории для вывода малоэтажных проектов с применением эскроу-счетов;

растет спрос на несложные одноэтажные дома с панорамным остеклением; из массового сегмента уходят в прошлое дома с подвалами и трехэтажные особняки, уступая место простым формам.



«В начале года наблюдалось небольшое снижение спроса. Но с апреля цены и спрос пошли в рост, а вместе с ними и объемы ввода. Затем стала набирать обороты инфляция, и ЦБ планомерно поднимал ключевую ставку. Рынок, реагируя на это, стал замедляться. Банки начали поднимать ставки, пересматривать условия по первоначальному взносу. В итоге ждать традиционного повышения активности в IV квартале вряд ли стоит», — говорит эксперт.

Источник информации: <https://www.irn.ru/index/novaya-moskva-i-podmoskovie/>  
<https://www.irn.ru/news/155610.html>

#### **9.4 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**

Оценщиком был проанализирован рынок земельных участков в районе расположения объекта оценки.

Обнаруженные на дату оценки на открытом рынке предложения по продаже жилых земельных участков, аналогичных оцениваемому, приведены ниже<sup>1</sup>.

Анализ произведен при помощи сайтов бесплатных объявлений, сайтов агентств недвижимости, баз данных: (www.cian.ru, www.avito.ru, www.domofond.ru и др.). В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с исследуемым объектом.

Таблица: предложения по продаже земельных участков (без улучшений)

Наименование	Объект	Месторасположение	Категория	Инж.коммуникации	Площадь зу, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб./кв.м	Источник
продажа	земельный участок	Московская область, Красногорск городской округ, Нефедьево деревня, Артек-2 коттеджный поселок	ИЖС	По границе	600	5 200 000	8 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/297465439/">https://www.cian.ru/sale/suburban/297465439/</a>

<sup>1</sup> Вся информация, необходимая для анализа, была уточнена в результате телефонного интервьюирования контактных лиц.



продажа	земельный участок	Московская область, Красногорск городской округ, Нефедьево деревня, ул. Отрадная	ИЖС	По границе	600	3 975 000	6 625	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/293939422/">https://www.cian.ru/sale/suburban/293939422/</a>
продажа	земельный участок	Московская область, Красногорск городской округ, Нефедьево деревня, Артек коттеджный поселок, 14к2	ИЖС	По границе	804	6 000 000	7 463	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/284104097/">https://www.cian.ru/sale/suburban/284104097/</a>
продажа	земельный участок	Московская область, Красногорск городской округ, Желябино деревня	ИЖС	По границе	2 000	10 000 000	5 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/290499818/">https://www.cian.ru/sale/suburban/290499818/</a>
продажа	земельный участок	Московская область, Красногорск городской округ, Желябино деревня	ИЖС	По границе	1 400	11 500 000	8 214	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/296014343/">https://www.cian.ru/sale/suburban/296014343/</a>
продажа	земельный участок	Московская область, Красногорск городской округ, Желябино деревня	ИЖС	По границе	700	4 735 000	6 764	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/295914464/">https://www.cian.ru/sale/suburban/295914464/</a>
продажа	земельный участок	Московская область, Красногорск городской округ, Нахабино рп, ул. 2-я Почтовая, 30	ИЖС	По границе	700	2 850 000	4 071	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/296768649/">https://www.cian.ru/sale/suburban/296768649/</a>
продажа	земельный участок	Московская область, Красногорск городской округ, Нахабино рп, ул. 2-я Советская	ИЖС	По границе	700	2 900 000	4 143	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/299586445/">https://www.cian.ru/sale/suburban/299586445/</a>
продажа	земельный участок	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, Аникеевская ул., 12А	ИЖС	По границе	1 150	7 990 000	6 948	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/267929374/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/267929374/</a>
продажа	земельный участок	Московская область, Красногорск городской округ, Ягодка садовое товарищество	ДНП	По границе	1 500	8 750 000	5 833	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/294616205/">https://www.cian.ru/sale/suburban/294616205/</a>

Таким образом, диапазон справедливой стоимости земельных участков без улучшений, в районе расположения объекта исследования (Московская область), составляет от 4 071 – 8 667 руб./кв.м (без учета поправочных коэффициентов). Данный разброс цен можно обосновать тем, что на стоимость объектов влияют такие факторы, как местоположение, площадь, наличие коммуникаций, и пр.

#### 9.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

По результатам анализа рынка, к которому относятся объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте.

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
Качество прав	Обременение проекта 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
	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цен предложения и сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
Физические характеристики	Характеристики объекта оценки
	Размеры и материалы строений, группа капитальности
	Техническое состояние и износ строений, необходимость проведения ремонта
	Окружающая застройка
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие принципу наиболее эффективного использования
Сервис и дополнительные элементы	Наличие/отсутствие необходимых инженерных коммуникаций
	Наличие парковки автотранспорта/гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие встроенной мебели и оборудования

### *Ликвидность*

Средний срок экспозиции земельных участков на «вторичке» составляет сегодня 6-8 месяцев в зависимости от состояния объекта, его удаленности от столицы и т.д. Участки, а также дома больших размеров могут ожидать покупателя год-полтора.

## 10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано:

- Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости очень часто совпадает с существующим использованием, так как в рыночных условиях собственник объекта недвижимости постоянно производит анализ наиболее эффективного использования в той или иной форме, чтобы получать максимальный доход от объекта недвижимости

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении справедливой стоимости эксперт руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Фактически объекты недвижимости – земельные участки и здания используются по назначению.

*Вывод: оценка объектов исследования проводится исходя из их фактического состояния и использования.*

## 11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 11.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в жилом доме (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

*Источник: составлено Оценщиком*

## 11.2 Выбор подходов к оценке

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  - определение прибыли предпринимателя;
  - определение износа и устареваний;
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки справедливой стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и



условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

При применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### Выбор методов оценки

Табл. Методы оценки

Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Метод прямого сравнительного анализа продаж;</li> <li>• метод валового рентного мультипликатора;</li> <li>• метод капитализации.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• метод дисконтирования денежного потока;</li> <li>• метод капитализации дохода.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Метод сравнительной единицы;</li> <li>• Метод разбивки по компонентам;</li> <li>• Метод количественного обследования.</li> </ul>

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке справедливой стоимости недвижимости.

#### 1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Этот метод оценки заключается в анализе фактических сделок купли-продажи сопоставимых объектов (объектов-аналогов).

В рамках метода сравнения продаж, оценщик производит анализ сделок с аналогичными объектами, учитывая сходства и различия между ними и оцениваемым объектом. При этом к объектам-аналогам применяются различные поправки и корректировки.

Метод дает достаточно большую точность на развитом рынке (при наличии большого количества сделок с аналогичными объектами).

Оценка в рамках этого метода производится следующим образом:

- выявляются недавние сделки по продаже сопоставимых объектов;
- информация о сделках проверяется и подтверждается (продавцами, покупателями или другими участниками сделки);
- вносятся корректировки (поправки) к ценам аналогов с учетом различий между ними и оцениваемым объектом;
- производится согласование данных, полученных по каждому из аналогов (итоговая стоимость определяется как средневзвешенная скорректированных цен объектов-аналогов).



## 2. Метод валового рентного мультипликатора

Данный метод используется в основном для оценки объектов недвижимости, приносящих доход от аренды. Он является наиболее простым и удобным способом оценки приносящей доход недвижимости в нашей стране (при условии, что рынок подобных объектов “живой” и на нем регулярно происходят сделки).

Расчет в рамках данного метода производится в следующей последовательности:

- определяется арендная ставка для оцениваемого объекта (годовая);
- рассчитывается валовый рентный мультипликатор, оптимальный для данного рынка (отношение продажной цены к потенциальному валовому доходу);
- годовая арендная ставка оцениваемого объекта умножается на валовый рентный мультипликатор. В итоге получаем искомую стоимость оцениваемого объекта.

## 3. Метод капитализации

Этот метод, как и предыдущий, используется для определения стоимости недвижимости, приносящей доход.

Применение этого способа отображает общую цену объекта, в которую входят специфические компоненты, в частности, стоимость здания, земельного участка и так далее.

Общая формула цены объекта (С) показывает взаимосвязь чистых операционных доходов (ЧОД) и коэффициента капитализации (Ккап):

$$C = \text{ЧОД} / \text{Ккап}$$

где: ЧОД может использоваться как годовой, так и среднегодовой.

Последовательность расчетов в рамках метода капитализации:

- вычисление ожидаемой прибыли, которую может принести объект недвижимости;
- определение значения коэффициента капитализации на основе ставки прибыли и нормы возврата денег;
- определение цены объекта учитывая чистый операционный доход и коэффициент капитализации.

## 4. Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает поиск аналогичного объекта (объектов), выяснение компонентов его стоимости. Затем к найденному объекту применяются корректировки с целью приведения его в полное соответствие с оцениваемым объектам по всем характеристикам.

## 5. Метод разбивки по компонентам

Данный метод предполагает разбивку объекта по компонентам (например: фундамент, стены, перекрытия, крыша, отделка ... и т.д.). Стоимость каждого компонента определяется по отдельности, затем все компоненты складываются и получается итоговая стоимость.

Существует несколько вариантов этого метода: метод субподряда; разбивки по профилю работ; метод выделения затрат.

## 6. Метод количественного обследования

Данный метод представляет собой составление полной детальной сметы на создание объекта. Причем при составлении сметы учитываются также накладные и прочие расходы.

## 7. Метод дисконтирования денежного потока

Данный метод предполагает прогнозирование величины чистого операционного дохода от объекта недвижимости за определенный период и вероятной цены продажи объекта в конце этого периода.

Оценка в рамках этого метода производится в следующей последовательности:

- определить прогнозный период получения доходов;
- сделать прогноз денежного потока по каждому году прогнозного периода;

- произвести дисконтирование денежных потоков;
- выбрать ставки дисконтирования как средней нормы прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка недвижимости;
- рассчитать выручку от продажи объекта недвижимости в конце периода владения и привести её к текущей стоимости через ставку дисконтирования;
- сложить текущие стоимости потоков доходов и выручки от продажи (реверсии).

#### **8. Метод капитализации дохода**

Данный метод целесообразно использовать для объектов, генерирующих стабильный доход на протяжении длительного периода времени.

Метод предполагает расчет текущей стоимости будущих доходов от объекта. При этом доход от использования объекта недвижимости и выручка от перепродажи капитализируется в текущую стоимость.

Стоимость в рамках этого метода рассчитывается по формуле:

$$C = D / k$$

где: D – чистый доход; k – коэффициент капитализации.

Таким образом, для того чтобы определить стоимость объекта по данному методу, нужно:

- определить чистый доход от использования объекта;
- определить чистый доход от продажи объекта;
- рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному доходу.

#### **Вывод о применимости подходов и методов в оценке недвижимого имущества**

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта исследования и с учетом информации, которой владел Эксперт, было принято решение об использовании сравнительного подхода методом сравнения продаж для определения справедливой стоимости объекта исследования, так как на рынке земельных участков имеется достаточное для корректной оценки количество предложений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что нет данных о прибыли от объектов оценки.

***Вывод: проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки, учитывая цель оценки, оценщик пришел к выводу об использовании в последующих расчетах земельных участков сравнительного подхода. В рамках оценки зданий, с учетом их назначения – вспомогательные объекты на территории закрытого КП, состояния и общего износа - единственным корректным подходом будет являться затратный.***

## 12 ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Сравнительный подход – это метод оценки стоимости объекта исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета справедливой стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Основные этапы оценки данным методом:

- ✓ Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- ✓ Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых зданий является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
- ✓ Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
- ✓ Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта сравнения (факторы, изменение которых влияет на справедливой стоимость объекта) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с недвижимостью.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц;
- физические характеристики;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

### Метод сравнения продаж

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

Основная формула метода сравнения продаж:

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

где:

C – справедливой стоимости объекта оценки;

A<sub>j</sub> – цена объекта-аналога;

K<sub>ij</sub> – величина относительной корректировки (процентной);

K'<sub>ij</sub> – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V<sub>j</sub> – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

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

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

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

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

Выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение  $\geq 30\%$ ), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса должно быть не более трех. Выборка объектов – аналогов проверяется на наличие выбросов.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

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

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

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

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

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

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

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

где:

V - стоимость оцениваемого объекта;

V<sub>ед</sub> - цена единицы сравнения;

K<sub>ед</sub> - количество единиц сравнения;

$(V_{ед} \times K_{ед})$  - цена аналога до учета поправки;

Ппр - величина процентной поправки.

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

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

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

где:

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

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

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + Пад$$

где:

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

Методы расчета поправок (корректировок):

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

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

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

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

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

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

### **Выбор единицы сравнения**

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

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

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

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

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

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

Согласно ФСО – 1, п. 22а: Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

#### **Расчет справедливой стоимости земельного участка земли населенных пунктов методом сравнения продаж**

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

Отбор объектов-аналогов производился по данным открытых интернет-источников: www.avito.ru, www.cian.ru и др. Все обнаруженные предложения, аналогичны оцениваемому объекту, представлены в разделе 9.4. настоящего Отчета.

#### ***Обоснование сопоставимости оцениваемого объекта и объектов-аналогов***

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта исследования. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и объект исследования, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта исследования.

С целью выявления аналогов исследуемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях по продаже жилой недвижимости, аналогичной и/или близко к оцениваемой. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения. Оценщиком было отобрано несколько предложений, данные о которых представлены ниже в Таблице. Для расчета справедливой стоимости объекта оценки были использованы аналоги, расположенные с сопоставимым местоположением.



Далее, среди выявленных сопоставимых объектов, определялись объекты, которые, по мнению оценщика, являются наиболее близкими по своим характеристикам к исследуемому объекту и именно эти объекты использовались в качестве объектов-аналогов. Для определенных таким образом объектов-аналогов, посредством прямого обзвона, был осуществлен сбор актуальной и значимой информации, которая оказывает существенное влияние на цену продажи: площадь, местоположение, передаваемые права, назначение и вид разрешенного использования и т.п.

Описание и корректировки выбранных аналогов, с целью достижения большей сопоставимости с исследуемым объектом и выведение итоговой величины справедливой стоимости, представлены в таблице ниже (принт-скрин предложений о продаже аналогов представлены в приложении к настоящему Отчету).

Таблица. Описание объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости зу (без улучшений)

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес (местоположение)	г. Красногорск мкр. Опалиха уч. 49	Московская область, Красногорск городской округ, Нефедьево деревня, ул. Отрадная	Московская область, Красногорск городской округ, Желябино деревня	Московская область, Красногорск городской округ, Нахабино рп, ул. 2-я Почтовая, 30
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе
Общая площадь, кв. м	94-1227	600	2 000	700
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена предложения, руб.	Определяется	3 975 000	10 000 000	2 850 000
Цена предложения, руб./кв м	-	6 625	5 000	4 071
Дата предложения:	20.03.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Ссылка на источник информации	Данные из материала дела	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/293939422/">https://www.cian.ru/sale/suburban/293939422/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/290499818/">https://www.cian.ru/sale/suburban/290499818/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/296768649/">https://www.cian.ru/sale/suburban/296768649/</a>

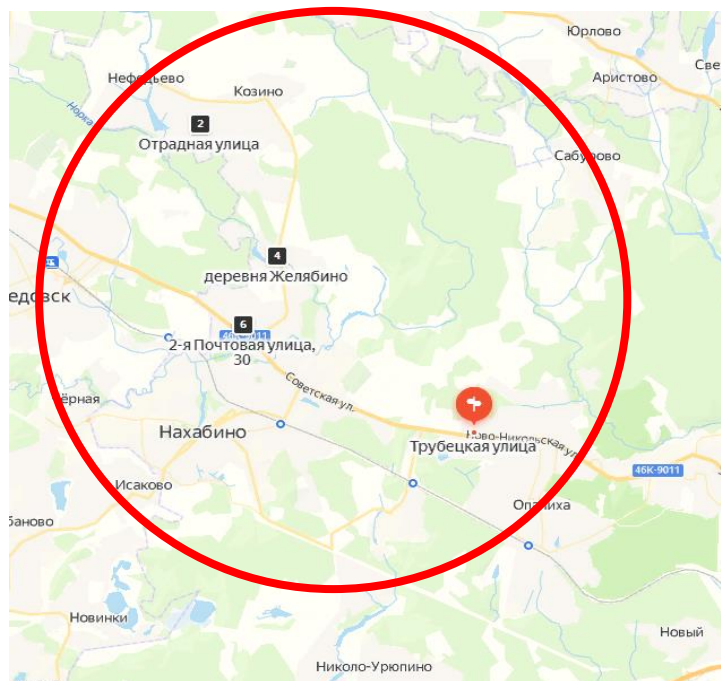


Рис. Месторасположение аналогов и объекта оценки на карте

### **Обоснование вносимых корректировок**

**Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.** Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных:

- 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры;
- 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи, согласно первому варианту, не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящей работы корректировка по данному фактору не вводится.

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

**Передаваемые права.** Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях справедливой стоимостью объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др. Корректировка не вводится.

**Дата предложения.** Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на три месяца. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. Корректировка не требуется, т.к. все объекты аналоги актуальны на дату исследования.

**Корректировка на торг.** 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».

Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в СтатРиэлт – 2024 от 01.01.2024.:

## Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 18.01.2024 г.) (/statistika-gynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>)

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру обитания с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,81	0,87	0,85	0,77

Учитывая район и местоположение исследуемого объекта, скидка на торг для всех объектов-аналогов вводится в размере 0,95.

**Категория земель.** Все подобранные земельные участки имеют категорию: земли населенных пунктов, корректировка не требуется.

**Вид разрешенного использования земельного участка.** Практически любые вопросы использования земельного участка, будь то его застройка, реконструкция существующих на нем объектов недвижимости, приобретение участка в собственность и другие, прямо или косвенно переплетаются с вопросами установления и изменения вида разрешенного использования земельного участка. Вид разрешенного использования земельного участка – это установленная в публичном порядке совокупность разрешенных параметров использования земельного участка. Корректировка не применялась.

**Корректировка на конфигурацию.** Все объекты имеют правильную(прямоугольную) форму. Корректировка применялась так как объект исследования имеет не правильную, узкую

форму. Скидка на конфигурацию определяется на основании исследований рынка, приведенных в СтатРиэлт – 2024 от 01.01.2024, в размере 0,66 для всех аналогов.:

**на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2024 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

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

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

**Площадь земельного участка.** Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта. Корректировка рассчитана на основании исследований рынка, приведенных в Статриэлт-2024 от 01.01.2024..:



## на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (раз масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-склад использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,742	-0,14	$K s = (S_o/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,888	-0,15	$K s = (S_o/S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,875	-0,18	$K s = (S_o/S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,858	-0,22	$K s = (S_o/S_a)^{-0,22}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,813	-0,26	$K s = (S_o/S_a)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,888	-0,31	$K s = (S_o/S_a)^{-0,31}$

S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

### Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-."

Объект исследования и объекты аналоги различны по данному параметру, корректировка применяется:

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь	1 227	600	2 000	700
Корректировка	-	0,90	1,07	0,92
Площадь	94	600	2 000	700
Корректировка	-	1,30	1,53	1,32
Площадь	968	600	2 000	700
Корректировка	-	0,94	1,11	0,96

**Инженерные коммуникации.** Инженерное оснащение – один из важнейших факторов, влияющий на размер стоимости объекта недвижимости, поскольку без наличия инженерных коммуникаций невозможно осуществление работы.

Исходя из целей оценки, по наличию коммуникаций незастроенные земельные участки можно подразделить на следующие виды:

- Участки, к которым возможно подведение коммуникаций.
- Участки, к которым нет возможности подвести коммуникации.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Корректировка не рассчитывалась, объекты аналоги схожи с объектом оценки.

**Расчет весов осуществляется следующим способом:**

- рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по  $i$ -ому аналогу к первоначальной цене  $i$ -ого аналога  $1/BK_i$ , где:  $BK_i$  – общая валовая коррекция  $i$ -ого аналога;

- находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
- вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчет весов ( $V_i$ ) проведен по формуле:

$$V_i = (1/BK_i) / (1/\sum_{i=1}^3 BK_i)$$

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Расчет справедливой стоимости земельного участка представлен в следующей таблице.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес (местоположение)	г. Красногорск мкр. Опалиха уч. 49	Московская область, Красногорск городской округ, Нефедьево деревня, ул. Отрадная	Московская область, Красногорск городской округ, Желябино деревня	Московская область, Красногорск городской округ, Нахабино рп, ул. 2-я Почтовая, 30
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе
Общая площадь, кв.м	-	600	2 000	700
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена предложения, руб.	-	3 975 000	10 000 000	2 850 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	6 625	5 000	4 071
Ссылка на источник информации	Данные из материала дела	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/293939422/">https://www.cian.ru/sale/suburban/293939422/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/290499818/">https://www.cian.ru/sale/suburban/290499818/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/296768649/">https://www.cian.ru/sale/suburban/296768649/</a>
<b>Поправка на стоимость реальной сделки (торг)</b>				
Поправка	-	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, руб.	-	6 294	4 750	3 868
<b>Поправка на дату предложения</b>				
Поправка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	-	6 294	4 750	3 868
<b>Поправка на вид права</b>				
Поправка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	6 294	4 750	3 868
<b>Корректировки на местоположение</b>				
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	-	6 294	4 750	3 868



Корректировки на площадь				
Корректировка, %	1 227	0,90	1,07	0,92
Скорректированная цена, руб.	-	5 694	5 086	3 576
Корректировки на наличие коммуникаций				
Корректировка, %	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	5 694	5 086	3 576
Корректировки на конфигурацию				
Корректировка, %	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	5 694	5 086	3 576
Корректировки на назначение/разрешенное использование				
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	-	5 694	5 086	3 576
Количество корректировок, п		2	2	2
1/n		0,50	0,50	0,50
Сумма 1/n		1,50	1,50	1,50
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
<b>Средневзвешенное значение стоимости 1 кв м земельного участка, руб.</b>		<b>4 785</b>		
Корректировки на площадь				
Корректировка	94	1,30	1,53	1,32
Комментарий	-	Объекты-аналоги сопоставимы. Корректировка не вводилась.		
Скорректированная цена, руб.	-	8 159	7 288	5 123
Корректировки на конфигурацию				
Корректировка, %	-	0,66	0,66	0,66
Скорректированная цена, руб.	-	5 385	4 810	3 381
Количество корректировок, п		3	3	3
1/n		0,33	0,33	0,33
Сумма 1/n		1,00	1,00	1,00
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
<b>Средневзвешенное значение стоимости 1 кв м земельного участка, руб., площадь 94 кв.м.</b>		<b>4 525</b>		
Корректировки на площадь				
Корректировка, %	968	0,94	1,11	0,96
Комментарий	-	Объекты-аналоги сопоставимы. Корректировка не вводилась.		
Скорректированная цена, руб.	-	5 886	5 258	3 696
Количество корректировок, п		2	2	2
1/n		0,50	0,50	0,50
Сумма 1/n		1,50	1,50	1,50
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
<b>Средневзвешенное значение стоимости 1 кв м земельного участка, руб., площадь 968 кв.м.</b>		<b>4 947</b>		

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации ( $C_v$ ) выборки скорректированных цен:

$$C_v = \frac{S}{X_{cp}} \cdot 100(\%), \text{ где}$$

$S$  – среднее квадратическое отклонение;

$X_{cp}$  – средняя арифметическая.

Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если  $V < 30\%$ .

Коэффициент вариации равен 12%

Таким образом, справедливая стоимость земельного участка на дату исследования равна: **10 920 885** (Десять миллионов девятьсот двадцать тысяч восемьсот восемьдесят пять) рублей.

№	Тип объекта	Местоположение	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 1227 +/-25 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020209:146	Собственность	5 871 195
2	Земельный участок	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 94 +/-7 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020201:180	Собственность	412 002
3	Земельный участок	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 968 +/-22 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020209:145	Собственность	4 637 688
<b>ИТОГО:</b>				<b>10 920 885</b>

### 13 Расчет справедливой стоимости нежилых зданий затратным подходом

Затратный подход для оценки объектов недвижимости предполагает, что совокупность издержек на строительство объекта за вычетом износов равнозначна восстановительной стоимости объекта.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Для определения затрат на воспроизводство объекта недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод удельных затрат на единицу заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например, на м<sup>2</sup> площади или на м<sup>3</sup> объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Учитывая объем имеющейся информации об объекте оценки, оценщики приняли решение использовать метод удельных затрат на единицу и индексный метод.

В рамках метода удельных затрат на единицу объема в настоящем Отчете оценщики рассчитывали затраты на замещение с использованием справочников укрупненных показателей стоимости строительства «КО-ИНВЕСТ».

При определении стоимости замещения объекта оценки был использован справочник КО - ИНВЕСТ: «Общественные здания», 2020г. - справочник укрупненных показателей стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2020 г. для условий строительства в Московской области, содержащий в себе информацию технического описания и стоимостных показателей в уровне цен Московской области.

Актуализация укрупненных показателей в уровень цен на дату оценки осуществляется следующим образом: после проведения корректировки укрупненных показателей в соответствии с характеристикой оцениваемого объекта, производится пересчет в уровень цен Московской области на дату оценки и затем применяется регионально-экономический коэффициент для учета

уровня цен, складывающегося на дату оценки в регионе расположения объекта оценки. Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующими строительными нормами и правилами.

Номера позиций аналогов из справочника КО-Инвест, использованных в расчетах, приведены ниже в таблицах расчета стоимости замещения.

В настоящем отчете расчет стоимости производился по следующей методике.

Стоимость замещения оцениваемого объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (м кв., м., км, куб.).

Стоимость строительства одного кубического метра составляет:

Для административного здания 15 660 руб./м<sup>3</sup>

Общесредствое здание 2020

для условия строительства в Московской области, госпитал  
в уровне цен на 01.01.2020

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ													Этажность: 1, Высота, м: 4.4		КС-7		
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / Бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Рубленные / Бревенчатые СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Щитовые деревянные						ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные утепленные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ - Деревянные ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц						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					
<a href="#">ru03.03.000.0002</a>								до 10000		Есолопт	РУБ. на 1 м3	15 660					
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХЛОБОКОВЫЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ВЕСТИБУЛЫ, БАЛКОНЫ, ЛОЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНЕШНЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСВОБОДИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
780,4		3601,6	942,4	1566,4	1410,4		1566,4	1722,8	1410,4	624,4	1098,4			534,0	402,4		15660,0
4,98%		23,00%	6,02%	10,00%	9,01%		10,00%	11,00%	9,01%	3,99%	7,01%			3,41%	2,57%		100,00%

Для торгового здания 10 427 руб./м<sup>3</sup>

### ТОРГОВО-ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЦЕНТРЫ

ТОРГОВО - ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР с подвалом										Высота, м: 4.4			КС-4				
<b>ОПИСАНИЕ:</b> В составе: универсам на 280 рабочих мест  Пищевблок, дебаркадер, административно - бытовой корпус  <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Легкобетонные / кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / шлакобетонные / из стеклоблоков					<b>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ</b> - Сборные железобетонные <b>ПОЛЫ</b> - Керамическая плитка / цементные <b>ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА</b> - Штукатурка / масляная окраска / керамическая плитка  <b>ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ</b> - Учтена стоимость лестниц <b>ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ</b> - Отопление центральное, вентиляция <b>ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ</b> - Водопровод, канализация <b>ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ</b> - Электроосвещение					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ru03.11.000.0033										75000		Standard	РУБ. на 1 м <sup>3</sup>	10 427			
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ВОДЯНИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОСОБОУСТРОЙСТВА	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.11.000.0033	418,2	1041,9	1041,9	418,2	1666,9	938,9		1144,9	1248,0	315,2	418,2		708,9	533,0	442,2	90,8	10427,0
	4,01%	9,99%	9,99%	4,01%	15,99%	9,00%		10,98%	11,97%	3,02%	4,01%		6,80%	5,11%	4,24%	0,87%	100,00%

Средняя величина затрат на инженерное обеспечение, создание объектов инженерной инфраструктуры и выполнение технических условий по подключению к магистральным источникам при реализации проектов масштабного многоквартирного жилищного строительства и возведения общественных зданий в различных регионах России находится примерно на одном уровне и составляет в среднем 12% от величины затрат на строительство объектов основного назначения.

Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы.

Для расчета используется следующая формула:

$$C_z = C \times S \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_{2022} \times \text{КНДС} \times \text{ПП},$$

где:

$C_z$  - стоимость замещения оцениваемого объекта;

$C$  - стоимость 1 единицы сравнения типичного сооружения на базовую дату;

$S$  - количество единиц сравнения (площадь или протяженность)

$K_1$  - коэффициент на различие в конструктивных решениях, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением;

$K_2$  - коэффициент на сейсмичность;

$K_3$  - коэффициент учитывающий климатический район,

$K_4$  - коэффициент, учитывающий региональное различие в уровне цен;

$K_{2024}$  - коэффициент изменения цен после издания справочника до момента оценки;

КНДС - коэффициент учитывающий НДС (%) (не применяется)

ПП – прибыль предпринимателя.

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

#### Определение коэффициентов.

$K_1$  – коэффициент на различие в конструктивных решениях равен 1;

$K_2$  – коэффициент на сейсмичность равен 1;

$K_3$  – коэффициент учитывающий климатический район равен 1; (КО – ИНВЕСТ «Общественные здания», 2020г.)



К4 – коэффициент, учитывающий региональное различие в уровне цен равен -1, (КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» 2020г (рассчитывался как отношение индекса СМР Московской области к индексу СМР Московской области на определенную дату):

$$K3 = \text{Ин}2022 \text{ Тоб} / \text{Ин}2020 \text{ Моб}$$

где:

Ин2024 Тоб – индекс цен на строительно-монтажные работы (СМР) по Московской области на 2024г (составляет 9,04);

Ин2020 Моб - индекс цен на строительно-монтажные работы (СМР) по Московской области на 01.01.2020г (составляет 8,72);

К2024 - коэффициент изменения цен после издания справочника до момента оценки равен 1,04 по Московской области, (рассчитывался как отношение индекса на дату определения стоимости к индексу цен на дату издания справочника).

$$K2024 = \text{Ин}2024 / \text{Ин}2020$$

где:

Ин2024 – индекс цен на строительно-монтажные работы (СМР) на дату определения стоимости;

Ин2020 - индекс цен на СМР на дату издания справочника;

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2024 года:

Объект строительства	Элемент прямых затрат <sup>2</sup>	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства				
		Курская область	Московская область	Владимирская область	Горьковская область	Липецкая область
ВЛ 110 кВ на металлических опорах <sup>3,4,5</sup>	Оплата труда	-	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-	-
ВЛ 220 кВ <sup>3,4</sup>	Оплата труда	-	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-	-
ВЛ 330 кВ <sup>3,4</sup>	Оплата труда	-	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-	-
Сети наружного освещения	Оплата труда	37,39	46,99	31,08	30,42	30,54
	Материалы, изделия и конструкции	11,29	11,27	11,33	11,18	11,31
	Эксплуатация машин и механизмов	10,02	10,89	9,45	9,40	9,38
Прочие объекты	Оплата труда	37,39	46,99	31,08	30,42	30,54
	Материалы, изделия и конструкции	8,81	8,75	8,68	8,90	8,71
	Эксплуатация машин и механизмов	12,91	14,01	12,20	12,15	12,13

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2020 года:

Объект строительства	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства				
	Воронежская область	Липецкая область	Московская область	Тульская область	Ярославская область
Объекты культуры	<u>7,65</u> 8,10	<u>6,89</u> -	<u>8,74</u> 8,82	<u>7,62</u> 7,76	<u>6,85</u> -
Котельные	<u>7,20</u> 7,92	<u>6,68</u> -	<u>7,98</u> 8,73	<u>7,33</u> 7,33	<u>7,11</u> -
Очистные сооружения	<u>7,44</u> 8,24	<u>6,73</u> -	<u>8,17</u> 8,79	<u>7,67</u> 7,59	<u>7,33</u> -
Внешние инженерные сети теплоснабжения	<u>5,66</u> 6,53	<u>5,90</u> -	<u>6,60</u> 6,64	<u>6,91</u> 7,00	<u>5,74</u> -
Внешние инженерные сети водопровода	<u>5,66</u> 6,36	<u>4,80</u> -	<u>6,33</u> 6,14	<u>5,45</u> 5,73	<u>5,63</u> -
Внешние инженерные сети канализации	<u>8,50</u> 9,26	<u>7,08</u> -	<u>9,87</u> 10,06	<u>9,34</u> 10,13	<u>8,22</u> -
Внешние инженерные сети газоснабжения	<u>7,59</u> 8,11	<u>6,56</u> -	<u>8,18</u> 8,15	<u>7,57</u> 8,01	<u>7,23</u> -
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	<u>5,45</u> 6,30	<u>4,81</u> -	<u>6,11</u> 8,79	<u>6,22</u> 6,51	<u>5,48</u> -
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	<u>6,22</u> 7,01	<u>5,35</u> -	<u>7,06</u> 9,89	<u>6,02</u> 6,65	<u>5,41</u> -
Воздушная прокладка провода с медными жилами	<u>4,96</u> 5,65	<u>4,28</u> -	<u>4,94</u> 6,82	<u>5,09</u> 5,11	<u>5,11</u> -
Воздушная прокладка провода с алюминиевыми жилами	<u>4,71</u> 6,39	<u>4,39</u> -	<u>4,77</u> 6,13	<u>5,30</u> 5,26	<u>4,84</u> -
Сети наружного освещения	<u>8,06</u> 8,54	<u>7,51</u> -	<u>10,17</u> 10,14	<u>9,57</u> 9,43	<u>7,95</u> -
Прочие объекты	<u>7,49</u> 8,10	<u>6,94</u> -	<u>8,42</u> 8,72	<u>7,63</u> 7,53	<u>6,84</u> -
Пусконаладочные работы	<u>13,51</u> 14,14	<u>11,71</u> -	<u>21,07</u> 21,07	<u>18,77</u> 20,09	<u>18,78</u> -
Электрификация железных дорог <sup>4</sup>	5,68	5,41	6,83	5,52	5,71
Железные дороги <sup>4</sup>	8,21	8,06	9,11	8,16	8,29
Аэродромы гражданского назначения	<u>8,07</u> 8,02	<u>8,35</u> -	<u>9,32</u> 9,41	<u>7,91</u> 7,95	<u>-</u> -

### Расчетный индекс стоимости на дату оценки.

таблица

Дата оценки	Дата издания	Индексы по Московской области на дату издания справочника	Индексы по Московской области на дату оценки	Индекс приведения цены на дату определения стоимости, К <sub>2024</sub>
20.03.2024	01.01.2020	8,72	9,04	1,04

ПП - прибыль предпринимателя, разность между ценой продажи актива и затратами на его создание либо приобретение и модернизацию. Отражает рыночно обоснованную премию за организацию и реализацию доходного проекта.

В данном случае ПП определена на основании данных из «Сборника корректировок StatRielt» от 01.01.2024 года, которая составляет 4% (для административных зданий) и 5% (для торговых зданий).

## Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)  
(/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti)

- 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 (<http://www.statrielt.ru/>), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,06	0,10	<b>0,08</b>
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,08	<b>0,05</b>
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,09	<b>0,04</b>
4	Складские помещения и здания	0,06	0,10	<b>0,08</b>
5	Производственные помещения и здания	-0,01	0,06	<b>0,03</b>
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	-0,01	0,07	<b>0,04</b>

Источник информации: «Сборник корректировок StatRielt» от 01.01.2024 года.

Результаты определения стоимости замещения оцениваемого объекта недвижимости представлена ниже в таблицах.

### Расчет накопленного износа и устаревания.

Физический износ – это снижение стоимости объекта, обусловленное эксплуатационными и природными факторами. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, коррозии, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т. е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта или повседневной эксплуатации) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации, которые целесообразны с экономической точки зрения.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;
- экспертный метод.

В рамках *нормативного метода* используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка.

Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств.

Согласно нормативному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$I_{\text{Физ}} = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi I_i \times d_i}{100},$$

где:

$I_{\text{Физ}}$  – физический износ объекта оценки, %;

$\Phi I_i$  – физический износ  $i$ -го конструктивного элемента;

$d$  – удельный вес  $i$ -ого конструктивного элемента в затратах на воспроизводство (замещение) объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446);
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений ([www.sdrt.ru/analitica.htm](http://www.sdrt.ru/analitica.htm)).

По конструктивным элементам, которые недоступны для непосредственного осмотра, износ определяется косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определяется согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту-аналогу.

В основе *стоимостного метода* лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждение отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затрат на воспроизводство (замещение) без износа.

Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

*Метод срока жизни* основан на показателях фактического срока службы и срока полезного использования объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных (с конструктивной точки зрения) объектов, недоступных для осмотра объектов и элементов здания, а также при дефиците информации, необходимой для оценки износа.

Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$I_{\text{физ}} = \left( \frac{T_{\text{факт}}}{T_{\text{общ}}} \right) \times 100\%$$

где:

факт Т – фактический срок службы объекта, лет;

общ Т – срок полезного использования объекта, лет.

Определенное физическое износа на *основе экспертного метода* основывается на сопоставлении состояния оцениваемого объекта со шкалой, приведенной в ниже следующей таблице.

Согласно информации Заказчика и по результатам осмотра, объекты оценки находятся в удовлетворительном техническом состоянии, капитальный ремонт требуется частично.

В рамках настоящего отчета, при определении величины физического износа объектов оценки, использовался экспертный метод анализа циклов<sup>2</sup>, т.к. срок жизни объектов оценки приближается к нормативному, но оцениваемое имущество по данным визуального осмотра находится в рабочем состоянии и по данным, предоставленным Заказчиком, условия

эксплуатации объектов соответствуют рекомендованным изготовителями, техническое обслуживание производится своевременно.

Данный метод исходит из циклической динамики износа под влиянием проводимых капитальных ремонтов на протяжении жизни. В каждом цикле коэффициент физического износа имеет верхнее и нижнее значения.

Ниже приведена таблица коэффициентов физического износа, полученных методом анализа интервалов.

Таблица

Оценка физического состояния	Цикл после соответствующего капитального ремонта		
	нулевой	первый	второй
Отличное	0,25	0,40	0,55
Хорошее	0,39	0,51	0,66
Среднее	0,52	0,62	0,77
Удовлетворительное	0,66	0,74	0,89
Плохое	0,8	0,85	1,00

По данным визуального осмотра оцениваемое имущество находится в рабочем состоянии, но не эксплуатируется. Техническое состояние оцениваемого имущества относится к категории «отличное» (до капитального ремонта). Таким образом, величина физического износа составляет 25% (для административных зданий) и 15% (для торговых зданий)..

**Функциональный (моральный) износ** – это потеря стоимости, которая появляется в результате несоответствия технико-экономических характеристик объекта современным требованиям (конструктивные недостатки, недостатки планировки, инженерного обеспечения, технологического устаревания).

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научнотехнического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

Устранимый функциональный износ оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- Потребностью в замене или модернизации элементов;
- Переизбытком отдельных элементов так называемых «сверхулучшений».
- Неустранимый функциональный износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных:

- Недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;



• Переизбытком отдельных элементов («сверхулучшений»). В нашем случае все оцениваемые объекты имеют неустранимый функциональный износ. Степень (градацию) несоответствия данных групп элементов предъявляемым требованиям можно представить следующим образом (в порядке возрастания):

<p>Архитектурно-строительные решения (планировка)</p>	<p>Архитектурно-строительные решения, выполненные согласно устаревших строительных норм и правил, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения)</p> <p>Архитектурно-строительные решения, не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения)</p> <p>Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение пристроев и т. п.)</p> <p>Архитектурно-строительные решения, требующие полной перепланировки (частичной перестройки) здания (сооружения)</p>
<p>Конструктивные элементы</p>	<p>Конструктивные элементы, не влияющие на функциональные свойства здания (сооружения) (прочность, устойчивость), не отвечающие современным эстетическим требованиям</p> <p>Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современные требования к уровню комфорта здания (сооружения)</p> <p>Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения)</p> <p>Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без замены данных элементов, либо отсутствие отдельных конструктивных элементов здания (сооружения), требующее их восстановления (устройства)</p>
<p>Строительные материалы</p>	<p>Качественные строительные материалы, не отвечающие современному уровню требований строительных норм и правил</p> <p>Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их назначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания</p> <p>Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации здания, требующие замены</p> <p>Некачественные строительные материалы не обеспечивающие прочности (устойчивости) несущих и ограждающих конструкций</p>

Отделочные материалы	Качественные отделочные материалы, не отвечающие современному уровню эстетических требований Низкокачественные отделочные материалы, ухудшающие эстетические качества здания Некачественные отделочные материалы, не обеспечивающие соблюдения требований строительных норм и правил к отделке Отсутствие отделки
Инженерные системы	Исправные инженерные системы, выполненные из качественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, морально устаревшие, не отвечающие современному уровню эстетики и комфорта Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, либо из качественных материалов с незначительными отступлениями от требований строительных норм и правил, позволяющие обеспечить современный уровень эстетики и комфорта только при условии их ремонта (частичной замены) Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы Отсутствие (частичное либо полное) необходимых для нормальной эксплуатации здания инженерных сетей

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения. Вычисление этой разницы для каждого конкретного объекта является весьма трудоемким процессом, а подчас и совсем невозможным, ввиду конъюнктурного изменения уровня цен на строительные материалы и работы. Отдельные группы факторов, вызывающие функциональный износ объекта, по-разному влияют на величину общего функционального износа здания (сооружения) в целом.

В зависимости от степени значимости отдельных групп факторов, Оценщиком приданы им следующие удельные веса:

Архитектурно-строительные решения (планировка)	0,10
Конструктивные элементы	0,10
Строительные материалы	0,30
Отделочные материалы	0,30
Инженерные системы	0,20

## Расчет функционального износа

Архитектурно-строительные	Архитектурно-строительные решения выполнены согласно устаревших строительных норм и правил, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения)	0-25
	Архитектурно-строительные решения не позволяющие использовать здание (сооружение) без частичной перепланировки, не затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения)	25-50
	Архитектурно-строительные решения, требующие перепланировки, затрагивающей ограждающие конструкции здания (сооружения) (пробивка дополнительных проемов, сооружение пристроев и тп.)	50-75
	Архитектурно-строительные решения, требующие полной перепланировки (частичной перестройки) здания (сооружения)	75-100
Конструктивные элементы	Конструктивные элементы, не влияющие на функциональные свойства здания (сооружения) (прочность, устойчивость), не отвечающие современным эстетическим требованиям	0-25
	Конструктивные элементы, позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами, не обеспечивающие современный уровень комфорта здания (сооружения)	25-50
	Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без внесения изменений в конструкцию здания (сооружения)	50-75
	Конструктивные элементы, не позволяющие использовать здание (сооружение) в соответствии с функциональными свойствами без замены данных элементов, либо отсутствие отдельных конструктивных элементов здания (сооружения), требующее их восстановления (устройства)	75-100
Строительные материалы	Качественные строительные материалы, не отвечающие современному уровню требований строительных норм и правил	0-25
	Низкокачественные строительные материалы, либо строительные материалы, употребленные не в соответствии с их назначением, наличие которых ухудшает эксплуатационные свойства здания	25-50
	Строительные материалы, наличие которых препятствует эксплуатации здания, требующие замены	50-75
	Некачественные строительные материалы, не обеспечивающие прочности (устойчивости) несущих и ограждающих конструкций	75-100
Отделочные материалы	Качественные отделочные материалы, не отвечающие современному уровню эстетических требований	0-25
	Низкокачественные отделочные материалы, ухудшающие эстетические качества здания	25-50
	Качественные отделочные материалы, не обеспечивающие соблюдения требований строительных норм и правил к отделке	50-75
	Отсутствие отделки	75-100
Инженерные системы	Исправные инженерные системы, выполненные из качественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, морально устаревшие, не отвечающие современному уровню эстетики и комфорта	0-25
	Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов в соответствии с требованиями строительных норм и правил, либо из качественных материалов с незначительными отступлениями от требований строительных норм и правил, позволяющие обеспечению	25-50
	Исправные инженерные системы, выполненные из низкокачественных материалов с отступлениями от требований строительных норм и правил, требующие замены, либо неисправные инженерные системы	50-75
	Отсутствие (частичное либо полное) необходимых для нормальной эксплуатации здания инженерных сетей	75-100

Таким образом, общий функциональный износ будет определяться по формуле:

$$\text{Ифун.} = \sum \text{Ифун. гр.} \times \text{Вуд.},$$

где

Ифун. – общий функциональный износ здания (сооружения),

Ифун. гр. – степень функционального износа по группе факторов,

Вуд. – удельный вес данной группы факторов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости. Функциональный износ для объекта недвижимости составляет 15% (для административных зданий) и 0% (для торговых зданий)..

**Экономический износ (устаревание, обесценивание)** есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

В данном случае внешний износ определен, как прибыль предпринимателя, которую мог бы получить инвестор будь пригодны сооружения для функционирования. на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 33, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, М.:2023 г.: и составляет 19%.для производственных помещений в 30-60 км от МКАД.

19% (для административных зданий) и 10% (для торговых зданий).



СРД-33, октябрь 2023 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ, %	
				Ноябрь 2022 г.	Октябрь 2023 г.
		соврем. постройки			
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	31	33
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	27-39	26-36
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	23	21
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	19	18
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	14	15
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	12	13
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	12
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	76	78
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	57	58
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	45	49
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	40	46
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	26	27
	10-30 км от МКАД	Пронзв. помещения	4, «С»	21	23
	30-60 км от МКАД	Пронзв. помещения	4, «С»	20	19
	70-90 км от МКАД	Пронзв. помещения	4, «С»	18	17
	80-100 км. от МКАД	Коровники	2, «С»	/-16	/-19



### Расчет совокупного (накопленного) износа

Суммарные потери стоимости от одновременного влияния различных видов износа определяется по формуле:

$$I = 1 - \left(1 - \frac{I_{\text{Физ}}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{М}}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{Э}}}{100}\right)$$

где: I – совокупный износ;  
 I физ – физический износ;  
 I м – функциональное устаревание (износ);  
 I э – внешнее устаревание (износ).

Объект	Функциональный износ (с округлением), %	Физический износ нормативный метод (с округлением), %	Внешний износ (с округлением), %	Совокупный износ (с округлением), %
Административное здание	25,00%	15,00%	19,00%	48,36%
Торговое здание	15,00%	0,00%	10,00%	23,50%

### Прибыль предпринимателя.

Согласно справочнику СтатРиэлт-2024 от 01.01.2024, прибыль предпринимателя составляет 4%.

### Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)  
 (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- 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 (<http://www.statrielt.ru/>), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,06	0,10	<b>0,08</b>
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,08	<b>0,05</b>
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,09	<b>0,04</b>
4	Складские помещения и здания	0,06	0,10	<b>0,08</b>
5	Производственные помещения и здания	-0,01	0,06	<b>0,03</b>
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	-0,01	0,07	<b>0,04</b>

### Расчет стоимости объекта оценки

В настоящем Отчете расчетная стоимость оцениваемого недвижимого имущества была определена по следующей формуле:

$$C_3 = C \times S \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_{2022} \times \text{КНДС} \times \text{ПП},$$

где:

C<sub>3</sub> - стоимость замещения оцениваемого объекта;

C - стоимость 1 единицы сравнения типичного сооружения на базовую дату;

S - количество единиц сравнения (площадь или протяженность)



K1 - коэффициент на различие в конструктивных решениях, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением;

K2 - коэффициент на сейсмичность;

K3 - коэффициент учитывающий климатический район,

K3 - коэффициент, учитывающий региональное различие в уровне цен;

K2024 - коэффициент изменения цен после издания справочника до момента оценки;

КНДС - коэффициент учитывающий НДС (%) (не применяется)

ПП – прибыль предпринимателя.

Объект	Строительный объем объекта оценки, куб.м.	Стоимость строительства 1 м3, руб.	ПП	Накопленный износ, %	На различие в площади здания	На изменение цен после издания справочника	Косвенные издержки	Справедливая стоимость
Административное здание	2436,12	15660	1,04	48,36%	1,22	1,04	1,12	29 113 886
Торговое здание	2576,45	10427	1,05	23,50%	1,22	1,04	1,12	30 665 004

**Таким образом справедливая стоимость нежилых зданий на дату оценки, составляет: 59 778 507 (Пятьдесят девять миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч пятьсот семь) руб.**

№	Тип объекта	Местоположение	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб.
1	Административно-хозяйственное здание	Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.1, общей площадью 676,7 кв.м, с кадастровым номером 50:11:0000000:170131	Собственность	29 113 664
2	Торгово- бытовое здание	Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.2, общей площадью 511,2 кв.м, с кадастровым номером 50:11:0000000:161863	Собственность	30 664 843
<b>ИТОГО:</b>				<b>59 778 507</b>

## 14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. На заключительном этапе, при согласовании результатов стоимости объекта оценки, полученных на базе трех подходов к оценке, необходимо осуществить:

- проверку полученных данных о величине стоимости;
- анализ допущений и ограничивающих условий, обусловленных полнотой и достоверностью использованной информации;
- выведение итоговой величины стоимости.

Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

При субъективном взвешивании цель такая же, как и при методе математического взвешивания, цель – выйти на единую оценочную стоимость, но при этом подходе не используется процентное взвешивание. Оценочное заключение базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. Во главе угла стоят профессиональный опыт и суждения оценщика. Для определения удельного веса результатов, полученных в рамках каждого подхода к оценке недвижимости, необходимо учитывать следующие факторы:

- Степень соответствия каждого из примененных подходов:
  - задаче оценки;
  - цели оценки;
  - функциональному назначению объекта оценки;
  - оцениваемым правам.
- Какая степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов.
- Какова предпочтительность каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объектов оценки.
- Какова надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах.
- Каков удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов.

Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, приведено в таблице ниже:

Табл. *Согласование результатов по подходам оценки*

№	Тип объекта	Местоположение	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Итого
1	Административно-хозяйственное здание	Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.1, общей площадью 676,7 кв.м, с кадастровым номером 50:11:0000000:170131	нет	29 113 664	нет	29 113 664
2	Торгово-бытовое здание	Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.2, общей площадью 511,2 кв.м, с кадастровым номером 50:11:0000000:161863	нет	30 664 843	нет	30 664 843
3	Земельный участок	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 1227 +/-25 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020209:146	5 871 195	нет	нет	5 871 195
4	Земельный участок	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 94 +/-7 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020201:180	412 002	нет	нет	412 002
5	Земельный участок	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 968 +/-	4 637 688	нет	нет	4 637 688

		22 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020209:145				
	<b>ИТОГО:</b>					<b>70 699 392</b>

В соответствии с п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Поскольку в задании на оценку отмечено, что результат оценки должен быть выражен одним числом на дату оценки (без приведения суждения о возможных границах интервала), то оценщик не приводит информацию о возможных границах интервала стоимости.

## 15 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 с дополнениями от 14 апреля 2022 г.). Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований 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». Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СМАО», согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

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

**В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, по состоянию на 20.03.2024г., (без учета НДС), округленно составляет:**

**70 699 392 (Семьдесят миллионов шестьсот девяносто девять тысяч триста девяносто два) рубля.**

В том числе:

№	Тип объекта	Местоположение	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб.
1	Административно-хозяйственное здание	Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.1, общей площадью 676,7 кв.м, с кадастровым номером 50:11:0000000:170131	Собственность	29 113 664
2	Торгово-бытовое здание	Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.2, общей площадью 511,2 кв.м, с кадастровым номером 50:11:0000000:161863	Собственность	30 664 843
3	Земельный участок	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 1227 +/-25 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020209:146	Собственность	5 871 195
4	Земельный участок	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 94 +/-7 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020201:180	Собственность	412 002
5	Земельный участок	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49, общей площадью 968 +/-22 кв.м., кадастровый номер 50:11:0020209:145	Собственность	4 637 688
<b>ИТОГО:</b>				<b>70 699 392,00</b>

\* В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом обложения НДС

Оценщик

Балаян Д.О.

---

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Болдырев В. С., Галушка А. С., Федоров А. Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. – 330 с.
4. Оценочная деятельность в России (сборник научных трудов). Вып 3. М.: Финансовая академия, 1999. 232 с.
5. Словарь терминов по профессиональной оценке. М.: Финансовая академия, 1999. 180 с.
6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
7. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.: ил., табл., граф.
8. Информация, полученная с сайтов Интернет.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

## Документы Компании и Оценщика

# РОСГОССТРАХ



**ПОЛИС № 496/2023/СП134/765  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 496/2023/СП134/765 от 26 декабря 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ГАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЦПО АКТИВ» (ИНН 7718907711)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107564, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Богородское, ул. Краснобатовырская, д. 38, стр. 2, помещ. 1Н/4
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» января 2024 г. по «11» февраля 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ответственности за нарушение договора на проведения оценки;</li> <li>- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;</li> <li>- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.</li> <li>2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке;</li> <li>3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.</li> <li>4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ;</li> <li>5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.</li> </ol>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик  
ГАО СК «Росгосстрах»  
Руководитель Центра  
и партнерских продаж

(подпись) М. П.  
«26» декабря 2023г



Страхователь:  
ООО «ЦПО АКТИВ»  
Генеральный директор

(подпись) М. П.





Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**27 декабря 2007 года**  
дата включения в реестр

**1299**  
№ согласно реестру

**Балаян Дмитрий Олегович**  
паспорт 4606 3318973, выдан Красногорским УВД  
Московской области 28.12.2004, код подразделения 503-039,  
зарегистрирован Московская область, г. Красногорск, ул. Светлая, д.9, кв.64

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОс»



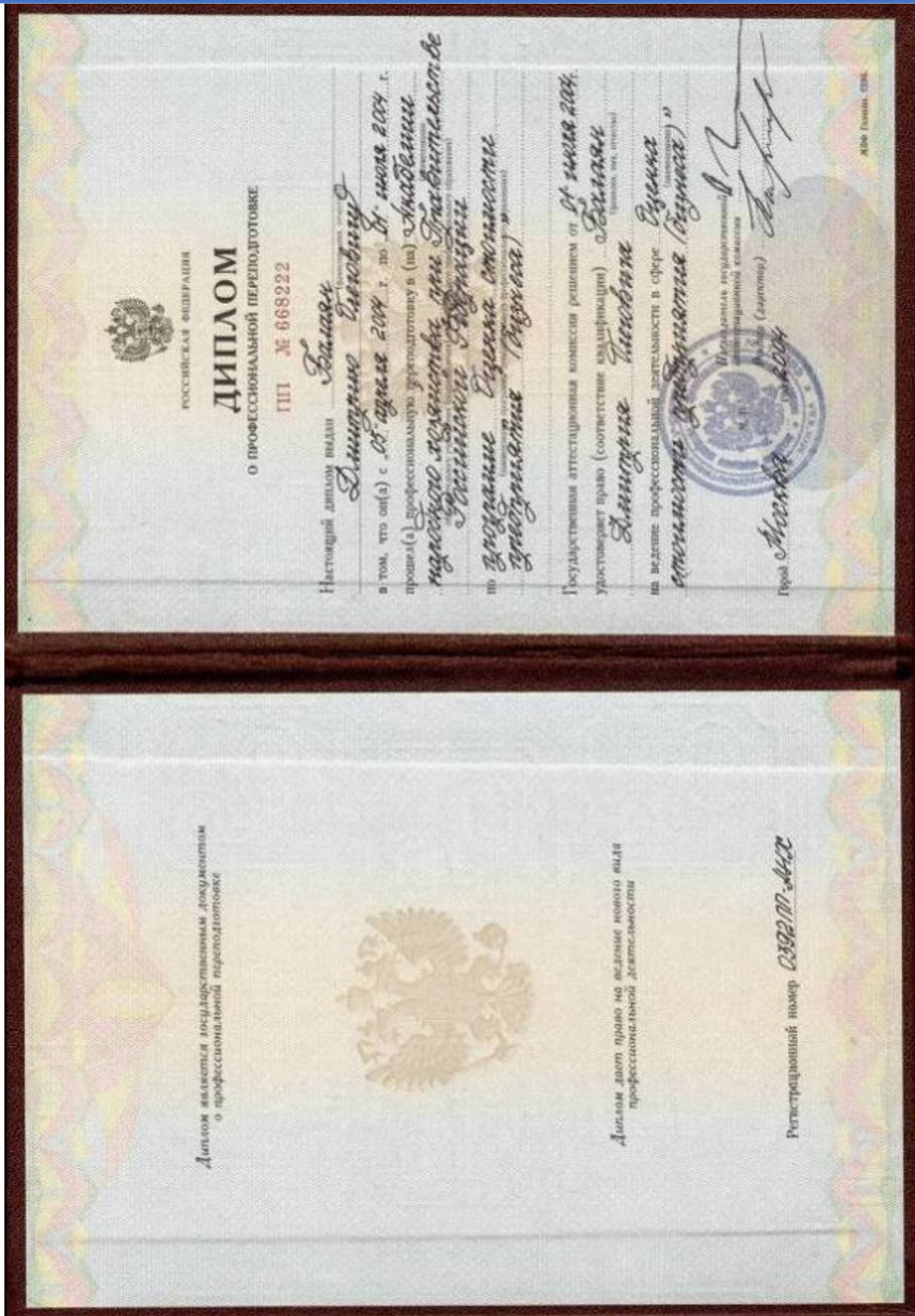
**Н.Н.Бабичева**

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»







# РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 8/2023/СП134/765

## страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 8/2023/СП134/765 от 24.03.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Балаян Дмитрий Олегович (ИНН 263508619946) Адрес регистрации: г. Москва, ул. Донская, д. 34, корп. 2, кв. 281
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» апреля 2023 г. по «01» апреля 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации;</li> <li>2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки;</li> <li>3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования;</li> <li>4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ;</li> <li>5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворил требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.</li> </ol>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:  
ПАО СК «Росгосстрах»  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж ЦПО «АКТИВ» ДБМР

 (Космарницкая М.И.)  
М.П.  
«24» марта 2023г.

Страхователь:  
Балаян Дмитрий Олегович

 (Балаян Д.О.)  
М.П.  
«24» марта 2023г.



## Объекты-аналоги Аналог 1(ЗУ)

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The title is "Участок, 6 сот." (Plot, 6 sotka). The location is "Московская область, Красногорск городской округ, Нефедьево деревня, ул. Отрадная" (Moscow region, Krasnogorsk municipal district, Nefedeevo village, Otradnaya street). The price is listed as 3 975 000 ₽. The listing includes a large photo of a building with "АРТЕК" signage, a smaller photo gallery, and a description of the plot as a dry, level 6-sotka plot in the Artek settlement. It also mentions the proximity to the Artek settlement and the MCD-2 Nahabino station. The listing is from the agency "Матис Групп" (Matis Group) and the agent is "Александр admin".

<https://www.cian.ru/sale/suburban/293939422/>

## Аналог 2(ЗУ)

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The title is "Участок, 20 сот." (Plot, 20 sotka). The location is "Московская область, Красногорск городской округ, Желябино деревня м. Нахабино" (Moscow region, Krasnogorsk municipal district, Zhelyabino village m. Nahabino). The price is listed as 10 000 000 ₽. The listing includes a large aerial photo of a residential complex with a yellow arrow pointing to a specific plot, a smaller photo gallery, and a description of the plot as a 20-sotka plot near Nahabino. It also mentions the proximity to the MCD-2 Nahabino station and the presence of a forest. The listing is from the agency "Территория для жизни" (Territory for life) and the agent is "Александр admin".

<https://www.cian.ru/sale/suburban/290499818/>



## Аналог 3(ЗУ)

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The main heading is "Участок, 7 сот." (Plot, 7 sots). The address is "Московская область, Красногорск городской округ, Нахабино рп, ул. 2-я Почтовая, 30". The listing price is 2 850 000 руб. The plot area is 7 сот. (700 sqm). The listing includes a large aerial photograph of the plot, which is mostly green with some buildings and infrastructure. Below the photo, there are details about the plot area and the status of the land (ИЖС). The listing also mentions "Продаю по прямому договору" and "Продам участок ИЖС". There are several bullet points listing features: "Возможность приобретения в - РАССРОЧКУ / ИПОТЕКУ.", "Возможность ПРОПИСКИ.", "Взносов и платежей нет.", "Вокруг лес, пляж, рыбалка, хорошее место для отдыха, и постоянного проживания." The right sidebar contains a price tag of 2 850 000 руб., a "Написать" button, and a contact number +7 965 191-78-51. There are also several smaller advertisements for other real estate services and properties.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/296768649/>

## Документы, предоставленные заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
29.11.2023г.			
Кадастровый номер:	50:11:0000000:170131		
Номер кадастрового квартала:	50:11:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.04.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 090:029-15957; Условный номер 50-50-11/071/2008-437		
Местоположение:	Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.1		
Площадь, м2:	676.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административно-хозяйственное здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	4878229.14		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Булатова Ирина Борисовна, действующий(ая) на основании документа "приказ" от имени заявителя Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентам "Красногорье", 3445028704		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B016B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------


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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
29.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:11:0000000:170131	


1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-11/082/2014-276 19.06.2014 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		50-50-11/082/2014-276
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.10.2011 по 01.02.2027 с 27.10.2011 по 01.02.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье". ИНН: 3445028704, ОГРН: 1023403844100
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Красногорье", выдан 20.09.2011  Изменения и дополнения, № 1, выдан 07.02.2012  Изменения и дополнения, № 2, выдан 14.06.2012  Изменения и дополнения, № 3, выдан 06.11.2012  Изменение и дополнение, № 4, выдан 12.02.2013

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B010B7401CB38D2B3576ACDC8425108          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
29.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:11:000000:170131	
		<p>Договор о передаче прав и обязанностей, выдан 30.08.2023          Документ нотариально удостоверен: 30.08.2023 Булатова Ирина Борисовна, нотариус города Москвы 77/82-н/77-2023-2-743</p> <p>Изменения и дополнения, № 2232-94195228-8, выдан 23.10.2023</p> <p>Заявление об исправлении технических ошибок в записях ЕГРН (статья 61 Закона), № КУВД-001/2023-55676372, выдан 28.11.2023</p> <p>Заявление об исправлении технических ошибок в записях ЕГРН (статья 61 Закона), № КУВД-001/2023-56035855, выдан 29.11.2023</p>	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B805B7401CB38D2B3576ACDC8425108          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 4		
29.11.2023г.		
Кадастровый номер:		50:11:0000000:170131
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B014B7401CB38D2B376ACDC8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области**  
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.11.2023г.			
Кадастровый номер:	50:11:0020209:146		
Номер кадастрового квартала:	50:11:0020209		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалуха, уч. 49		
Площадь, м2:	1227 +/- 25		
Кадастровая стоимость, руб:	7943929.29		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Булатова Ирина Борисовна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", 3445028704		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B015B7401CB3D2B3764CDB425108          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен: с 27.06.2023 по 18.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:11:0020209:146	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:11:0020209:146-50/422/2021-8 09.07.2021 09:50:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		23.11.2023 18:50:08
	номер государственной регистрации:		50:11:0020209:146-50/422/2023-11
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.11.2023 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Финансовый брокер "Август", ИНН: 3445028704, ОГРН: 1023403844100
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, выдан 27.10.2011  Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 1, выдан 07.02.2012, Федеральной службой по финансовым рынкам


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8016B7401CB38D2B3776ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 3

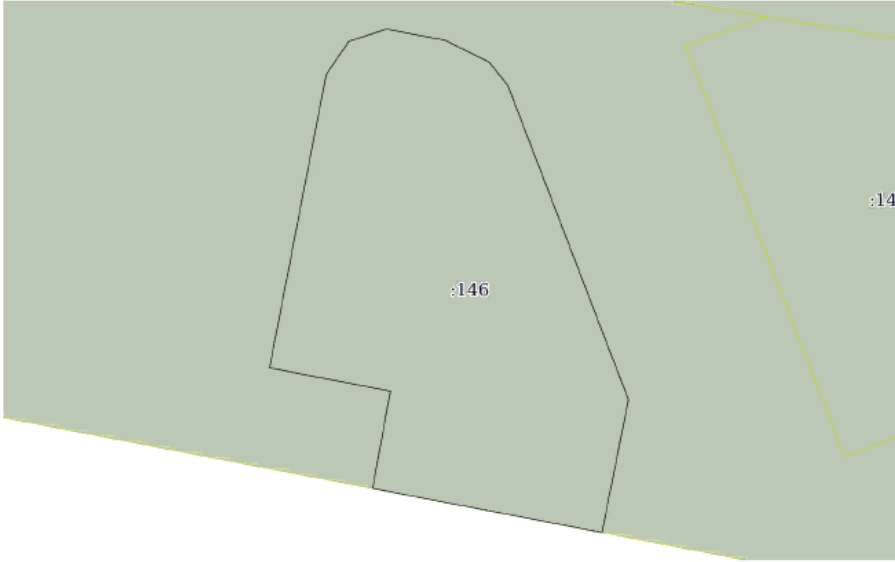

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
23.11.2023г.	
Кадастровый номер:	50:11:0020209:146
	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 2, выдан 14.06.2012, Федеральной службой по финансовым рынкам</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 3, выдан 06.11.2012, Федеральной службой по финансовым рынкам</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 4, выдан 12.02.2013, Федеральной службой по финансовым рынкам</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 5, выдан 14.10.2014, Банк России</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 6, выдан 15.11.2019, Банк России</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 7, выдан 17.08.2020, Банк России</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 8, выдан 23.10.2023, Банк России</p>
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение недвижимой документальной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00B8016B7401CB33D2B3176ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.08.2023 по 19.09.2024</small>	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
23.11.2023г.		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		50:11:0020209:146
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 08VB016B7401CB38D2B3176ACDC6421108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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 № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:11:0020209:146	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8016B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.11.2023г.			
Кадастровый номер:	50:11:0020201:180		
Номер кадастрового квартала:	50:11:0020201		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Красногорский район, вблизи мкр. Опалиха г. Красногорска		
Площадь, м2:	94 +/- 7		
Кадастровая стоимость, руб:	599558.32		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под индивидуальное жилищное строительство		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Булатова Ирина Борисовна, действующий(ая) на основании документа "приказ" от имени заявителя Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", 3445028704		


полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B8056B7401CB38DB3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------




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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:11-0020201:180	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, . 50-50-62/068/2012-021 26.05.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.05.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		50-50-62/068/2012-021
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.10.2011 по 01.02.2027 с 27.10.2011 по 01.02.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", ИНН: 3445028704, ОГРН: 1023403844100
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФР "Красногорье" под управлением ООО "УК "Прага Капитал", выдан 27.10.2011  Договор о передаче прав и обязанностей, выдан 30.08.2023 Документ нотариально удостоверен: 30.08.2023 Булатова Ирина Борисовна, нотариус города Москвы 77/82-н/77-2023-2-743  Изменения и дополнения, № 2232-94195228-8, выдан 23.10.2023, Банк России  Заявление об исправлении технических ошибок в записях ЕГРН (статья 61 Закона), № КУВД-001/2023-55677091, выдан 28.11.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B054B7401CB38202B3576ACDC8425108 Вкладчик: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.08.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

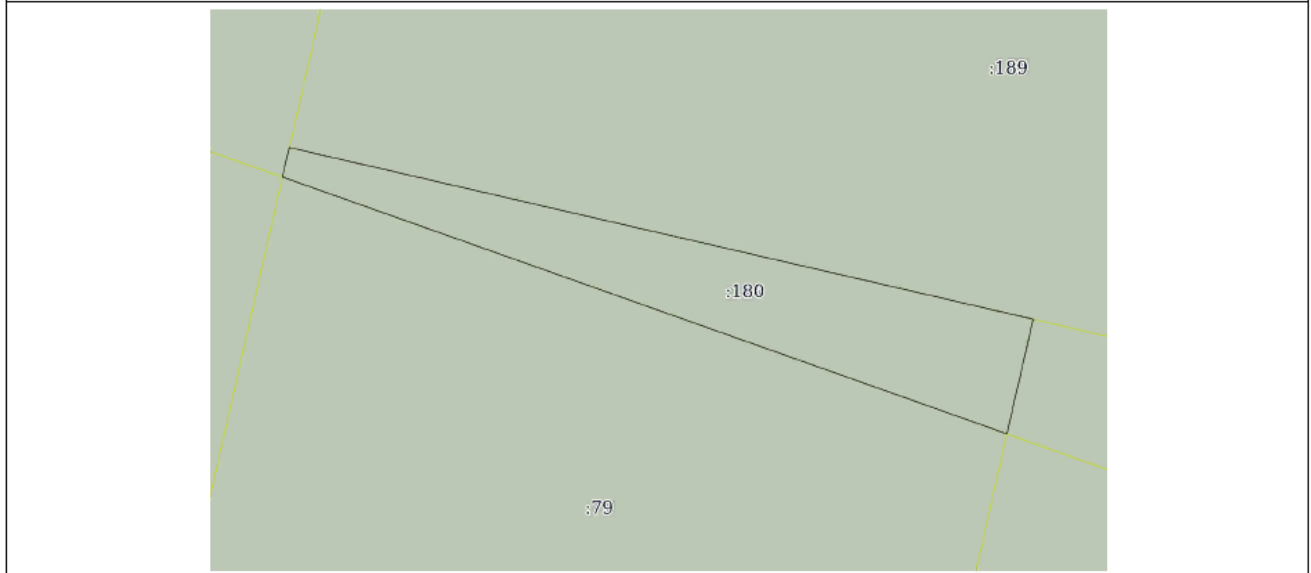
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.11.2023г.		Кадастровый номер: 50:11:0020201:180	
	Заявление об исправлении технических ошибок в записях ЕГРН (статья 61 Закона), № КУВД-001/2023-56032684, выдан 29.11.2023	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
5	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38DB3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------


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 № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:11:0020201:180	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:200      Условные обозначения:

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
--	---	--

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Сертификат: 00B804B7401CB382EB3576ACDC8423108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024




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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.11.2023г.			
Кадастровый номер:	50:11:0020209:145		
Номер кадастрового квартала:	50:11:0020209		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, уч. 49		
Площадь, м2:	968 +/- 22		
Кадастровая стоимость, руб:	6305619.76		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Булатова Ирина Борисовна, действующий(ая) на основании документа "приказ" от имени заявителя Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", 3445028704		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	 Ссылка на документ: 090901007401СВМ02013576АСРС8423108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	


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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:11:0020209:145	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентаго "Красногорье", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:11:0020209:145-50/422/2021-8 09.07.2021 09:50:04
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.09.2023 15:03:56
	номер государственной регистрации:		50:11:0020209:145-50/422/2023-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Финансовый брокер "Август", ИНН: 3445028704, ОГРН: 1023403844100
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управление ООО "УК "Прага Капитал", выдан 20.09.2011  Договор о передаче прав и обязанностей, выдан 30.08.2023 Документ нотариально удостоверен: 30.08.2023 Булатовой Ириной Борисовной, нотариусом города Москвы 77/82-н/77-2023-2-743
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	
Сертификат: 00940267401C338D23376A5C5A23104 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2021 по 19.09.2024		

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4
09.11.2023г:		
Кадастровый номер:		50:11:0020209:145
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение недвижимой документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

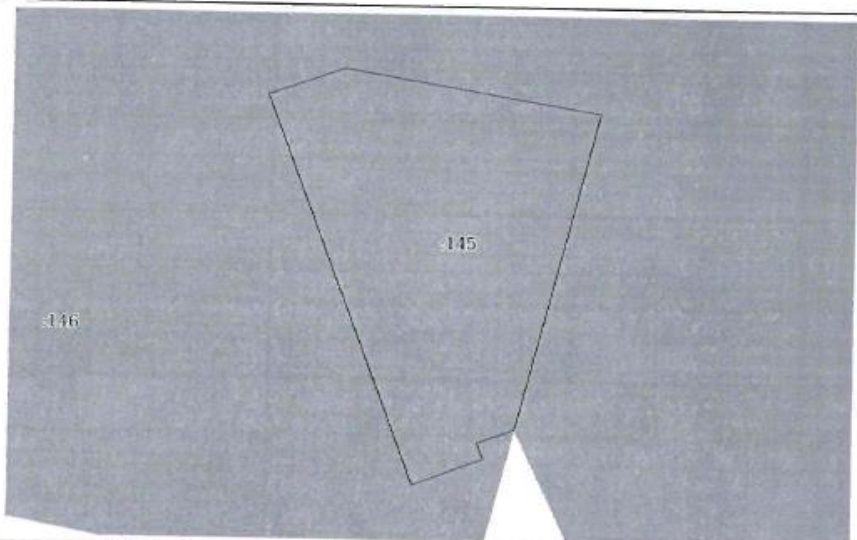

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия



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

Раздел 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:11:0020209:145	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2034		инициалы, фамилия

Результат проверки электронной подписи:  
 09.11.2023 09:34:30, [00\_ozil1@rosreestr.ru]  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, Москва, г. Москва, ОГРН: 1047796940465  
 № сертификата: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108. Подпись проверен: 11.11.2023 16:19:40

Российская Федерация  
Город Москва

Однадцатого ноября две тысячи двадцать третьего года

Я, **Винокурова Ольга Александровна**, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Булатовой Ирины Борисовны, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/82-п/77-2023-5-320.

Уплачено за совершение нотариального действия: 1000 руб. 00 коп.

 **О.А.Винокурова**



Пронумеровано, прошнуровано  
и скреплено печатью нотариуса  
г. Москвы Булатовой И.Б.  
3 (три) листа

ВРИО нотариуса 

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1


Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.11.2023г.			
Кадастровый номер:	50:11:0000000:161863		
Номер кадастрового квартала:	50:11:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 090-029-15958; Кадастровый номер 50:11:0020408:2126; Условный номер 50-50-11/071/2008-439		
Местоположение:	Московская область, г.Красногорск, мкр. Опалиха, ул.Кленовая, д.2		
Площадь, м2:	511.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Торгово-бытовое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	14689829.31		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:11:0020218:211		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Булатова Ирина Борисовна, действующий(ая) на основании документа "приказ" от имени заявителя Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", 3445028704		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B016B7401CB38D2B3576ACDC8423108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------


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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:11:0000000:161863	


1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Красногорье"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-11/082/2014-277 19.06.2014 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.05.2019 18:11:11	
	номер государственной регистрации:	50:11:0000000:161863-50/011/2019-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.06.2014 по 25.04.2022 с 19.06.2014 по 25.04.2022	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Детский клуб Кленово", ИНН: 5024192276	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 26.04.2012г, № 3, выдан 24.04.2017, дата государственной регистрации: 31.05.2017, номер государственной регистрации: 50:11:0000000:161863-50/011/2017-1  Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды, выдан 01.03.2019, дата государственной регистрации: 28.05.2019, номер государственной регистрации: 50:11:0000000:161863-50/011/2019-4  Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 23-04-14/1, выдан 22.05.2014  Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 26 апреля 2012 года, № 4, выдан 06.04.2020	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B016B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 18.09.2024	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.11.2023г:			
Кадастровый номер:		50:11:0000000:161863	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 26.04.2012 года, № 5, выдан 29.04.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.06.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-11/082/2014-277	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.08.2019 по 01.05.2027 с 02.08.2019 по 01.05.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Финансовый брокер "Август" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", ИНН: 3445028704	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Красногорье", выдан 20.09.2011 Изменения и дополнения, № 1, выдан 07.02.2012 Изменения и дополнения, № 2, выдан 14.06.2012 Изменения и дополнения, № 3, выдан 06.11.2012 Изменение и дополнение, № 4, выдан 12.02.2013	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 4			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:11:000000:161863	
		Договор о передаче прав и обязанностей, выдан 30.08.2023 Документ нотариально удостоверен: 30.08.2023 Булатова Ирина Борисовна, нотариус города Москвы 77/82-н/77-2023-2-743  Изменения и дополнения, № 2232-94195228-8, выдан 23.10.2023, Банк России  Заявление об исправлении технических ошибок в записях ЕГРН (статья 61 Закона), № КУВД-001/2023-55677981, выдан 28.11.2023  Заявление об исправлении технических ошибок в записях ЕГРН (статья 61 Закона), № КУВД-001/2023-56030916, выдан 29.11.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение недвижимой документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 00BВ016B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 18.09.2024</small></p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

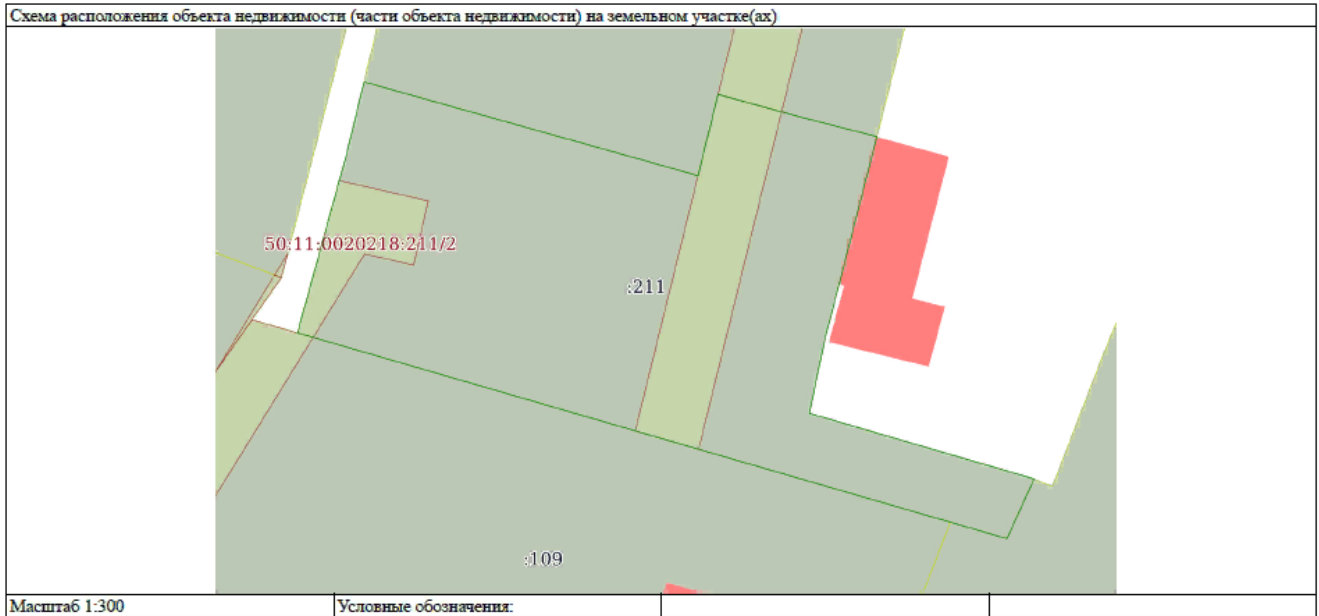
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:11:0000000:161863	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	


полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:11:0000000:161863	



	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B805087401C838D2B376ACDC8423108                  Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                  РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия