

ОТЧЕТ №4689

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр.2-16, стр.19-28, стр. 31-47.

ЗАКАЗЧИК:

АО «Уют Кемпинг Бутово»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Независимый центр оценки и экспертиз»

Дата составления: 18.04.2022 года

Конкурсному управляющему
АО «Уют Кемпинг Бутово»
Казанковой Е.В.

Сопроводительное письмо

Уважаемая Елена Владимировна!

На основании Договора №2948 от 17 марта 2022 г. специалисты ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр.2-16, стр.19-28, стр. 31-47.

Оценка проведена по состоянию на 17 марта 2022 г.

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки, утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

- рыночная стоимость зданий в количестве 42 ед. в соответствии с приложением №2 к договору на оценку №2948 от 17 марта 2022 г., на дату оценки составляет: **9 310 031 (Девять миллионов триста десять тысяч тридцать один) рубль (НДС не облагается)¹;**
- рыночная стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:06:0012015:7511, г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр. 2-16, стр. 19-28, стр. 31-47, на дату оценки составляет: **183 132 060 (Сто восемьдесят три миллиона сто тридцать две тысячи шестьдесят) рублей (НДС не облагается)¹.**

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования состояния экономики Российской Федерации, информации, предоставленной заказчиком, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

Директор ООО «Независимый центр
оценки и экспертиз»

Семизаров А.Е.

¹ Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 6 |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ | 7 |
| 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 7 |
| 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 8 |
| 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 10 |
| 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ | 11 |
| 8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРАВИЛА ДСО) | 12 |
| 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 13 |
| 9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 13 |
| 9.2. Анализ достаточности и достоверности информации | 13 |
| 9.3. Описание объекта оценки..... | 14 |
| 9.4. Анализ местоположения объекта оценки..... | 32 |
| 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 34 |
| 10.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-феврале 2022 года | 34 |
| 10.2. Основные социально-экономические показатели развития Москвы в январе 2022 год..... | 35 |
| 10.3. Рынок земельных участков Москвы по итогам 2021 года | 36 |
| 10.4. Анализ цен предложений по продаже объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка | 41 |
| 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 50 |
| 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 52 |
| 12.1. Понятие рыночной стоимости | 52 |
| 12.2. Основные этапы процесса оценки | 53 |
| 12.3. Описание подходов к оценке имущества и выбор подходов к оценке имущества | 54 |
| 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 57 |
| 13.1. Описание сопоставимых объектов-аналогов..... | 58 |
| 13.2. Выбор единицы сравнения | 59 |
| 13.3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов..... | 59 |
| 13.4. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж..... | 68 |
| 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ | 73 |
| 14.1. Описание примененного метода..... | 77 |
| 14.2. Определение полной стоимости воспроизводства/замещения | 81 |
| 14.3. Износ и устаревания | 85 |
| 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ | 91 |
| 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 91 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 96 |
| ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ . | 97 |
| ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 98 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки: договор №2948 от 17 марта 2022 г.

Основные факты и выводы представлены в следующей таблице.

Таблица 1

Объект оценки

| | | | | |
|--|--|--|--|---------------------------------------|
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | - здания в количестве 42 ед. в соответствии с приложением №2 к договору на оценку №2948 от 17 марта 2022 г.; | | | |
| | - земельный участок с кадастровым номером 77:06:0012015:7511, г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр.2-16, стр.19-28, стр. 31-47. | | | |
| | Наименование | Стоимость по сравнительному подходу | Стоимость по затратному подходу | Стоимость по доходному подходу |
| | Право аренды на земельный участок с кад. №77:06:0012015:7511 | 183 132 060 | не применялся | не применялся |
| | Здание "Домик 63 " с кад. №77:06:0012015:1253 | не применялся | 177 058 | не применялся |
| | Здание "Домик 64 " с кад. №77:06:0012015:1254 | не применялся | 177 058 | не применялся |
| | Здание "Домик 65 " с кад. №77:06:0012015:1255 | не применялся | 176 146 | не применялся |
| | Здание "Домик 66 " с кад. №77:06:0012015:1267 | не применялся | 177 058 | не применялся |
| | Здание "Домик 67 " с кад. №77:06:0012015:1270 | не применялся | 179 796 | не применялся |
| | Здание "Домик 68 " с кад. №77:06:0012015:1271 | не применялся | 177 058 | не применялся |
| | Здание "Домик 69 " с кад. №77:06:0012015:1272 | не применялся | 177 971 | не применялся |
| | Здание "Домик 70 " с кад. №77:06:0012015:1273 | не применялся | 177 971 | не применялся |
| | Здание "Домик 71 " с кад. №77:06:0012015:1274 | не применялся | 177 971 | не применялся |
| | Здание "Домик 59,60 " с кад. №77:06:0012015:1290 | не применялся | 177 971 | не применялся |
| | Здание "Домик 23,24 " с кад. №77:06:0012015:1289 | не применялся | 177 971 | не применялся |
| | Здание "Домик 55,56 " с кад. №77:06:0012015:1288 | не применялся | 1 | не применялся |
| | Здание "Домик 57,58 " с кад. №77:06:0012015:1287 | не применялся | 176 146 | не применялся |
| | Здание "Домик 53,54 " с кад. №77:06:0012015:1283 | не применялся | 177 058 | не применялся |
| | Здание "Домик 49,50 " с кад. №77:06:0012015:1282 | не применялся | 176 146 | не применялся |
| | Здание "Домик 47,48 " с кад. №77:06:0012015:1281 | не применялся | 1 | не применялся |
| | Здание "Домик 51,52 " с кад. №77:06:0012015:1280 | не применялся | 177 971 | не применялся |
| | Здание "Домик 42,43 " с кад. №77:06:0012015:1279 | не применялся | 178 884 | не применялся |
| | Здание "Домик 12,13 " с кад. №77:06:0012015:1261 | не применялся | 177 971 | не применялся |
| | Здание "Домик 29,30 " с кад. №77:06:0012015:1263 | не применялся | 177 971 | не применялся |
| | Здание "Домик 25,26 " с кад. №77:06:0012015:1264 | не применялся | 179 796 | не применялся |
| | Здание "Домик 27,28 " с кад. №77:06:0012015:1265 | не применялся | 179 796 | не применялся |
| | Здание "Домик 33,34 " с | не применялся | 177 058 | не применялся |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | | | | |

| | | | | |
|---|--|---------------|---------|---------------|
| | кад. №77:06:0012015:1266 | | | |
| | Здание "Домик 37,38 " с кад. №77:06:0012015:1275 | не применялся | 177 058 | не применялся |
| | Здание "Домик " с кад. №77:06:0012015:1276 | не применялся | 1 | не применялся |
| | Здание "Домик 15,16 " с кад. №77:06:0012015:1277 | не применялся | 177 971 | не применялся |
| | Здание "Домик 17,18 " с кад. №77:06:0012015:1278 | не применялся | 177 971 | не применялся |
| | Здание "Домик 61,62 " с кад. №77:06:0012015:1286 | не применялся | 177 971 | не применялся |
| | Здание "Домик 19,20 " с кад. №77:06:0012015:1285 | не применялся | 177 971 | не применялся |
| | Здание "Домик 39,40 " с кад. №77:06:0012015:1284 | не применялся | 176 146 | не применялся |
| | Здание "Домик 31,32 " с кад. №77:06:0012015:1269 | не применялся | 179 796 | не применялся |
| | Здание "Домик 21,22 " с кад. №77:06:0012015:1292 | не применялся | 177 058 | не применялся |
| | Здание "Домик 35,36 " с кад. №77:06:0012015:1291 | не применялся | 177 971 | не применялся |
| | Здание "Домик 78-81 (комната отдыха) " с кад. №77:06:0012015:1268 | не применялся | 591 568 | не применялся |
| | Здание "Домик 89 " с кад. №77:06:0012015:1293 | не применялся | 573 909 | не применялся |
| | Здание "Домик 72-77 " с кад. №77:06:0012015:1248 | не применялся | 638 925 | не применялся |
| | Здание "Домик 82-88 " с кад. №77:06:0012015:1249 | не применялся | 695 915 | не применялся |
| | Здание "Хозяйственный корпус " с кад. №77:06:0012015:1262 | не применялся | 1 | не применялся |
| | Здание "Кухня" с кад. №77:06:0012015:1258 | не применялся | 348 641 | не применялся |
| | Здание "КПП " с кад. №77:06:0012015:1247 | не применялся | 74 875 | не применялся |
| | Здание "Электрическая подстанция " с кад. №77:06:0012015:1251 | не применялся | 826 094 | не применялся |
| | Здание "Котельная " с кад. №77:06:0012015:1250 | не применялся | 227 357 | не применялся |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки | - рыночная стоимость зданий в количестве 42 ед. в соответствии с приложением №2 к договору на оценку №2948 от 17 марта 2022 г., на дату оценки составляет: 9 310 031 (Девять миллионов триста десять тысяч тридцать один) рубль; - рыночная стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:06:0012015:7511, г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр. 2-16, стр. 19-28, стр. 31-47, на дату оценки составляет: 183 132 060 (Сто восемьдесят три миллиона сто тридцать две тысячи шестьдесят) рублей. | | | |
| Ограничения и пределы применения полученного результата | Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете. Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для заключения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета | | | |

Порядковый номер отчета №4689 от 18.04.2022 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Задание на оценку

| | |
|---|---|
| объект оценки | - здания в количестве 42 ед. в соответствии с приложением №2 к договору на оценку №2948 от 17 марта 2022 г.; - земельный участок с кадастровым номером 77:06:0012015:7511, г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр.2-16, стр.19-28, стр. 31-47. |
| состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8 | - здания в количестве 42 ед. в соответствии с приложением №2 к договору на оценку №2948 от 17 марта 2022 г.; - земельный участок с кадастровым номером 77:06:0012015:7511, г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр.2-16, стр.19-28, стр. 31-47. |
| характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8 | Характеристики объекта оценки приведены в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках объекта недвижимости, в Акте осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» временным управляющим Казанковой Е.В. от 14.10.2021г. |
| имущественные права на объект оценки | Право собственности в отношении зданий. Право аренды, в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:06:0012015:7511. |
| права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8 | Право собственности в отношении зданий. Право аренды, в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:06:0012015:7511. Сервитут на земельный участок установленный на основании соглашения об установлении сервитута на земельный участок от 05 ноября 2020г. |
| цель оценки | Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества |
| предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки будут использованы для целей продажи на торгах |
| вид стоимости | Рыночная |
| дата оценки | 17 марта 2022 г. |
| дата осмотра | 30 марта 2022 г. |
| дата составления | 18 апреля 2022 г. |
| срок проведения оценки | 15 рабочих дней с даты получения Исполнителем полного комплекта копий документов, необходимых для оценки |
| допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | Указаны в разделе 5 настоящего Отчета. |
| оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость (ФСО 7 п. 30) | Не приводит |

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3

Сведение о заказчике

| | |
|----------------------------|--|
| Наименование | Акционерное общество «Уют Кемпинг Бутово» |
| Реквизиты, местонахождение | Юридический адрес: 117623, город Москва, Большая Бутовская ул., влд. 11 стр. 1 ОГРН 1027700568587 от 24 декабря 2002 г. ИНН/КПП 7737101719/772701001 |

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4

Сведения об оценщике

| | |
|--|--|
| ФИО | Захаров Олег Юрьевич |
| Информация о членстве в СРОО | НП «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №0793) |
| №, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | диплом о профессиональной подготовке по курсу «Оценка собственности» (диплом КЛ №94051 от 08.06.2012г.) |
| Стаж работы в оценочной деятельности | с 2014 г. |
| Свидетельство, подтверждающее сдачу квалификационного экзамена Оценщиком | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 03.08.2021г. № 027459-1 |
| Сведения о страховании гр. ответственности | СПАО «Ингосстрах» (страховой полис № 433-566-003939/22, срок действия: 10.02.22г.–09.02.23г.), лимит ответственности Страховщика – 30 000 000 рублей |
| Местонахождение оценщика | г. Рязань, ул. Вокзальная, д. 85 |
| Номер контактного телефона оценщика, почтовый адрес оценщика, адрес электронной почты оценщика, наименование СРО, в которой состоит оценщик. | +7(4912)38-30-00 г. Рязань, ул. Вокзальная, д. 85 nco@mail.ru НП «Деловой Союз Оценщиков» |
| Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора | |
| Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование организации | Общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр оценки и экспертиз» |
| ОГРН | 1026201077297 |
| Дата присвоения ОГРН | 30.09.2002г. |
| Местонахождение организации | 390013, г. Рязань, ул. Вокзальная, д.85 |
| Контактная информация юридического лица | тел. 8(4912)383-000 e-mail: nco@mail.ru |
| Дополнительная информация | Страховой полис ответственности № 433-566-075239/21 выдан СПАО «Ингосстрах» сроком действия с 25.08.2021г. по 24.08.2022г. |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика | Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены. |

Таблица 5

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| ФИО | Не привлекались |
| Наименование организации, должность | - |
| Квалификация по диплому | - |
| Степень участия | - |

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте настоящего Договора и Отчета об оценке, не имеют силы.
2. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.
3. Отчет об оценке, составленный Исполнителем во исполнение настоящего Договора, достоверен в полном объеме и лишь в указанных в тексте целях, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
4. В своих действиях Оценщик поступает как независимый исполнитель. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой, и не проводит её проверку.
5. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» и оценщиков, выполняющих работу в рамках настоящего договора (далее – оценщики), и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» и оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы ООО «Независимый центр оценки и экспертиз», кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» и оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.
6. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
7. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
8. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
11. В ходе визуального осмотра, проведенного 30 марта 2022 года, выявлено, что часть объектов капитального строительства на оцениваемом земельном участке отсутствует (Здание "Домик 55,56 " с кад. №77:06:0012015:1288, Здание "Домик 47,48 " с кад. №77:06:0012015:1281, Здание "Домик " с кад. №77:06:0012015:1276 и Здание "Хозяйственный корпус " с кад. №77:06:0012015:1262). Оценка выполнена исходя из допущения, что состояние объектов на дату проведения осмотра соответствовало их состоянию на дату оценки.
12. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами на дату оценки.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
14. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе.
15. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки может быть рекомендована для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты сделки прошло не более 6 месяцев.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.;

Применяемые стандарты и правила СРО «Деловой союз оценщиков»:

1. правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 10 августа 2015 года),
2. стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2015г.,
3. стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2014г.

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»².

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

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

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

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.³

² Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

³ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N2) от 20.05.2015 г.

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРАВИЛА ДСО)

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Подготовка отчета об оценке.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Договор аренды земельного участка №М-06-045879 от 19.12.2014г.;
- Решение арбитражного суда города Москвы по делу №А40-2536/20-84-16 от 18 июня 2020г.;
- Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/450483350 от 18.02.2022г.;
- Соглашение об установлении сервитута на земельный участок с кадастровым номером 77:06:0012015:7511 от 05 ноября 2020г.

9.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (приведены в приложении), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлтерских компаний.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

9.3. Описание объекта оценки

9.3.1. Оцениваемые права

В рамках настоящего Отчета оценивается право аренды на земельный участок и права собственности на здания.

Согласно ст. 615 ГК РФ «Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.»

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей настоящего Отчета об оценке право аренды и право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав на них.

9.3.2. Обременения оцениваемого права

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Земельный участок обременен сервитутом. Согласно соглашению об установлении сервитута на земельный участок от 05 ноября 2020г., посредством оцениваемого земельного участка с кад. №77:06:0012015:7511 обеспечивается доступ к зданиям, расположен-

ным по адресам: г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр. 1, 17-18, 29-30. Наличие сервитута подтверждается выпиской из ЕГРН о характеристиках оцениваемого земельного участка от 18.02.2022г., в которой указано (см. «Особые отметки»), что «посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:06:0012015:7551». Согласно указанной выписке из ЕГРН так же установлен сервитут сроком до 2050г. с пользу Общества с ограниченной ответственностью "РУНО-ИНВЕСТ", на основании соглашения об установлении сервитута на земельный участок от 05.11.2020г.

Согласно данным выписки из ЕГРН о характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок от 18.02.2022г. зарегистрировано ограничение прав в виде аренды сроком до 07.11.2063г. в пользу Закрытого акционерного общества "Уют кемпинг Бутово" на основании договора аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, строений сооружений расположенных на земельном участке от 19.12.2014г.

Сведения об иных ограничениях и обременениях на оцениваемые объекты недвижимости отсутствуют.

9.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, приведены в таблицах ниже. Описание составлено на основании документов и данных, предоставленных Заказчиком, а также данных открытых источников. Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 6

Основные характеристики земельного участка с кад. № 77:06:0012015:7511

| Наименование | Значение | Источник информации |
|--------------------------------|---|---|
| Кадастровый номер | 77:06:0012015:7511 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/450483350 от 18.02.2022г. |
| Адрес Объекта оценки | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр. 2-16, стр. 19-28, стр. 31-47 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/450483350 от 18.02.2022г. |
| Площадь участка, кв. м | 34 934 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/450483350 от 18.02.2022г. |
| Имущественные права | Право аренды | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/450483350 от 18.02.2022г. |
| Правоустанавливающий документы | Договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, строений сооружений расположенных на земельном участке от 19.12.2014г. | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/450483350 от 18.02.2022г. |
| Субъект права | Закрытое акционерное общество "Уют кемпинг Бутово" | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/450483350 от 18.02.2022г. |
| Кадастровая стоимость, руб. | 856 975 735,52 | Публичная кадастровая карта |
| Балансовая стоимость, руб. | отсутствует | - |
| Категория | Земли населенных пунктов | Публичная кадастровая карта |
| Разрешенное использование | участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1.2.5/1.2.6/1.2.9/1.2.17) | Публичная кадастровая карта |

Таблица 7

Основные характеристики оцениваемых зданий

| № п/п | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Материал стен | Этажность | Год ввода в экпл. | Кадастровая стоимость, руб. | Внешний вид здания по результатам осмотра 30.03.2022г, | Источник информации |
|-------|---|--|----------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------------------|---|--|
| 1 | Здание "Домик 63 " с кад. №77:06:0012015:1253 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.2 | 19,4 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 525 473,83 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 2 | Здание "Домик 64 " с кад. №77:06:0012015:1254 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.3 | 19,4 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 525 473,83 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 3 | Здание "Домик 65 " с кад. №77:06:0012015:1255 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.4 | 19,3 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 522 765,20 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |

| № п/п | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Материал стен | Этажность | Год ввода в экпл. | Кадастровая стоимость, руб. | Внешний вид здания по результатам осмотра 30.03.2022г, | Источник информации |
|-------|---|--|----------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------------------|--|--|
| 4 | Здание "Домик 66 " с кад. №77:06:0012015:1267 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.5 | 19,4 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 525 473,83 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 5 | Здание "Домик 67 " с кад. №77:06:0012015:1270 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.6 | 19,7 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 533 599,72 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 6 | Здание "Домик 68 " с кад. №77:06:0012015:1271 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.7 | 19,4 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 525 473,83 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |

| № п/п | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Материал стен | Этажность | Год ввода в экпл. | Кадастровая стоимость, руб. | Внешний вид здания по результатам осмотра 30.03.2022г, | Источник информации |
|-------|---|---|----------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------------------|--|--|
| 7 | Здание "Домик 69 " с кад. №77:06:0012015:1272 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.8 | 19,5 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 528 182,46 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 8 | Здание "Домик 70 " с кад. №77:06:0012015:1273 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.9 | 19,5 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 528 182,46 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 9 | Здание "Домик 71 " с кад. №77:06:0012015:1274 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.10 | 19,5 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 528 182,46 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |

| № п/п | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Материал стен | Этажность | Год ввода в экпл. | Кадастровая стоимость, руб. | Внешний вид здания по результатам осмотра 30.03.2022г, | Источник информации |
|-------|---|---|----------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------------------|--|--|
| 10 | Здание "Домик 59,60" с кад. №77:06:0012015:1290 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.19 | 19,5 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 528 182,46 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 11 | Здание "Домик 23,24" с кад. №77:06:0012015:1289 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.21 | 19,5 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 528 182,46 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 12 | Здание "Домик 55,56" с кад. №77:06:0012015:1288 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.22 | 19,5 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 528 182,46 |  здание отсутствует | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |

| № п/п | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Материал стен | Этажность | Год ввода в экпл. | Кадастровая стоимость, руб. | Внешний вид здания по результатам осмотра 30.03.2022г, | Источник информации |
|-------|---|---|----------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------------------|--|--|
| 13 | Здание "Домик 57,58" с кад. №77:06:0012015:1287 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.23 | 19,3 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 522 765,20 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 14 | Здание "Домик 53,54" с кад. №77:06:0012015:1283 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.25 | 19,4 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 2 122 932,49 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 15 | Здание "Домик 49,50" с кад. №77:06:0012015:1282 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.26 | 19,3 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 522 765,20 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |

| № п/п | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Материал стен | Этажность | Год ввода в экпл. | Кадастровая стоимость, руб. | Внешний вид здания по результатам осмотра 30.03.2022г, | Источник информации |
|-------|---|---|----------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------------------|---|--|
| 16 | Здание "Домик 47,48" с кад. №77:06:0012015:1281 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.27 | 19,3 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 522 765,20 |  <p>здание отсутствует</p> | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 17 | Здание "Домик 51,52" с кад. №77:06:0012015:1280 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.28 | 19,5 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 528 182,46 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 18 | Здание "Домик 42,43" с кад. №77:06:0012015:1279 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.31 | 19,6 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 2 142 917,59 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |

| № п/п | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Материал стен | Этажность | Год ввода в экпл. | Кадастровая стоимость, руб. | Внешний вид здания по результатам осмотра 30.03.2022г, | Источник информации |
|-------|---|---|----------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------------------|--|--|
| 19 | Здание "Домик 12,13" с кад. №77:06:0012015:1261 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.33 | 19,5 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 528 182,46 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 20 | Здание "Домик 29,30" с кад. №77:06:0012015:1263 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.34 | 19,5 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 528 182,46 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 21 | Здание "Домик 25,26" с кад. №77:06:0012015:1264 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.35 | 19,7 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 533 599,72 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |

| № п/п | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Материал стен | Этажность | Год ввода в экпл. | Кадастровая стоимость, руб. | Внешний вид здания по результатам осмотра 30.03.2022г, | Источник информации |
|-------|---|---|----------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------------------|--|--|
| 22 | Здание "Домик 27,28" с кад. №77:06:0012015:1265 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.36 | 19,7 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 533 599,72 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 23 | Здание "Домик 33,34" с кад. №77:06:0012015:1266 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.37 | 19,4 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 525 473,83 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 24 | Здание "Домик 37,38" с кад. №77:06:0012015:1275 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.38 | 19,4 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 525 473,83 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |

| № п/п | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Материал стен | Этажность | Год ввода в экпл. | Кадастровая стоимость, руб. | Внешний вид здания по результатам осмотра 30.03.2022г, | Источник информации |
|-------|--|---|----------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------------------|---|--|
| 25 | Здание "Домик " с кад. №77:06:0012015:1276 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.39 | 19,4 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 525 473,83 |  <p>здание отсутствует</p> | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 26 | Здание "Домик 15,16 " с кад. №77:06:0012015:1277 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.40 | 19,5 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 528 182,46 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 27 | Здание "Домик 17,18 " с кад. №77:06:0012015:1278 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.41 | 19,5 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 528 182,46 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |

| № п/п | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Материал стен | Этажность | Год ввода в экпл. | Кадастровая стоимость, руб. | Внешний вид здания по результатам осмотра 30.03.2022г, | Источник информации |
|-------|---|---|----------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------------------|--|--|
| 28 | Здание "Домик 61,62" с кад. №77:06:0012015:1286 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.42 | 19,5 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 528 182,46 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 29 | Здание "Домик 19,20" с кад. №77:06:0012015:1285 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.43 | 19,5 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 528 182,46 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 30 | Здание "Домик 39,40" с кад. №77:06:0012015:1284 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.44 | 19,3 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 522 765,20 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |

| № п/п | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Материал стен | Этажность | Год ввода в экпл. | Кадастровая стоимость, руб. | Внешний вид здания по результатам осмотра 30.03.2022г, | Источник информации |
|-------|---|---|----------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------------------|--|--|
| 31 | Здание "Домик 31,32" с кад. №77:06:0012015:1269 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.45 | 19,7 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 533 599,72 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 32 | Здание "Домик 21,22" с кад. №77:06:0012015:1292 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.46 | 19,4 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 525 473,83 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 33 | Здание "Домик 35,36" с кад. №77:06:0012015:1291 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.47 | 19,5 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 528 182,46 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |

| № п/п | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Материал стен | Этажность | Год ввода в экпл. | Кадастровая стоимость, руб. | Внешний вид здания по результатам осмотра 30.03.2022г, | Источник информации |
|-------|---|---|----------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------------|--|--|
| 34 | Здание "Домик 78-81 (комната отдыха) " с кад. №77:06:0012015:1268 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.16 | 73,7 | деревянные | 1-этажное | 1963 | 1 497 194,13 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 35 | Здание "Домик 89 " с кад. №77:06:0012015:1293 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.32 | 71,5 | каркасно-засыпные | 1-этажное | 1965 | 1 452 501,77 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 36 | Здание "Домик 72-77 " с кад. №77:06:0012015:1248 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.11 | 79,6 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 2 156 067,89 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |

| № п/п | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Материал стен | Этажность | Год ввода в экпл. | Кадастровая стоимость, руб. | Внешний вид здания по результатам осмотра 30.03.2022г, | Источник информации |
|-------|--|---|----------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------------------|---|--|
| 37 | Здание "Домик 82-88" с кад. №77:06:0012015:1249 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.12 | 86,7 | деревянные | 1-этажное | 1987 | 2 348 380,48 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 38 | Здание "Хозяйственный корпус" с кад. №77:06:0012015:1262 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.15 | 79,8 | смешанные | 1-этажное | 1970 | 1 760 013,74 |  здание отсутствует | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 39 | Здание "Кухня" с кад. №77:06:0012015:1258 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.24 | 38,2 | деревянные | 1-этажное | 1970 | 1 085 643,46 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |

| № п/п | Наименование | Адрес | Площадь, кв.м. | Материал стен | Этажность | Год ввода в экпл. | Кадастровая стоимость, руб. | Внешний вид здания по результатам осмотра 30.03.2022г, | Источник информации |
|-------|---|---|----------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------------------|--|--|
| 40 | Здание "КПП " с кад. №77:06:0012015:1247 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.20 | 4,8 | кирпичные | 1-этажное | 1970 | 234 837,79 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 41 | Здание "Электрическая подстанция " с кад. №77:06:0012015:1251 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.13 | 28,3 | кирпичные | 2-этажное | 1965 | 1 222 349,73 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |
| 42 | Здание "Котельная " с кад. №77:06:0012015:1250 | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11. стр.14 | 21,5 | кирпичные | 1-этажное | 1970 | 400 941,25 |  | Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г., осмотр объекта оценки от 30.03.2022г. |

Согласно данным Акта осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г. объекты, предназначенные для размещения, находятся в аварийном состоянии, не пригодны к использованию, что так же подтвердилось во время осмотра, проведенного 30.03.2022г. Все объекты капитального строительства находятся в плохом состоянии, требующего проведения капитального ремонта (как внутреннего, так и наружного) с восстановлением и ремонтом коммуникаций. Здание хозяйственного корпуса и три домика для отдыха отсутствуют, предположительно уничтожены/сгорели (со слов сопровождающего на осмотре). Участок обеспечен коммуникациями, поскольку на его территории размещены здания электрической подстанции и котельной, которые, при необходимости, могут быть восстановлены для обеспечения необходимыми коммуникациями.

9.3.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, не имеется.

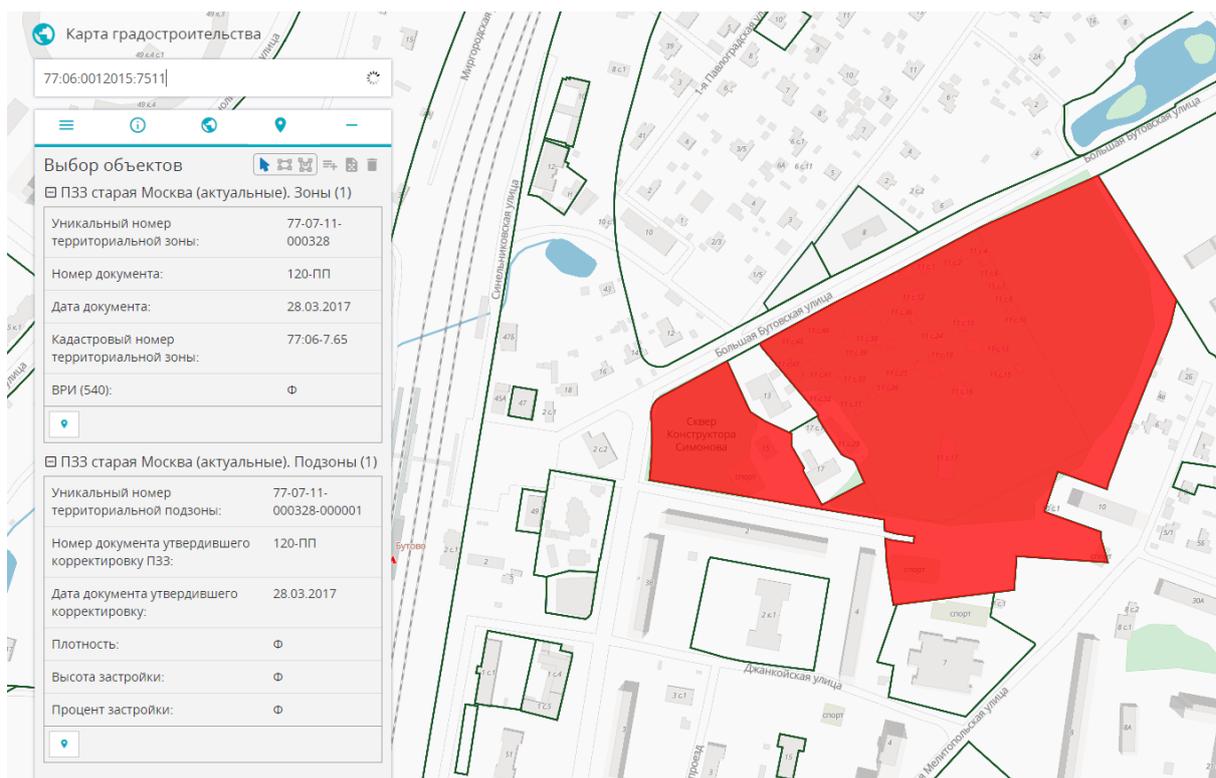
9.3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Земельный участок, права на который оцениваются, имеет смешанное назначение: участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1.2.5/1.2.6/1.2.9/1.2.17). Согласно договору аренды земельного участка, участок предоставлен в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации существующих зданий кемпинга, общественно-делового, производственного назначения и общественного питания.

Согласно данным Интегрированной автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Москвы (ИАИС ОГД) объект оценки отнесен к зоне сохраняемого землепользования (зона «ф»).



**Объект оценки на портале ИАИС ОГД
(Источник информации: <https://isogd.mos.ru/isogd-portal/>)**



**ВРИ Объекта оценки по данным портала ИАИС ОГД (зона «Ф»)
(Источник информации: <https://isogd.mos.ru/isogd-portal/>)**

Зона «Ф» не предусматривает изменения параметров застройки - строений, существующих на участке. Это означает, что на застроенном участке возможна реконструкция здания в пределах существующих параметров здания; на не застроенном участке строительство запрещено. Для осуществления нового строительства или увеличения площади существующих объектов в данной зоне необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки⁴.

Согласно решению Арбитражного суда города Москвы от 18 июня 2020 г. по делу №А40-2536/20-84-16 по заявлению АО "УЮТ КЕМПИНГ БУТОВО" (117623, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА БУТОВСКАЯ Б., ВЛАДЕНИЕ 11, СТРОЕНИЕ 1, ОГРН: 1027700568587) к МОСКОМАРХИТЕКТУРЕ (125047 МОСКВА ГОРОД ПЛОЩАДЬ ТРИУМФАЛЬНАЯ 1, корп. 1, ОГРН: 1027739900836) третье лицо: Правительство г. Москвы (125032 МОСКВА ГОРОД УЛИЦА ТВЕРСКАЯ 13, ОГРН: 1027739813507) о признании незаконным решения от 20.11.2019 г. № 598 (20.11.2019 с учетом заключения Городской комиссии Москомархитектурой принято решение № 598 об отклонении предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы), АО "УЮТ КЕМПИНГ БУТОВО" отказано.

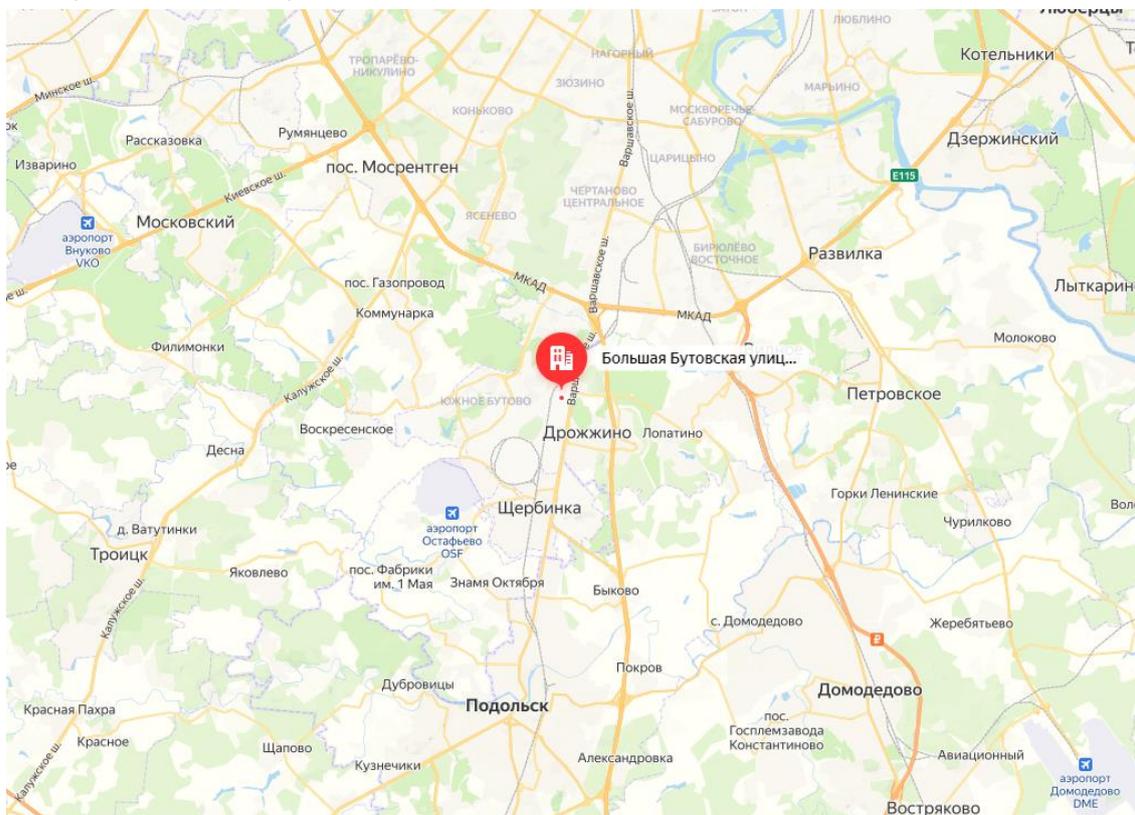
На участке расположены здания КПП (контрольно-пропускного пункта), электрической подстанции, котельной, кухни и домики для отдыха (на ИАИС ОГДД - «база отдыха»).

Иных факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объекты оценки не обнаружено.

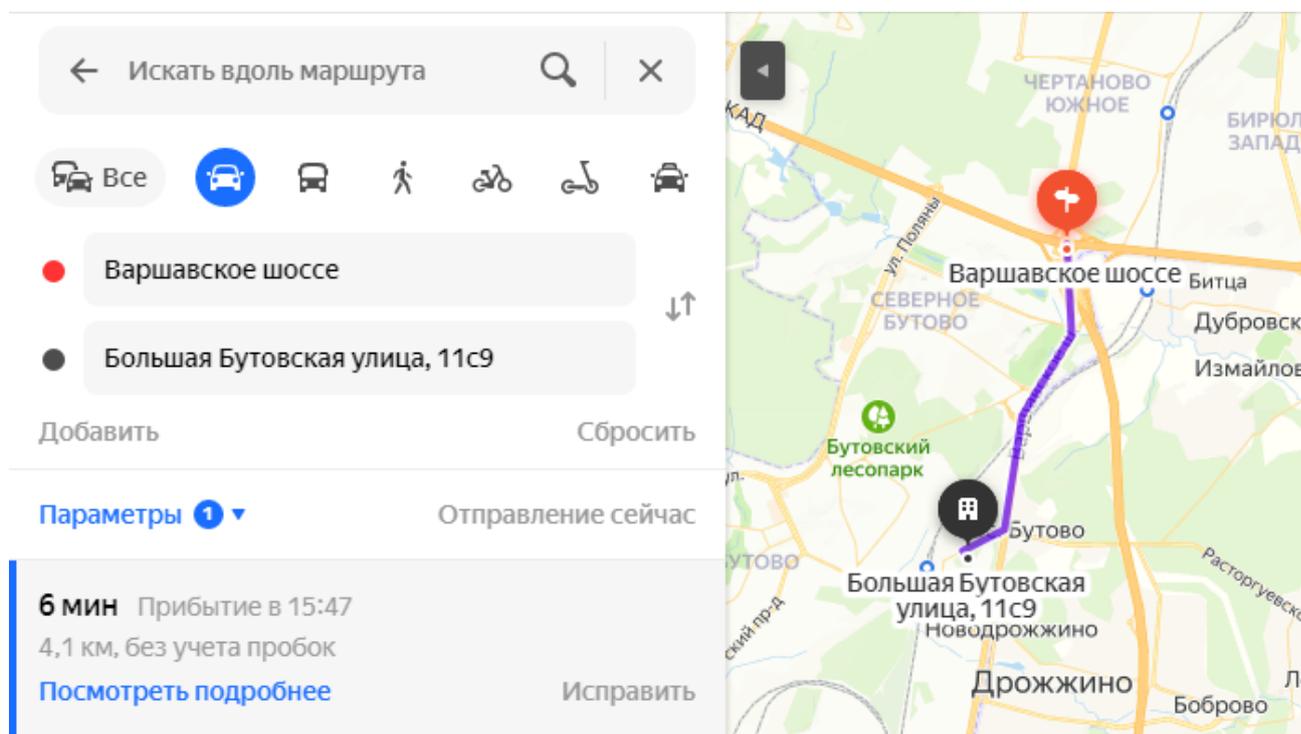
⁴ Источник информации: <https://pravoved.ru/question/2944419/>

9.4. Анализ местоположения объекта оценки

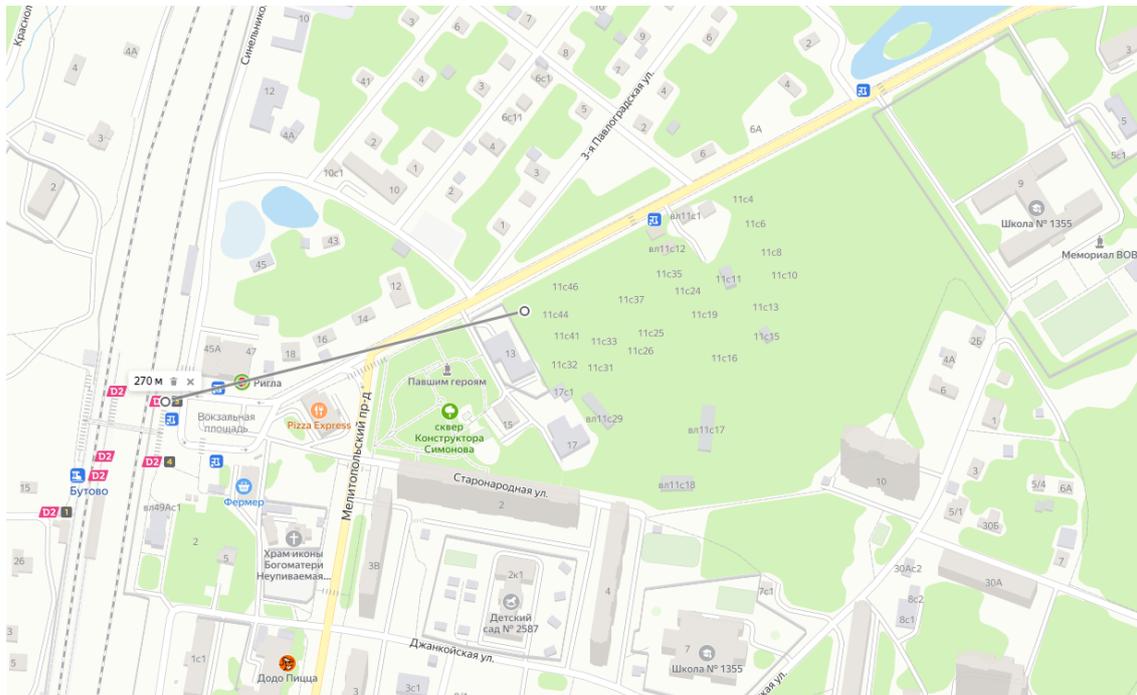
Оцениваемые объекты расположены в районе Южное Бутово города Москвы. На удалении 4 км от МКАД в направлении по Варшавскому шоссе. Местоположение объектов на карте г. Москвы представлено на схемах ниже.



Расположение Объектов оценки на карте г. Москвы
(Источник информации: <https://maps.yandex.ru>)



Удаленность Объекта оценки от МКАД на карте г. Москвы
(Источник информации: <https://maps.yandex.ru>)



**Удаленность Объекта оценки от станции Бутово (МЦД-2) на карте г. Москвы
(Источник информации: <https://maps.yandex.ru>)**

| Земельный участок 77:06:0012015:7511 | |
|---|--|
| г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр. 2-16, стр. 19-28, стр. 31-47 участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1.2.5/1.2.6/1.2.9/1.2.17) | |
| План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС → | |
| Информация | Услуги |
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Земельный участок |
| Кадастровый номер: | 77:06:0012015:7511 |
| Кадастровый квартал: | 77:06:0012015 |
| Адрес: | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр. 2-16, стр. 19-28, стр. 31-47 |
| Площадь уточненная: | 34 934 кв. м |
| Статус: | Учтенный |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование: | участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1.2.5/1.2.6/1.2.9/1.2.17) |
| Форма собственности: | - |
| Кадастровая стоимость: | 856 975 735,52 руб. |
| дата определения: | 01.01.2021 |
| дата утверждения: | - |
| дата внесения сведений: | 26.12.2021 |
| дата применения: | 01.01.2022 |

**Оцениваемый земельный участок на публичной кадастровой карте Росреестра
(источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>)**

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

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости в Москве.

Таблица 8

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости в Москве

| Фактор | Влияние |
|---|--|
| ВВП страны, региона | Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости |
| Инфляция | Рост инфляции – рост стоимости недвижимости |
| Кредитные ставки | Рост кредитных ставок – снижение стоимости |
| Разрешения на застройку, объемы строительства | Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости |

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на объекты недвижимого имущества через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее.

10.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-феврале 2022 года⁵

Таблица 9

Основные экономические и социальные показатели

| | 2021 г. ¹⁾ | В % к 2020 г. ¹⁾ | Справочно 2020 г. в % к 2019 г. | | | | | |
|---|------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------|----------------|---|-----------------------|----------------|
| Инвестиции в основной капитал, млн рублей | 73886,4 | 112,0 | 85,5 | | | | | |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | 101,4 | 96,3 | | | | | |
| ¹⁾ Предварительные данные. | | | | | | | | |
| | Январь-февраль 2022 г. | В % к январю-февралю 2021 г. | Февраль 2022 г. | В % к | | Справочно | | |
| | | | | февралю 2021 г. | январю 2022 г. | январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г. | февраль 2021 г. в % к | |
| | | | | | | | февралю 2020 г. | январю 2021 г. |
| Индекс промышленного производства ¹⁾ | | 109,9 | | 114,9 | 75,6 | 105,6 | 105,7 | 109,9 |
| Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования ²⁾ , тыс. кв. м общей площади | 137,6 | 170,8 | 60,3 | в 3,6 р. | 78,1 | 91,2 | 63,8 | 26,7 |
| Оборот розничной торговли, млн рублей | 40500,5 | 102,4 | 20405,3 | 104,4 | 100,3 | 99,5 | 99,0 | 96,5 |
| Объем платных услуг населению, млн рублей | 10973,2 | 109,5 | 5533,2 | 109,6 | 101,1 | 99,4 | 100,8 | 101,3 |
| Индекс потребительских цен | | 109,6 | | 109,7 | 101,1 | 106,7 | 107,1 | 101,0 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок ¹⁾ | | 116,0 | | 115,8 | 101,3 | 102,8 | 103,6 | 100,9 |
| Численность официально | | | 3336 | 24,5 | 100,4 | | в 3,6 р. | 93,6 |

⁵ Источник информации: <https://www.gks.ru/region/docl1161/Main.htm>

| | | | | | | | |
|--|----------------|----------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|------|--|
| зарегистрированных безработных (на конец периода) ³⁾ , человек | | | | | | | |
| ¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». | | | | | | | |
| ²⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. | | | | | | | |
| ³⁾ По данным Министерства труда и социальной защиты населения Рязанской области. | | | | | | | |
| | Январь 2022 г. | В % к | | Справочно январь 2021 г. в % к | | | |
| | | январю 2021 г. | декабрю 2021 г. | январю 2020 г. | декабрю 2020 г. | | |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 39898,9 | 112,0 | 74,4 | 105,6 | | 75,8 | |
| реальная | | 102,2 | 73,7 | 99,3 | | 75,3 | |

10.2. Основные социально-экономические показатели развития Москвы в январе 2022 год⁶

Таблица 10

Основные экономические и социальные показатели Москвы в январе 2022 года

| | Январь 2022 г. | В % к | | Справочно | |
|--|----------------|----------------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| | | январь 2021 г. в % к | | | |
| | | январю 2021 г. | декабрю 2021 г. | январю 2020 г. | декабрю 2020 г. |
| Индекс промышленного производства ¹⁾ | x | 118,0 | 55,0 | 115,0 | 86,8 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей: | | | | | |
| добыча полезных ископаемых | 184025,7 | 171,2 | 100,6 | 77,4 ²⁾ | 94,6 ²⁾ |
| обрабатывающие производства | 822338,0 | 155,6 | 78,0 | 117,3 ²⁾ | 66,7 ²⁾ |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 72792,2 | 82,1 | 72,5 | 114,6 ²⁾ | 92,2 ²⁾ |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 11728,3 | 81,5 | 57,2 | 97,2 ²⁾ | 64,3 ²⁾ |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей | 73311,8 | 82,1 | 35,7 | 140,4 ³⁾ | 48,3 ³⁾ |

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

2) Данные уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

3) Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

⁶ Источник информации: <https://mosstat.gks.ru>

продолжение

| | Январь 2022 г. | В % к | | Справочно | |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | | | | январь 2021 г. в % к | |
| | | январю 2021 г. | декабрю 2021 г. | январю 2020 г. | декабрю 2020 г. |
| Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров ¹⁾ | 571,6 | 205,8 | 46,8 | 41,5 | 26,5 |
| Оборот розничной торговли, млн рублей | 479807,5 | 98,7 | 68,0 | 105,3 | 75,6 |
| Оборот общественного питания, млн рублей | 29945,1 | 114,3 | 76,2 | 93,6 | 93,1 |
| Объем платных услуг населению, млн рублей | 192148,6 | 142,5 | 92,5 | 71,8 | 89,3 |
| Индекс потребительских цен, % | x | 100,6 | 106,7 | 100,9 | 104,3 |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек | 32,8 | 44,5 | 89,9 | 262,3 | 76,5 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ²⁾ | | | | | |
| номинальная, рублей | 172552,9 | 113,4 | 164,4 | 114,9 | 161,2 |
| реальная | x | 105,9 | 163,0 | 110,7 | 160,2 |

1) С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

2) Данные за декабрь 2021 г., декабрь 2021 г. к декабрю 2020 г., декабрь 2021 г. к ноябрю 2021 г., декабрь 2020 г. к декабрю 2019 г., декабрь 2020 г. к ноябрю 2020 г.

10.3. Рынок земельных участков Москвы по итогам 2021 года⁷

Девелоперы расширяют свои портфели участков под застройку. В 2021 году застройщики приобрели около 1,8 тыс. га в Москве и области на общую сумму около 180 млрд рублей, подсчитали аналитики.

В 2021 году девелоперские компании приобрели под жилую застройку свыше 400 га земли в Москве и еще около 1,4 тыс. га в Московской области. Всего в Московском регионе сделок с землей под жилую застройку было совершено на сумму порядка 180 млрд руб. Такая оценка содержится в исследовании, проведенном S.A.Ricci M&A. Как и в прошлом году, девелоперы продолжают проявлять наибольший интерес к участкам под жилую застройку, постоянно расширяя свои портфели.

При сохранении сопоставимого числа сделок с землей в Москве общий их объем сократился примерно на 23% по отношению к 2020 году (было 532,3 га). Наибольший прирост портфеля по Старой Москве показали традиционные лидеры этого направления - MR Group и ПИК, их доля от общего числа приобретенных площадок в этом году составляет 70%. В области же самую активную экспансию ведет «Самолет» - группа приобрела три участка, общая площадь которых превышает 1,2 тыс. га.

⁷ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/61c9826a9a79470dbb9c7b69>

Крупнейшие сделки с землей 2021 года

В денежном выражении крупнейшей стала сделка Vesper - 26,5 га на территории промзоны на Бережковской набережной, по оценкам S.A.Ricci M&A, обошлись компании более чем в 20 млрд руб. На участке построят многофункциональный комплекс общей площадью 667,4 кв. м, при этом половина (333,7 тыс. кв. м) будет отдана под жилье, а остальное займут офисы и объекты социальной инфраструктуры.

В Москве по-прежнему остаются популярными северо-западные направления. Активно осваивается Хорошевский район: в рамках ТПУ «Зорге» свой жилой комплекс на улице Куусинена построит Capital Group, территорию автокомбината имени Геннадия Краузе будет застраивать MR Group (девелопер также займется редевелопментом усадьбы Одоевских-Черкасских в Большом Черкасском переулке). Продолжается освоение промзон в районе Алтуфьево: на Алтуфьевском шоссе крупные участки купили АФИ и ПИК. Стоит также отметить, что девелоперы стремятся находить площадки ближе к центру города: абсолютное большинство проектов находятся в непосредственной близости к ТТК.

Таблица 11

Крупнейшие сделки с земельными участками в 2021 году

| Адрес площадки | Площадь участка, га | Сумма сделки, млн руб. | Покупатель |
|--|---------------------|------------------------|------------|
| МО, дер. Елизарово | 200,0 | - | «Самолет» |
| <p>Суть сделки Согласно «СПАРК-Интерфаксу», в середине июня одна из структур группы — ООО «Самолет две столицы» — учредила компанию «Самолет Елизарово». Источник</p> | | | |
| Москва, Бережковская наб., 20 | 26,5 | 20 000 | Vesper |
| <p>Суть сделки Vesper закрыл сделку по приобретению 26,5 га на территории промзоны на Бережковской набережной. Сейчас на территории «Лираль — индустрия пластмасс» расположены старые административные и складские комплексы, которые сдаются в аренду. Источник</p> | | | |
| Москва, ул. Вишневая, д. 7 | 60,0 | 11 000 | MR Group |
| <p>Суть сделки ООО «С-Девелопмент» победило в торгах по продаже Московского машиностроительного предприятия имени В. В. Чернышева общей площадью 60 га, предложив 11 млрд руб. Согласно информации на сайте дочерней структуры «Ростеха» компании «РТ-Капитал», проводившей торги, земельные участки на улице Вишневой, дом 7, предоставлены заводу на праве постоянного бессрочного пользования, а собственником является Российская Федерация. Всего в лот входило 125 объектов недвижимого имущества. Стартовая цена составляла 8,1 млрд руб. Источник</p> | | | |

| | | | |
|---|------|--------|-------------|
| Москва, Борисовские Пруды ул., д. 1 | 22,0 | 11 000 | ЛСР |
| <p>Суть сделки ФАС одобрила ходатайство группы ЛСР о приобретении ООО «Оникс». Эта фирма, по данным «СПАРК-Интерфакса», связана с девелопером MR Group. Ей принадлежит компания «Бизнес актив», которая весной прошлого года выкупила у «РТ-капитала» 100% акций Московского завода радиотехнической аппаратуры (МЗРТА). Это предприятие, в свою очередь, владеет участком на 22 га на ул. Борисовские Пруды на юге Москвы. Источник</p> | | | |
| Москва, 2й Хорошевский проезд, вл. 7 | 20,0 | 10 000 | Sezar Group |
| <p>Суть проекта Девелоперская компания Sezar Group покупает крупный участок овощебазы «Красная Пресня», которая расположена во 2-м Хорошевском проезде рядом со ст. м. «Беговая». Источник</p> | | | |
| Москва, ул. Фрунзенская, вл. 30 | 4,4 | 10 000 | ГК «Интеко» |
| <p>Суть сделки «Интеко» ведет переговоры с «Газпромбанк-инвестом» — владельцем площадки на месте выставочного центра «Росстройэкспо» на Фрунзенской набережной в Москве. Источник</p> | | | |
| Москва, ул. Верейская, вл. 29 | 18,0 | 9 000 | MR Group |
| <p>Суть сделки Входящая в MR Group «Б-девелопмент» в конце апреля приобрела компанию «Бинок», которая владеет расположенными на этом участке зданиями общей площадью более 115 тыс. кв. м. Источник</p> | | | |

| | | | |
|--|------|-------|-------------|
| Москва, 2й Иртышский пр-д | 26,3 | 9 000 | ПИК |
| <p>Суть сделки Структура группы ПИК, по данным «СПАРК-Интерфакса», 25 февраля стала владельцем компании ООО «Л-холдинг». Последнему принадлежит фирма «Л-девелопмент», которая, как следует из распоряжения Москомархитектуры, должна разработать в 2021–2022 гг. проект планировки территории площадью 26,3 га во 2-м Иртышском проезде в районе Гольяново. Источник</p> | | | |
| Москва, ул. Сергея Макеева, вл. 11/9 | 2,9 | 7 000 | ГК «Интеко» |
| <p>Суть проекта Компания ОАО «Торговый дом «Москва-Могилев» выставила на продажу свой единственный актив — проект жилого комплекса на ул. Сергея Макеева, вл. 11/9. Источник</p> | | | |
| Москва, Каширское ш., вл. 14 | 14,4 | 7 000 | «Основа» |
| <p>Суть сделки Девелопер «Основа» вел переговоры о покупке торгового центра GoodZone на 144 тыс. кв. м на Каширском шоссе в Москве. Источник</p> | | | |
| Москва, Котляковская ул., вл. 4 (+ промзона Котляково) | 25,0 | 7 000 | ПИК |
| <p>Суть сделки В промзоне Котляково в районе Царицыно на юге Москвы на площади 25 га появится жилой микрорайон: сейчас на этом месте находятся производственные и коммунально-складские помещения общей площадью 46 тыс. кв. м. Источник</p> | | | |
| Москва, ул. Мневники, вл. 1 | 5,5 | 5 000 | MR Group |
| <p>Суть сделки С 22 апреля собственником ООО «Мневники девелопмент», которой принадлежит 5,5 га по адресу Мневники, вл. 1, числится связанная с MR Group компания «М-девелопмент». Источник</p> | | | |

| | | | |
|--|------|-------|-------------|
| Москва, ул. Смольная, вл. 63Б | 2,3 | 4 500 | ГК «Пионер» |
| <p>Суть сделки Структура группы «Пионер» приобрела крупнейший в Москве специализированный торговый центр товаров для спорта, туризма, рыбалки и активного отдыха «Экстрим». Сделка, в контур которой вошли два здания ТЦ площадью порядка 30 тыс. кв. м и участок под ним (2,3 га) на Смольной улице, 63Б, в районе Левобережный, была заключена в июле. Источник</p> | | | |
| Новая Москва, дер. Дудкино | 13,4 | 4 020 | МИЦ |
| <p>Суть сделки МИЦ планирует построить на участке площадью 13,4 га в д. Дудкино в Новой Москве жилой комплекс на 183 тыс. кв. м. Речь идет о территории строительного рынка «Строймастер», расположенного недалеко от ст. м. «Румянцево». Источник</p> | | | |
| Москва, ул. Погодинская, вл. 24 | 1,3 | 4 000 | Vesper |
| <p>Суть сделки Как сообщалось в СМИ, ИФД «Капиталь» ведет переговоры с застройщиком элитного жилья Vesper о продаже особняка с участком 1,3 га в Хамовниках. Источник</p> | | | |
| Москва, Алтуфьевское шоссе, вл. 29 Б | 30,0 | 3 223 | AFI |
| <p>Суть сделки Входящее в девелоперскую компанию AFI Development АО «Специализированный застройщик «Московский ткацко-отделочный комбинат» стало победителем аукциона по продаже прав на реорганизацию почти 30 га бывшей промзоны «Алтуфьевское шоссе», сказано в протоколе торгов. Источник</p> | | | |
| МО, г.о. Одинцово, дер. Измалково | 16,0 | 3 000 | МИЦ |
| <p>Суть сделки Девелопер МИЦ планирует построить более 200 тыс. «квадратов» жилья экономкласса на площадке в деревне Измалково в городском округе Одинцово в Московской области. Ранее площадкой владела «Химки Групп». Источник</p> | | | |
| Москва, Огородный пр-д, вл. 20 | 6,6 | 3 000 | MR Group |
| <p>Суть сделки MR Group приобрела за 3 млрд руб. на северо-востоке столицы почти 7 га, где можно построить до 300 тыс. кв. м. Источник</p> | | | |

Коллаборации девелоперов

Говоря о ключевых трендах уходящего года, в первую очередь хочется упомянуть стратегическое партнерство девелоперов с целью освоения новых географических направлений, а также перехода к застройке новых для компаний сегментов. Ярким примером такого сотрудничества стало партнерство группы «Самолет» и «Киевской площади» - последняя стала владельцем почти 10% акций застройщика. Стоимость сделки, исходя из рыночной капитализации «Самолета», который в конце 2020 года вышел на IPO, может составлять 25,6 млрд руб.

Сотрудничество «Инград» и ПИК может стать одним из крупнейших на рынке недвижимости Москвы: обсуждается возможность участия ПИК в качестве fee-developer'a

на большую часть проектов «Инград», это более 1,5 млн кв. м недвижимости. Речь идет о проектах комфорт- и стандарт-класса. К примеру, в этом году «Инград» купил у X5Retail участок площадью 15 га в Саларьево, на котором можно построить 350 тыс. кв. м жилья.

Государственные торги

Вымывание площадок заставило девелоперов активнее участвовать в торгах, что привело к росту конкуренции, говорится в исследовании S.A.Ricci M&A. Так, на аукционе по застройке КРТ в Алтуфьево (втором аукционе города Москвы в рамках программы «Индустриальные кварталы») приняли участие 13 игроков. Победителем стала группа компаний AFI, заплатившая за право на застройку 30 га земли 3,22 млрд руб., что в 86 раз превышает стартовую цену. В программу редевелопмента промзоны входит строительство 720 тыс. кв. м недвижимости, из которых 470 тыс. кв. м составят объекты производственного и общественно-делового значения. Под жилье будут отведены оставшиеся 250 тыс. кв. м, из которых 25 тыс. кв. м. застройщик отдаст под реновацию, говорится на официальном сайте московской мэрии.

Также в 2021 году «Ростех» продал завод «Орион» на шоссе Энтузиастов. Торги стали успешными с третьей попытки, а закрыла сделку компания «РГ-Девелопмент». Цена на первых торгах в мае была 2,5 млрд руб., затем в сентябре цена снизилась до 1,86 млрд, однако итоговым предложением «РГ-Девелопмента» стали 1,6 млрд руб.

В 2021 году объем приобретенных в Московской области земельных участков превысил 1,4 тыс. га. Подавляющее большинство из них (около 90%) отошли ГК «Самолет», которая на этих площадях планирует развивать новое для себя направление - индивидуальное жилое строительство. Девелопер анонсировал проект застройки почти 1 тыс. га в Дмитрове - это будет первый проект компании по строительству индивидуальных жилых домов. Строительство планируется завершить до 2036 года, и результатом его станет несколько поселков общей площадью 800 тыс. кв. м. Другой проект будет построен рядом с деревней Елизарово в Новой Москве. Его общая площадь составит 200 тыс. кв. м, половина из которых будет отведена под ИЖС, половина — под малоэтажный жилой комплекс.

Развивать земли под ИЖС намерены и другие крупные московские девелоперы. Так, ГК «Инград» планирует в 2022 году начать реализацию нового проекта вблизи деревни Хлябово (25 км от МКАД по Дмитровскому шоссе). Здесь уже завершен этап проектирования, и мы приступили к строительству сетей и первых домов. Всего в коттеджном поселке предусмотрено 250 участков по 6-13 соток каждый. Он будет строиться по технологии фахверк - жилые двухэтажные дома площадью от 100 до 250 кв. м.

10.4. Анализ цен предложений по продаже объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка

Как было указано выше, объект оценки представляет собой права на земельный участок, предоставленный в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации существующих зданий кемпинга, общественно-делового, производственного назначения

и общественного питания, и зданий в количестве 42 единицы рекреационного назначения, зарегистрированных на предоставленном земельном участке, преимущественно представленных домиками для отдыха, а кроме них - здание КПП, электрической подстанции, котельной и кухни. В настоящий момент оцениваемые объекты не используются, находятся в плохом состоянии, требующего капитального ремонта всех объектов капитального строительства (ОКС). Таким образом, наиболее сопоставимыми, по основным характеристикам, объектами-аналогами выступают объекты рекреационного назначения, расположенные на территории Московского региона за пределами МКАД, при этом, не действующие базы отдыха и пансионаты.

В настоящее время спрос на аналогичные объекты недвижимости в районе местоположения оцениваемых объектов находится на низком уровне. С одной стороны район расположения объекта недвижимости должен обладать хорошей транспортной доступностью и высокоразвитой инфраструктурой, а с другой стороны экологически чистым, что предполагает существенное удаление от МКАД. Данные факторы обуславливают расположение потенциальных объектов-аналогов на удалении свыше 10 км от МКАД.

Таблица 12

Анализ цен предложений по продаже объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка

| № | Местоположение | Площадь | Стоимость, руб. | Цена за 1 кв.м., руб./кв.м. | Удаление от МКАД, км | Передаваемые права | Кадастровый номер | Источник информации |
|---|---|---------|-----------------|-----------------------------|----------------------|------------------------|--|--|
| 1 | Московская область, Балашихинский район | 137 700 | 180 000 000 | 1 307 | 8 | Право собственности | - | https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_bazu_otdykha_13_77_ga_balashikha/ |
| 2 | Московская область, г.о. Мытицы, район Пяловского водохранилища | 13 000 | 50 000 000 | 3 846 | 19 | Право аренды на 49 лет | 50:12:0030421:227 | http://landestate.ru/realty/105-item.html |
| 3 | Московская область, Ленинградское шоссе, 75 км от МКАД | 250 000 | 95 000 000 | 380 | 75 | - | - | http://landestate.ru/realty/110-item.html |
| 4 | Московская область, Мытищинский район, с.п. Федоскинское, д. Драчево, ул. Якорная | 97 453 | 190 000 000 | 1 950 | 31 | Право аренды на 49 лет | 50:12:0030314:986 50:12:0030314:1870 50:12:0030314:943 | http://dibi.ru/moskva/content/34928636 https://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-baza-otdykha/17444.html |
| 5 | Московская область, Ивантеевка, ул. Левый Берег Скалбы, 20 | 88 467 | 420 000 000 | 4 748 | 20 | Право собственности | 50:43:0070201:41 50:13:0000000:312 | https://zem.mirkvartir.ru/278968008/ |
| 6 | Московская область, г. Домодедово, с. Ям, ул. Центральная, уч. 2б | 20 000 | 115 000 000 | 5 750 | 13 | Право собственности | 50:28:0070228:861 | https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-20-ga-pod-rekreacionnuyu-deyatelnost-yam-domodedovskiy-rayon |
| 7 | Московская область, г. Балашиха, ул. Пушкинская, владение 18 | 51 091 | 300 000 000 | 5 872 | 10,5 | Право собственности | 50:15:0000000:212 | https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-50-ga-pod-rekreacionnuyu-deyatelnost-balashiha-balashihinskiy |
| 8 | Московская область, Наро-Фоминский г.о., д. Афинеево, 27/18 | 66 000 | 180 000 000 | 2 727 | 27,4 | Право собственности | 50:26:0180202:828 | https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kiievskoe/uchastok-66-ga-pod-poselok-taunhausov-afineevo-naro-fominskiy-rayon |
| Максимальная стоимость, руб./кв.м. | | | | 5 872 | | | | |
| Среднее значение, руб./кв.м. | | | | 3 322 | | | | |
| Минимальная стоимость, руб./кв.м. | | | | 380 | | | | |

Ценообразующие факторы и обоснование их значений, диапазонов значений⁸

В качестве основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков Московского региона можно выделить:

1. Финансовые условия
2. Условия продажи
3. Вид права пользования земельным участком:
 - Собственность;
 - Аренда;
 - иные виды прав, предусмотренные ЗК РФ
4. Дата предложения
5. Снижение цены в процессе торгов
6. Местоположение и окружение (субъект РФ, направление, удаление от МКАД, наличие станций метро в пешей доступности)
7. Размер земельного участка
8. Категория земель/ целевое назначение:
 - Земли населенных пунктов;
 - Земли поселений;
 - Земли промышленности и иного назначения;
 - Земли особо охраняемых территорий;
 - Земли лесного фонда;
 - Земли водного фонда;
 - Земли запаса.
9. Наличие строений под снос
10. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:
 - Газоснабжение;
 - Электроснабжение;
 - Теплоснабжение;
 - Водоснабжение;
 - Канализация.

Финансовые условия. Характер финансовых расчетов указывает на то, что цена сделки в отношении земельного участка зависит от выбранного сторонами способа расчетов. Действующее законодательство предполагает использование различных способов расчетов. Расчеты по сделкам с земельными участками могут быть денежными, ценными бумагами или натуральными (бартер). Оплата при проведении расчетов может предусматриваться единовременно одним платежом или с рассрочкой. Также возможен вариант наличия временного интервала между датой заключения сделки в отношении земельного участка и датой проведения расчетов по заключенной сделке. Последнее часто встречается в случаях использования ипотечных (кредитных) средств для расчетов по сделке. Продавцов земельных участков наиболее привлекает оплата денежными средствами и без предоставления рассрочки.

⁸ По материалам: <http://www.issledovanie.ru>

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Условия продажи. Примером фактора условия продажи объектов являются условия, когда продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

Вид права пользования земельным участком. Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти.

В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли. Влияние данного фактора на стоимость по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, г. Москва, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2022г., имеет следующие диапазоны:

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (САНАТОРИИ, ПРОФИЛАКТОРИИ, БАЗЫ ОТДЫХА, ПИОНЕРСКИЕ ЛАГЕРЯ И Т. Д.)

Земельные участки рекреационного назначения (санатории, профилактории, базы отдыха, пионерские лагеря и т. д.) – участки, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения, в состав земель рекреационного назначения могут входить земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, лесопарки, туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

2. Передаваемые имущественные права

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|--|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде | 1,08 | 1,04 | 1,12 |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет) | 1,06 | 1,04 | 1,11 |

Дата предложения. Цены даже на одни и те же земельные участки могут отличаться от года к году. Наиболее изменчивый характер цен проявляется в отношении земельных участков для ИЖС и садовых земельных участков, минимально – для земельных участков с коммерческими видами разрешенного использования.

Тип цены (цена сделки или цена предложения). Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя. Вместе с тем, существует ряд случаев, когда продавец принципиально не идет на уступки.

В Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, г. Москва, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2022г. представлены следующие значения скидок на торг (для рынка земельных участков под рекреационное использование):

1. Скидка на торг (уторговывание)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Соотношение цены предложения и цены сделки | 19,02 | 10,05 | 30,65 |

Местоположение и окружение. На стоимость объектов коммерческой недвижимости Московского региона, расположенных за МКАД влияют такие факторы местоположения как:

- принадлежность к различным субъектам РФ - Москва или Московская область:

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам) | 1,05 | 0,95 | 1,10 |

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 5-е издание, г. Москва, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2022г.

- направление - как правило, определяется по шоссе по которому можно добраться из Москвы и удаленность от МКАД. Общее влияние факторов направления и удаленности от МКАД сведено в следующую таблицу:

Ценовые индексы городов Московской области (ЦИГ)

| Алфавитный указатель | Наименование города | Индекс города | |
|----------------------|---------------------|-------------------|------|
| А | Андреевка | 0,70 | |
| | Апрелевка | 0,80 | |
| Б | Балашиха | 0,79 | |
| | Бронницы | 0,51 | |
| В | Видное | 0,93 | |
| | Воскресенск | 0,36 | |
| | Волоколамск | 0,37 | |
| Д | Дзержинский | 0,88 | |
| | Дедовск | 0,68 | |
| | Дмитров | 0,56 | |
| | Долгопрудный | 1,01 | |
| | Домодедово | 0,79 | |
| | Дубна | 0,65 | |
| Е | Егорьевск | 0,34 | |
| Ж | Железнодорожный | 0,76 | |
| | Жуковский | 0,73 | |
| З | Звенигород | 0,62 | |
| И | Ивантеевка | 0,71 | |
| | Истра | 0,66 | |
| К | Клин | 0,47 | |
| | Коломна | 0,46 | |
| | Королев | 0,82 | |
| | Котельники | 0,96 | |
| | Красноармейск | 0,46 | |
| | Краснознаменск | 0,76 | |
| | Красногорск | 1,00 | |
| | Кубинка | 0,51 | |
| | Л | Лобня | 0,81 |
| | | Лосино-Петровский | 0,50 |
| Лыткарино | | 0,77 | |
| Люберцы | | 0,96 | |
| М | Можайск | 0,39 | |
| | Мытищи | 0,95 | |
| Н | Наро-Фоминск | 0,59 | |
| | Нахабино | 0,84 | |
| | Ногинск | 0,46 | |
| О | Одинцово | 1,00 | |
| | Октябрьский | 0,76 | |
| | Орехово-Зуево | 0,40 | |
| | Островцы | 0,70 | |
| П | Павловский Посад | 0,42 | |
| | Пересвет | 0,41 | |
| | Подольск | 0,78 | |
| | Пушкино | 0,75 | |
| Р | Раменское | 0,70 | |
| | Реутов | 1,17 | |
| С | Сергиев Посад | 0,51 | |
| | Серпухов | 0,45 | |
| | Солнечногорск | 0,56 | |
| | Старая Купавна | 0,54 | |
| Т | Ступино | 0,60 | |
| | Талдом | 0,31 | |
| Ф | Фрязино | 0,61 | |
| | Фряново | 0,46 | |
| Х | Хотьково | 0,45 | |
| | Химки | 1,02 | |
| Ч | Черноголовка | 0,56 | |
| | Чехов | 0,56 | |
| Ш | Шатура | 0,35 | |
| | Щёлково | 0,65 | |
| Э | Электрогорск | 0,37 | |
| | Электросталь | 0,48 | |
| | Электроугли | 0,53 | |
| Я | Яхрома | 0,47 | |

Источник информации:

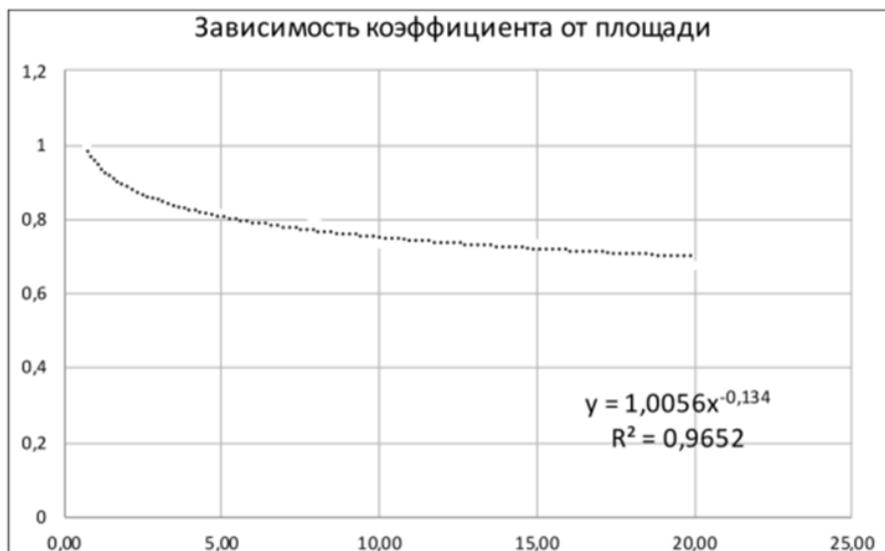
https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_region_2021

- наличие в пешей доступности станции метрополитена. Согласно данным Сборника рыночных корректировок (СРК-2020)⁹, влияние данного фактора на стоимость городских земельных участков имеет следующие значения:

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

| № п/п | Наименование ЗУ | Условия | | Диапазоны корректировок | Местоположение земельных участков |
|------------------------------------|---|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Городские земельные участки | | | | | |
| 2 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к метро | Удаление на 0,3-0,4 км. | 0...14% | Москва, С-П, |

Размер земельного участка. Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента. Самые большие участки, представленные на рынке, как правило, относятся к землям сельскохозяйственного назначения. Влияние данного фактора могут быть определены по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 5-е издание, г. Москва, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2022г.:



Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику. Перевод земли из одной категории в другую в большинстве случаев возможен, но связан со значительными временными и

⁹ Сборник рыночных корректировок (СРК-2020) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 – 181 с.

финансовыми затратами. В то же время смена целевого назначения в рамках одной категории вполне возможна и зачастую не представляет большой сложности.

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 5-е издание, г. Москва, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2022г. разница в категории земель для земельных участков, предназначенных «под объекты рекреации», оказывает влияние на стоимость в пределах от 5 до 24%:

10. Категория земель

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|--|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов», к удельной цене земельных участков категории «земли особо охраняемых территорий» с видом разрешенного использования «под объекты рекреации» | 1,14 | 1,05 | 1,24 |

Наличие строений под снос негативно влияет на стоимость коммерческих земельных участков, поскольку влечет за собой дополнительные затраты собственника. Диапазон влияния данного фактора согласно данным исследования Статриэлт¹⁰, находится в пределах 0,89-0,97%.

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**

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

Итоги расчета Статриэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельный участок для строительства | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Свободный (незастроенный) | | | 1,00 |
| 2 | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов) | 0,89 | 0,97 | 0,93 |

Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом¹¹:

9. Наличие коммуникаций

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

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения | 1,10 | 1,05 | 1,20 |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения | 1,08 | 1,05 | 1,15 |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения | 1,10 | 1,08 | 1,16 |

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов.

¹⁰ <http://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2231-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

¹¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 5-е издание, г. Москва, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2022г.

11. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

Анализ оптимального использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Для всех видов недвижимости существует вариант оптимального использования земельного участка как свободного и вариант оптимального использования земельного участка с существующими улучшениями. В том случае, если земельный участок с существующими улучшениями имеет стоимость большую, чем стоимость земельного участка без существующих улучшений за вычетом расходов на снос, то оптимальным вариантом будет являться использование земельного участка с улучшениями. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта состояния объекта:

- анализ земельного участка как свободного (условно свободного);
- анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования объекта оценки к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле.

Как было указано выше, объект оценки представляет собой права на земельный участок, предоставленный в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации существующих зданий кемпинга, общественно-делового, производственного назначения и общественного питания, и зданий в количестве 42 единицы рекреационного назначения, зарегистрированных на предоставленном земельном участке, преимущественно представленных домиками для отдыха, а кроме них - здание КПП, электрической подстанции, котельной и кухни.

Согласно данным Интегрированной автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Москвы (ИАИС ОГД) объект оценки отнесен к зоне сохраняемого землепользования (зона «Ф»).

Зона «Ф» не предусматривает изменения параметров застройки - строений, существующих на участке. Это означает, что на застроенном участке возможна реконструкция здания в пределах существующих параметров здания. Для осуществления нового строительства или увеличения площади существующих объектов в данной зоне необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки¹².

Вывод: Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объектов, правовой режим, физические условия и текущее состояние, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использования по прямому назначению - для целей эксплуатации существующих зданий кемпинга, общественно-делового, производственного назначения и общественного питания.

¹² Источник информации: <https://pravoved.ru/question/2944419/>

12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

12.1. Понятие рыночной стоимости

Виды стоимости определены в п. 5 Федеральных стандартов оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости Совершении сделки с объектом оценки, не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.).

Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения).

12.2. Основные этапы процесса оценки

Таблица 13

План процесса оценки

| | |
|---|-----------|
| 1. Заключение с Заказчиком договора об оценке | Проведено |
| 2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки | Проведено |
| 3. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки | Проведено |
| 4. Анализ представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются | Проведено |
| 5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки | Проведено |
| 6. Осуществление расчетов | Проведено |
| 7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки | Проведено |
| 8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке | Проведено |

12.3. Описание подходов к оценке имущества и выбор подходов к оценке имущества

Для оценки недвижимости используются три основных (традиционных) подхода в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки недвижимости, путем сопоставления оцениваемого объекта и сопоставимых (т.е. аналогичных по своим свойствам) объектов после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему, для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым и выбранным объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки недвижимости, основанных на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию объекта, с учетом всех видов износа. Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения. В целях анализа земля рассматривается отдельно от зданий и сооружений. Полученная затратным подходом оценка более подходит к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам, для которых величина стоимости строительства очень близка к рыночной стоимости. Кроме того, существует ряд ситуаций, в которых применение затратного подхода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным.

- **Доходный подход** – совокупность методов оценки недвижимости, основанных на определении стоимости будущих доходов от ее использования. В рамках этого подхода требуется определить текущую стоимость всех будущих доходов от владения и эксплуатации недвижимости.

Методология оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельного участка, в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельного участка, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, используются следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затрат-

ного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельного участка), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Выбор методов оценки объекта оценки

Согласно п. 20, ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297: «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода».

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Согласно п. 14, ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299:

«В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов»

В процессе работы Исполнитель, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости земельного участка и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Таблица 14

Выбор подходов к оценке и методов оценки в рамках подходов

| Подход к оценке | Метод оценки в рамках подхода к оценке | Обоснование отказа от использования подхода к оценке / Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках подходов |
|----------------------|---|--|
| Доходный подход | метод капитализации дохода | Отсутствие свободной информации о рынке аренды земельных участков, поскольку в большинстве случаев арендодателем выступает государство, не позволило в полной мере использовать метод капитализации. В отношении объектов капитального строительства методы доходного подхода не применялись, поскольку здания по состоянию на дату оценки и дату осмотра находятся в плохом физическом состоянии, требующего проведения капитального ремонта, не могут быть сданы в текущем состоянии в аренду и сведения о дальнейшем использовании зданий отсутствуют. |
| | метод остатка | Использование метода остатка и метода предполагаемого использования Оценщик счел некорректным ввиду того, что их применение сильно ограничено отсутствием обоснованных данных, а достоверность и адекватность результатов может быть сильно занижена в связи с большим количеством допущений, которые вынужден применять Оценщик. |
| | метод предполагаемого использования | |
| Сравнительный подход | метод сравнения продаж | Учитывая наличие рынка земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком, в рамках настоящего Отчета применялся метод сравнения продаж. Для объектов капитального строительства, учитывая их текущее состояние, применение метода сравнения продаж не представляется возможным, поскольку среди предложений не выявлено объектов с сопоставимым состоянием, а применение корректировки на состояние, ввиду существенных различий по данному фактору, приведет к искажению итогового результата. |
| | метод выделения | Исполнитель принял решение отказаться от использования методов, поскольку, в данном случае объектом оценки является только земельный участок (без улучшений) и имеется возможность применения метода сравнения продаж. |
| | метод распределения | |
| Затратный подход | метод удельных затрат на единицу площади или объема | В связи с недостаточностью данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а так же ввиду наличия возможности корректного расчета стоимости замещения и оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства, их стоимость определялась методами затратного подхода. Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков. |

13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет рыночной стоимости прав аренды на земельный участок производился методом сравнения продаж. Расчет рыночной стоимости земельных участков методом сравнения продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемыми и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемыми участками. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемые участки.

Сравнительный подход к оценке земельного участка включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельного участка, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому сопоставимому аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых земельных участков и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков, расположенных в Московском регионе для рекреационных целей (см. раздел «Описание объекта оценки»).

Оценщик, проанализировав доступные ему данные по потенциальным объектам-аналогам, выбрал, наиболее сопоставимые с объектом оценки аналоги, по которым была доступна необходимая для внесения корректировок по основным ценообразующим факторам информация.

13.1. Описание сопоставимых объектов-аналогов

Краткая характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в следующей таблице.

Таблица 15

Характеристика объектов-аналогов

| Элемент сравнения | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|--|---|---|---|---|
| Кадастровый номер | 50:43:0070201:41 50:13:0000000:312 | 50:28:0070228:861 | 50:15:0000000:212 | 50:26:0180202:828 |
| Цена предложения, руб. | 420 000 000 | 115 000 000 | 300 000 000 | 180 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м | 4 748 | 5 750 | 5 872 | 2 727 |
| Передаваемые права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Финансовые условия | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Условия продажи | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Дата оценки/выставления на торги | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Снижение цены в процессе торгов | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Местоположение | Московская область, Ивантеевка, ул. Левый Берег Скалбы, 20 | Московская область, г. Домодедово, с. Ям, ул. Центральная, уч. 26 | Московская область, г. Балашиха, ул. Пушкинская, владение 18 | Московская область, Наро-Фоминский г.о., д. Афинеево, 27/18 |
| Общая площадь земельного участка, кв.м | 88 467 | 20 000 | 51 091 | 66 000 |
| Вид разрешенного использования | Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения | под строительство базы отдыха | Рекреационная деятельность, Санаторий/База отдыха | Поселок таунхаусов, Коттеджный поселок бизнес класса, Рекреационная деятельность, Санаторий/База отдыха |
| Наличие коммуникаций | Электричество: центральное 170 кВт., водоснабжение: центральное, канализация: центральная, теплоснабжение: центральное, газоснабжение: собственная котельная (топливо -газ) | по границе | все необходимые коммуникации завезены на участок | коммуникации по границе |
| Источник* | https://zem.mirkvartir.ru/278968008/ | https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-20-ga-pod-rekreacionnuyu-deyatelnost-yam-domodedovskiy-rayon | https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-50-ga-pod-rekreacionnuyu-deyatelnost-balashihinskiy | https://kupizemli.ru/yugozapad/kirovskoe/uchastok-66-ga-pod-poselok-taunhausov-afineevonaro-fominskiy-rayon |

* копии используемых объявлений с предложениями о продаже и контактной информацией продавца приведены в Приложении к Отчету

13.2. Выбор единицы сравнения

Для сравнения объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода в качестве единицы сравнения выбран 1 кв.м. На момент проведения оценки Оценщик выбрал для анализа 4 аналога, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая Объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

13.3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Сопоставление стоимости рассматриваемых объектов-аналогов происходит по следующим параметрам:

- На наличие ИРД;
- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на удаление от метро;
- на площадь;
- на наличие улучшений под снос;
- на наличие коммуникаций;
- на разрешенное использование/назначение.

Обоснование вводимых корректировок

Как указано в анализе рынка, рынок земельных участков под рекреационную деятельность в районе местоположения оцениваемого объекта не развит в достаточном объеме. Для расчета оцениваемого объекта анализировались участки под рекреационное использование Московской области, как наиболее сопоставимый сегмент рынка. При внесении корректировок Оценщиком были использованы данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, г. Москва, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2022г.

Корректировка на наличие ИРД

Разница между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, влияющая на их стоимость, по данному параметру не обнаружена. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Объект оценки предполагает передачу прав аренды, все объекты-аналоги представляют собой земельные участки, находящиеся в собственности, в связи с чем, требуется введение корректировки по данному параметру. Корректировка вводилась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, г. Москва, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2022г., для земель рекреационного назначения.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (САНАТОРИИ, ПРОФИЛАКТОРИИ, БАЗЫ ОТДЫХА, ПИОНЕРСКИЕ ЛАГЕРЯ И Т. Д.)

Земельные участки рекреационного назначения (санатории, профилактории, базы отдыха, пионерские лагеря и т. д.) – участки, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения, в состав земель рекреационного назначения могут входить земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, лесопарки, туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

2. Передаваемые имущественные права

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|--|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде | 1,08 | 1,04 | 1,12 |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет) | 1,06 | 1,04 | 1,11 |

По данным, представленным выше, среднерыночный коэффициент отношения удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде составляет 1,08. Это значение и было использовано в целях настоящих расчетов. Размер корректировки к стоимости всех аналогов составил: $(1/1,08-1)*100=[-7,4\%]$.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отноше-

ний, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения

Объявления обо всех объектах-аналогах актуальны на дату оценки. Срок экспозиции предложений о продаже объектов-аналогов по состоянию на дату оценки не превышает среднерыночных сроков экспозиции для аналогичного вида имущества. Таким образом, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Ситуация на рынке продажи земельных участков в Москве и Московской области такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

На основании данных издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 5-е издание, г. Москва, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2022г. значение скидки на торг на рынке для земельных участков под рекреационное использование находится в диапазоне от 10,05 до 30,65%. Учитывая местоположение и масштаб объектов размер корректировки принят на среднем уровне приведенного интервала.

1. Скидка на торг (уторговывание)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Соотношение цены предложения и цены сделки | 19,02 | 10,05 | 30,65 |

Таким образом, скидка на торг составила 19,02%.

Корректировка на местоположение (территориальная принадлежность)

Оцениваемый земельный участок территориально расположен в г. Москве, но находится на удалении 4 км от МКАД, сравниваемые объекты так же расположены за МКАД, но территориально относятся к Московской области, в связи с чем, требуется внесение корректировки. На основании данных издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 5-е издание, г. Москва, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2022г. коэффициент, отражающий данное отличие составляет в среднем 1,05.

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам) | 1,05 | 0,95 | 1,10 |

Таким образом, размер повышающей корректировки к стоимости всех объектов-аналогов составит: $(1,05-1)*100=5\%$.

Корректировка на местоположение (направление и удаление от МКАД)

Исследуемый участок и участки-аналоги расположены в направлении по разным шоссе (Варшавское, Ярославское, Каширское, Горьковское, Киевское), и на различном расстоянии от МКАД, таким образом, требуется введение корректировки по данному параметру. Корректировка вводилась по данным исследования Автоматизированной финансовой оценочной системы (АФОС)¹³, согласно которым.

| Корректировка на местоположение для Московской области | |
|---|---------------|
| <i>Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС</i> | |
| <i>АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г.</i> | |
| <i>Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: Московская область Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков Возможность модификации - допускается</i> | |
| Наименование города | Индекс города |
| Андреевка | 0,70 |
| Апрелевка | 0,80 |
| Балашиха | 0,79 |
| Бронницы | 0,51 |
| Видное | 0,93 |
| Подольск | 0,78 |
| Ивантеевка | 0,71 |
| Домодедово | 0,79 |
| Балашиха | 0,79 |
| Наро-Фоминск | 0,59 |

По данным используемого источника, для определения корректировки на местоположение для условий Московской области автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению крупных городов Московской области (далее

¹³ https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_region_2021

ЦИГ – ценовой индекс города), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы городов отражают ценовую характеристику приближенной к конкретному городу Московской области.

Для введения корректировки на местоположение выбирается индекс городов, в которых расположены объект оценки и объекты аналоги, в случае если объекты расположены на удалении от городов, указанных в таблице, авторы рекомендуют выбирать ближайший к объекту оценки или объектам аналогам город Московской области (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до центра города в режиме построения маршрута личным автотранспортом). Если объект оценки или объекты аналоги расположены на равнозначном удалении от нескольких городов, а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших городов. Если объект оценки или объекты аналоги расположены в одном городе Московской области – корректировка по данной методологии не вводится.

Объект оценки расположен на удалении ~4 км от границы города Видное и ~6 км от границы города Подольска, в то же время г. Видное имеет сопоставимое удаление от МКАД, а г. Подольск сопоставим по направлению (Варшавское шоссе), в связи с чем индекс для расположения объекта оценки был определен как среднее значение индексов г. Видное и г. Подольска.

По описанной выше методологии, Оценщиком были рассчитаны корректировки для объектов-аналогов, приведенные в нижеследующей таблице.

Таблица 16

Расчет корректировки на направление и удаление

| № объекта | Адрес | Город, по которому принят индекс | Значение индекса | Расчетный коэффициент | Значение корректировки, % |
|------------------|---|----------------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|
| Объект оценки | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр. 2-16, стр. 19-28, стр. 31-47 | Видное, Подольск | 0,93; 0,78 | 0,855 (среднее значение) | - |
| Объект-аналог №1 | Московская область, Ивanteeвка, ул. Левый Берег Скалбы, 20 | Ивanteeвка | 0,71 | 0,71 | 20,4 |
| Объект-аналог №2 | Московская область, г. Домодедово, с. Ям, ул. Центральная, уч. 26 | Домодедово | 0,79 | 0,79 | 8,2 |
| Объект-аналог №3 | Московская область, г. Балашиха, ул. Пушкинская, владение 18 | Балашиха | 0,79 | 0,79 | 8,2 |
| Объект-аналог №4 | Московская область, Наро-Фоминский г.о., д. Афинеево, 27/18 | Наро-Фоминский | 0,59 | 0,59 | 44,9 |

Корректировка на удаление от метро/ ж/д станции

Исследуемый участок и участки-аналоги расположены за МКАД, но объект оценки имеет в непосредственной близости станцию наземного метро – Бутово (270 метров), в отличие от всех объектов-аналогов, таким образом, необходимо введение корректировки

по данному параметру. Корректировка вводилась по данным Сборника рыночных корректировок (СРК-2020)¹⁴.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

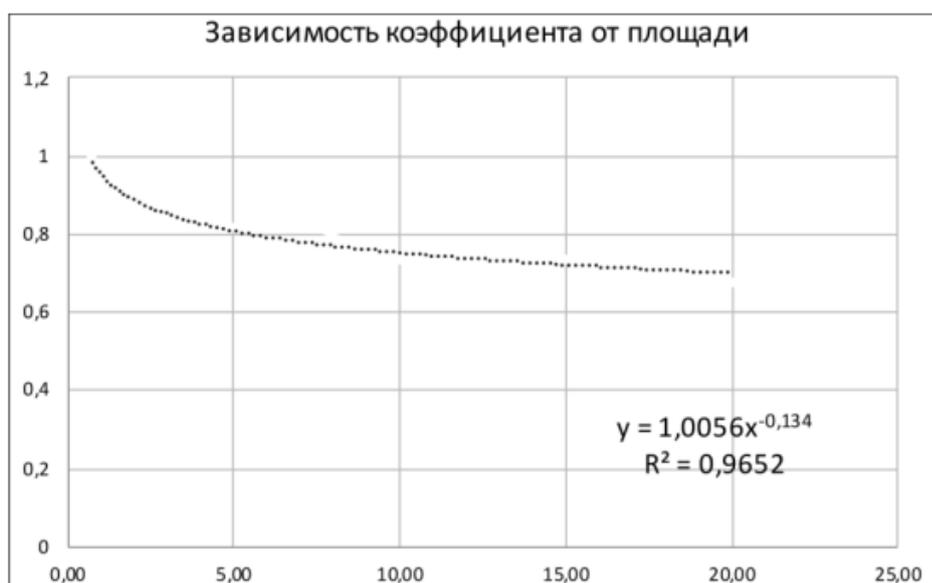
| № п/п | Наименование ЗУ | Условия | | Диапазоны корректировок | Местоположение земельных участков |
|------------------------------------|---|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Городские земельные участки | | | | | |
| 2 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к метро | Удаление на 0,3-0,4 км. | 0...14% | Москва, С-П, |

По данным, представленным выше, среднерыночное значение повышающей корректировки на близость к метро составляет $(0+14\%)/2=7\%$. Это значение и было использовано в целях настоящих расчетов. Размер корректировки к стоимости всех объектов-аналогов составил 7%.

Корректировка на общую площадь земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки определялся на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 5-е издание, г. Москва, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2022г. Расчет корректировки на площадь проводился по формуле: $y = 1,0056x^{-0,134}$, где x – площадь объекта, кв.м.



Далее величина итоговой корректировки на площадь для каждого из объектов-аналогов определялась по формуле:

$$K = ((K_{OO} / K_{OA} - 1) * 100\% , \text{ где:}$$

K_{OO} , K_{OA} – коэффициент, соответствующий площади объекта оценки /объекта аналога;

K - итоговое значение корректировки по данному фактору.

¹⁴ Сборник рыночных корректировок (СРК-2020) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 – 181 с.

Размеры корректировок представлены в расчетной таблице ниже.

Таблица 17

Расчет корректировки на общую площадь

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|----------------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Общая, кв. м. | 34 934 | 88 467 | 20 000 | 51 091 | 66 000 |
| Условный коэффициент | 0,2475 | 0,2186 | 0,2667 | 0,2352 | 0,2273 |
| Корректировка, % | | 13,3 | -7,2 | 5,2 | 8,9 |

Корректировка на категорию/разрешенное использование

Объект оценки представляет собой участок категории земель населенных пунктов, как и объекты-аналоги №2-4, следовательно, введение корректировки по данному параметру к их стоимости не требуется. Объект-аналог №1 имеет в своем составе как земли населенных пунктов (55 994 кв.м.), так и земли особо охраняемых территорий (32 473 кв.м.). Следовательно, к его стоимости необходимо применение корректировки. Корректировка вводилась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 5-е издание, г. Москва, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2022г.

10. Категория земель

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|--|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов», к удельной цене земельных участков категории «земли особо охраняемых территорий» с видом разрешенного использования «под объекты рекреации» | 1,14 | 1,05 | 1,24 |

Для расчета корректировки использовался коэффициент 1,14 - среднее значение приведенного выше диапазона.

Размер коэффициента для расчета корректировки для каждого аналога рассчитывался по следующей формуле:

$$K = \left(\frac{S_{знт} + S_{зоот} / K_{зоот}}{S_{общ}} \right), \text{ где:}$$

$S_{общ}$ - общая площадь аналога;

$S_{знт}$, $S_{зоот}$ - площади земель населенных пунктов и земель особо-охраняемых территорий, в составе объекта-аналога;

$K_{зоот}$ - коэффициент удорожания стоимости 1 кв.м. участка ЗПН по отношению к участку ЗООТ.

Далее величина итоговой корректировки на категорию земли для объекта-аналога №1 определялась по формуле:

$$K = ((K_{ОО} / K_{ОА} - 1) * 100\%), \text{ где:}$$

$K_{ОО}$, $K_{ОА}$ – коэффициент соответствующий соотношению площадей различных категорий в составе объекта оценки и объекта аналога;

K - итоговое значение корректировки по данному фактору.

Размеры корректировок представлены в расчетной таблице ниже.

Расчет корректировки на категорию земли

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|----------------------|---------------|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Категория ЗУ | ЗНП | ЗНП (55994 кв.м.) ЗООТ (32473 кв.м.) | ЗНП | ЗНП | ЗНП |
| Условный коэффициент | 1,14 | 0,955 | 1,14 | 1,14 | 1,14 |
| Корректировка, % | | 4,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Корректировка на наличие улучшений под снос

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не советуется принципу наиболее эффективного использования (НЭИ), находится в плохом физическом состоянии, или функциональное назначение улучшения не совпадает с видом разрешенного использования земельного участка, или не соответствует объемно-планировочным решениям окружающей застройки и т.п., то такое улучшение подлежит сносу. При варианте сноса улучшения уменьшение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на снос данного улучшения, с учетом времени на снос.

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа.

Оцениваемый участок оценивается как условно свободный, стоимость ОКС определена отдельно в рамках затратного подхода. Объекты-аналоги №1 и №3 имеют строения подлежащие сносу (не отвечают НЭИ участков), а потому к их стоимости необходимо введение повышающей корректировки.

Диапазон влияния данного фактора согласно данным исследования Статриэлт¹⁵, находится в пределах 0,89-0,97%.

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)



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

Итоги расчета Статриэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельный участок для строительства | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Свободный (незастроенный) | | | 1,00 |
| 2 | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов) | 0,89 | 0,97 | 0,93 |

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

¹⁵ <http://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2231-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

| № | Земельный участок для строительства | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Свободный (незастроенный) | | | 1,00 |
| 2 | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов) | 0,89 | 0,97 | 0,93 |

Величина повышающей корректировки для объектов-аналогов №1 и №3, учитывая размеры их улучшений, а, следовательно, затраты на их снос, определяется на среднем уровне приведенного диапазона, что составило $(1/0,93-1)*100=7,5\%$.

Корректировка на наличие коммуникаций

Поскольку оцениваемый участок и участки-аналоги №1 и 3 сопоставимы по данному параметру (обеспечены всеми необходимыми коммуникациями), внесение корректировки не требуется. Объекты-аналоги №2 и №4 имеют коммуникации по границе, в связи с чем, требуется введение корректировки. Корректировки рассчитаны на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 5-е издание, г. Москва, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2022г., учитывая расположение объектов аналогов в развитых населенных пунктах, а также их масштаб, размер значений для расчета корректировок принят на минимальном уровне. Размер корректировки к стоимости объектов-аналогов №2 и 4 составил: $(1,05*1,05*1,08-1)*100=19,1\%$.

9. Наличие коммуникаций

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

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения | 1,10 | 1,05 | 1,20 |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения | 1,08 | 1,05 | 1,15 |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения | 1,10 | 1,08 | 1,16 |

По иным ценообразующим параметрам существенных различий не выявлено, введение корректировок не требуется.

Согласование результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Коэффициент вариации случайных величин – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, и определяется по формуле.

$$v = (s / x_{cp}) \times 100\%$$

где,

s – стандартное отклонение,

x_{cp} – математическое ожидание.

В связи с тем, что скорректированная стоимость объекта-аналога №4 представляет собой резко отличающееся (более 40%) значение (экстремум), относительно стоимости других аналогов, то Оценщиком принято решение отказаться от результата аналога №4.

Поскольку полученные значения коэффициента вариации (2,5%) меньше допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Веса аналогов

Весовые коэффициенты стоимости объектов-аналогов рассчитывались по следующему алгоритму:

- рассчитывалось количество внесенных ненулевых корректировок;
- рассчитывался коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю количества корректировок);
- рассчитывался весовой коэффициент посредством деления коэффициента соответствия каждого объекта-аналога на общее количество коэффициентов соответствия, рассчитанных на шаге 2 данного алгоритма.

Далее рассчитывается произведение веса аналога на величину скорректированной единицы сравнения аналога, и полученные значения суммируются по всем использованным для расчета аналогам.

13.4. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 19

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кад. № 77:06:0012015:7511

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|--|---|--|---|
| кадастровый номер | 77:06:0012015:7511 | 50:43:0070201:41 50:13:0000000:312 | 50:28:0070228:861 | 50:15:0000000:212 | 50:26:0180202:828 |
| Цена предложения, руб. | | 420 000 000 | 115 000 000 | 300 000 000 | 180 000 000 |
| Наличие ИРД | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка, % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб | | 420 000 000 | 115 000 000 | 300 000 000 | 180 000 000 |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв.м | | 4 748 | 5 750 | 5 872 | 2 727 |
| Передаваемые права | Аренда | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка, % | | -7,4 | -7,4 | -7,4 | -7,4 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 4 396 | 5 324 | 5 437 | 2 525 |
| Финансовые условия | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка, % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 4 396 | 5 324 | 5 437 | 2 525 |
| Условия продажи | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Корректировка, % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 4 396 | 5 324 | 5 437 | 2 525 |
| Дата оценки/выставления на торги | 17 марта 2022 г. | акт. на дату оценки | акт. на дату оценки | акт. на дату оценки | акт. на дату оценки |
| Актуальность на дату оценки | | да | да | да | да |
| Корректировка, % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 4 396 | 5 324 | 5 437 | 2 525 |
| Снижение цены в процессе торгов | Рыночная стоимость | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Корректировка, % | | -19,02 | -19,02 | -19,02 | -19,02 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 3 560 | 4 311 | 4 403 | 2 045 |
| Местоположение | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр. 2-16, стр. 19-28, стр. 31-47 | Московская область, Ивантеевка, ул. Левый Берег Скалбы, 20 | Московская область, г. Домодедово, с. Ям, ул. Центральная, уч. 2б | Московская область, г. Балашиха, ул. Пушкинская, владение 18 | Московская область, Наро-Фоминский г.о., д. Афинеево, 27/18 |
| тип населенного пункта | Москва | Московская область | Московская область | Московская область | Московская область |
| расчетный коэффициент | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 3 738 | 4 527 | 4 623 | 2 147 |
| Ценовая зона по АФОС | (среднее между г. Видное и г. Подольск) | Ивантеевка | Домодедово | Балашиха | Наро-Фоминск |
| Корректировка, % | | 20,4 | 8,2 | 8,2 | 44,9 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 4 501 | 4 899 | 5 003 | 3 112 |
| Удаление от метро | 270 метров | нет метро в пешей доступности | нет метро в пешей доступности | нет метро в пешей доступности | нет метро в пешей доступности |

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|--|---|-------------------------------|---|---|
| | | сти | ности | ступности | ступности |
| Корректировка, % | | 7,0 | 7,0 | 7,0 | 7,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 4 816 | 5 242 | 5 354 | 3 329 |
| Общая площадь земельного участка, кв.м | 34 934 | 88 467 | 20 000 | 51 091 | 66 000 |
| Корректировка, % | | 13,3 | -7,2 | 5,2 | 8,9 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 5 455 | 4 865 | 5 633 | 3 626 |
| Назначение/Вид разрешенного использования | участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1.2.5/1.2.6/1.2.9/1.2.17) | Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения | под строительство базы отдыха | Рекреационная деятельность, Санаторий/База отдыха | Поселок таунхаусов, Коттеджный поселок бизнес класса, Рекреационная деятельность, Санаторий/База отдыха |
| Корректировка, % | | 4,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 5 712 | 4 865 | 5 633 | 3 626 |
| Наличие улучшений под снос | Оценивается как условно свободный | Здания бывшего д/лагеря Дубки | Свободный | Строения под снос | Свободный |
| Корректировка, % | | 7,5 | 0,0 | 7,5 | 0,0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 6 142 | 4 865 | 6 057 | 3 626 |
| Наличие коммуникаций | все необходимые коммуникации | Электричество: центральное 170 кВт., водоснабжение: центральное, канализация: центральная, теплоснабжение: центральное, газоснабжение: собственная котельная (топливо -газ) | по границе | все необходимые коммуникации заведены на участок | коммуникации по границе |
| Корректировка, % | | 0,0 | 19,1 | 0,0 | 19,1 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 6 142 | 5 793 | 6 057 | 4 317 |
| Общая валовая коррекция (сумма относительных корректировок аналога) | | 51 | 25 | 26 | 77 |
| Весовые коэффициенты | | 0,304 | 0,348 | 0,348 | 0,000 |
| Стоимость прав на земельный участок, руб./кв.м | | 5 991 | | | |
| Стоимость прав на земельный участок, руб. | | 209 293 783 | | | |

Необходимо так же отметить, что на объект оценки установлен сервитут – право прохода и проезда. Для определения величины корректировки на наличие обременений, Оценщиком проведен расчет влияния фактора наличия сервитута на стоимость земельного участка, на основании Методики определения стоимости соразмерной платы за сервитут (Федоров Е.В. Методики определения стоимости соразмерной платы за сервитут // <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html>)

Для определения величины корректировки выбраны 4 фактора, оказывающих влияние на ограничения в пользовании земельным участком.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Оценщиком определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется Оценщиком методом на основании таблицы, приведенной ниже.

Размер корректировки на наличие обременения будет рассчитываться следующим образом:

$$K = S \text{ сервитут} / S * R, \text{ где}$$

S сервитут – площадь обременений;

S – площадь земельного участка;

R – средневзвешенная величина уровня убытка от установления обременения по перечисленным выше факторам.

Оценка уровня убытка по каждому фактору для земельного участка осуществляется экспертным методом на основании следующей таблицы.

Таблица 20

Влияние фактора убытка на стоимость земельного участка

| Факторы убытка/ Уровень убытка | Низкий | Умеренный | Средний | Повышенный | Высокий |
|--|---|--|---|--|---|
| | 0,00% | 25,00% | 50,00% | 75,00% | 100,00% |
| Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом | Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества | Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества | Практически половина площади объекта недвижимого имущества | Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества | Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества |
| Степень ограничения пользования | Незначительная, практически не составляет препятствий для использования | Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования | Среднее, собственник теряет возможность использовать объект | Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования | Значительная, собственник практически теряет возможность использо- |

| Факторы убытка/ Уро- вень убытка | Низкий | Умеренный | Средний | Повышенный | Высокий |
|--|---|--|---|--|--|
| | 0,00% | 25,00% | 50,00% | 75,00% | 100,00% |
| | собственником | собственником объекта недви- жимого имуще- ства | недвижимого имущества таким же обра- зом, как до установления сервитута, но имеет возмож- ность исполь- зовать объект иным спосо- бом | собственником объекта недви- жимого имуще- ства | вать объекта недвижимого имущества |
| Интенсивность исполь- зования сервитута | Низкая, ограни- чения, связан- ные с сервиту- том, возникают очень редко | Ниже среднего, ограничения, связанные с сер- витутом, возни- кают достаточно редко | Средняя, сер- витут исполь- зуется со сред- ней степенью интенсивности | Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают до- статочно часто | Высокая, серви- тут использует- ся интенсивно, постоянно |
| Степень влияния на распоряжение земель- ным участком | Низкая, сервитут практически не создает ограни- чений при от- чуждении зе- мельного участка или при совер- шении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как зна- чительное | Ниже среднего. Наличие серви- тута восприни- мается участни- ками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок | Средняя, сер- витут влияет на распоряжение объектом не- движимого имущества | Выше среднего. Наличие серви- тута восприни- мается участни- ками рынка как значительное ограничение при соверше- нии сделок | Высокая, серви- тут практически препятствует совершению сделок с объек- том недвижи- мого имуще- ства. Наличие сервитута вос- принимается участниками рынка как зна- чительный фак- тор |
| Количество наблюде- ний | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | 0,00% | 50,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Итого | | | 50,00% | | |
| Количество факторов | | | 4 | | |
| Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута | | | 12,5% | | |

Источник: расчет эксперта

Таким образом, размер корректировки по данному фактору составит [-12,5%].

Учитывая вышеизложенное, стоимость объекта оценки, а именно, прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:06:0012015:7511, общей площадью 34 934 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр.2-16, стр.19-28, стр. 31-47, определенная в рамках сравнительного подхода составит:

$$209\ 293\ 783 \cdot (1 - 0,125) = 183\ 132\ 060 \text{ руб.}$$

14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Для расчета стоимости объекта оценки необходимо определить стоимость воспроизводства / замещения объекта экспертизы.

Стоимость затрат на замещение объекта оценки определялась с применением метода сравнительной единицы строительного аналога, который предполагает использование данных о стоимости строительного параметра аналога, например, стоимости строительства 1 куб. м объема или 1 кв. м площади зданий или сооружений, линейных размеров (длины) инженерных сетей, количество единиц аналога и т.д.

В общем случае метод сравнительной единицы строительного аналога основан на расчете стоимости строительной единицы оцениваемого объекта на основе стоимости единицы объема сходного объекта недвижимости. В результате корректировки стоимости строительной единицы сходного объекта недвижимости на имеющиеся различия между оцениваемым объектом и объектом аналогом определяется полная стоимость замещения оцениваемого объекта.

В качестве источников данных о стоимости единицы сравнения строительных аналогов в ценах на 01.01.2016 использовались следующие справочники и данные:

- Справочник оценщика «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г.
- Справочник оценщика «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г.
- Справочник оценщика «Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень фирмы КО-Инвест «Индексы изменения цен в строительстве», выпуски 102, 115.

В справочные показатели стоимости включены все прямые затраты, накладные расходы, прибыль в строительстве (плановые накопления), затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, дорожный и земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвидимые работы и затраты, технический и авторский и др.

Стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки без учета износа (полная стоимость затрат на воспроизводство/замещение) рассчитывалась по формуле:

$$\text{ПСВ} = C_{2016} \times K \times V \times (1+ПП),$$

где: **ПСВ** – полная стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта недвижимости в рублях на дату оценки.

C_{2016} - стоимость единицы сравнения объекта недвижимости, в ценах на 01.01.2016, определяемая по Справочникам оценщика «Складские здания. Укрупненные показатели стои-

мости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области». В качестве единицы сравнения выбирается стоимость 1 единицы общей площади (руб./кв.м).

К - поправочный коэффициент удельного базового показателя стоимости строительства, учитывающий степень несоответствия параметров оцениваемого объекта недвижимости и базовых параметров аналога. Определение коэффициента К приведено ниже по тексту заключения.

V (S, L и др.) – строительный объем, площадь или соответствующий удельный показатель объекта недвижимости.

ПП - прибыль предпринимателя / девелопера, для производственных зданий (кпп/электрическая подстанция, котельная) определяется в размере 1,32 (универсальные производственно-складские объекты).¹⁶



СРД-29, ноябрь 2021 г.

| № п/п | Город, область, местоположение объекта | Тип недвижимости | Констр. система (КС), класс | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ % | |
|-------|--|--------------------|-----------------------------|---|----------------|
| | | | | Ноябрь 2020 г | Ноябрь 2021 г. |
| | Украина | Торговые комплексы | 4, 6, «В» | 54 | 58 |
| | Середина | Произв. помещения | 1, 4, «С» | 34 | 36 |
| | Украина | Произв. помещения | 1, 4, 3, «С» | 30 | 32 |

Для жилых домов прибыль величина прибыли предпринимателя рассчитывалась исходя из данных справочника оценщика недвижимости¹⁷ на уровне 16,2% в год (среднее значение прибыли предпринимателя при строительстве жилых объектов в г. Москве).

¹⁶ Справочник расчетных данных №29. СРД-29, НЦПО, Москва, 2021г.

¹⁷ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейферал.А., Н.Новгород, 2017, стр.87-89

Значения прибыли предпринимателя и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

| Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов на активном рынке, % в год | | | | |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 2. Дома | | | | |
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва | 16,2% | 12,9% | 19,6% |
| 2 | Санкт-Петербург | - | - | - |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 14,0% | 10,9% | 17,2% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | - | - | - |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 13,4% | 10,3% | 16,4% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 15,6% | 11,6% | 19,6% |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 15,8% | 11,8% | 19,7% |
| 8 | Курортные регионы | 13,9% | 10,7% | 17,1% |
| 9 | Дальневосточные регионы | - | - | - |

Согласно данным специалистов в области строительства жилых домов (строительная компания «РусТерем»)¹⁸ средняя продолжительность строительства аналогичных объектов (с параметрами сходными с планируемым объектом) составляет 9 месяцев.

https://rldom.ru/catalog/doma_oc_brevno

Проекты деревянных домов из бруса довольно просты в реализации. На все описанные процессы требуется около 3-4 месяцев при благоприятных условиях. Профессиональное строительство домов из бруса под ключ рекомендуется проводить в теплое время года.

Примечательно, что квалифицированные специалисты могут работать как с использованием спецтехники, так и без нее. Для поднятия лесоматериалов применяются салазки и канаты. Подобный подход позволяет сократить затраты на строительство домов из бруса в Москве.

На усадку подобных сооружений требуется около полугода. Иными словами, дом вводится в эксплуатацию примерно через 9 месяцев (3 сезона). Такие постройки характеризуются превосходной устойчивостью к целому ряду негативных факторов, а также обладают продолжительным сроком службы. Дом может простоять до 100 лет.

При возведении подобных сооружений специалисты учитывают климатические особенности конкретного региона. Это позволяет внести ряд изменений в проекты срубов и домов, благодаря чему постройки получаются более качественными, комфортабельными и долговечными. Сегодня подобные возможности стали гораздо доступнее для граждан.

Исходя из величины годовой прибыли предпринимателя прибыль на 9 месяцев рассчитывается по следующей формуле: $(\text{годовая ПП}^{\text{прод.строит-ва}/12 \text{ мес.}} - 1) * 100\%$.

Таким образом, прибыль предпринимателя за 9 месяцев строительства составит: $(1,162^{9/12} - 1) * 100 = 11,9\%$.

Таким образом, Кдев для объектов жилого назначения принимается равным 1,119.

Рассмотрев технические характеристики объектов оценки, Оценщик пришел к выводу, что здания жилого назначения, согласно классификации, изложенной в Справочнике оценщика «Жилые здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области» относятся к КС-7. Оценщиком в качестве аналогов для расчета стоимости замещения объектов оценки были выбраны следующие объекты:

¹⁸ Источник информации: https://rldom.ru/catalog/doma_oc_brevno

Для домов до 50 кв.м.:

| ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА (БЕЗ ПОДВАЛА) | | | | | | | | | | | Этажность: 1 • Высота, м: 2,7 | | | КС-7 | | | | |
|--|------------------------------|--------|----------------------------------|---|---|-----------------|---------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------|
| ОПИСАНИЕ: | | | | | КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: | | | | | | | | | | | | | |
| Количество этажей: 1 Высота этажа, м: 2,7 | | | | | ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Обшивка сайдингом | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | |
| ruЖЗ.04.001.1776 | | | | | | | | | | | до 135 | до 50 | Эконом | руб. на 1 м² | 21 414 | | | |
| | ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ) | КАРКАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ | КРОВЛЯ | ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ruЖЗ.04.001.1776 | 4166,0 19,45% | | 4700,1 21,95% | 1224,9 5,72% | 1296,4 6,05% | 1105,5 5,16% | | 1180,9 5,51% | 1837,3 8,58% | 3062,2 14,30% | | | 741,7 3,46% | 1377,4 6,43% | 721,7 3,37% | | | 21414,1 100,00% |

Для домов свыше 50 кв.м.:

| ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА (БЕЗ ПОДВАЛА) | | | | | | | | | | | Этажность: 1 • Высота, м: 2,7 | | | КС-7 | | | | |
|--|------------------------------|--------|----------------------------------|---|---|-----------------|---------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------|
| ОПИСАНИЕ: | | | | | КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: | | | | | | | | | | | | | |
| Количество этажей: 1 Высота этажа, м: 2,7 | | | | | ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Обшивка сайдингом | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | |
| ruЖЗ.04.001.1777 | | | | | | | | | | | от 140 до 270 | от 51 до 100 | *Standard | руб. на 1 м² | 24 193 | | | |
| ruЖЗ.04.001.1778 | | | | | | | | | | | от 140 до 270 | от 51 до 100 | *Эконом | руб. на 1 м² | 18 833 | | | |
| | ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ) | КАРКАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ | КРОВЛЯ | ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ruЖЗ.04.001.1777 | 3836,2 15,89% | | 5730,7 23,69% | 1507,9 6,33% | 1749,7 7,33% | 1149,2 4,76% | | 1331,2 5,59% | 2261,8 9,35% | 3769,7 15,69% | | | 670,7 2,77% | 1245,7 5,15% | 939,9 3,89% | | | 24192,7 100,00% |
| ruЖЗ.04.001.1778 | 3663,9 19,45% | | 4133,6 21,95% | 1077,3 5,72% | 1140,1 6,05% | 972,2 5,16% | | 1038,6 5,51% | 1615,9 8,58% | 2693,1 14,30% | | | 652,3 3,46% | 1211,4 6,43% | 634,7 3,37% | | | 18833,1 100,00% |

Для здания КПП:

Контрольно-пропускные пункты

| КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ (ПРОХОДНЫЕ / КПП) | | | | | | | | | | | Этажность: 1 | | | КС-1 | | | | |
|--|------------------------------|-----------------|----------------------------------|---|--|-----------------|---------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------|
| КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: | | | | | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Бетонные / деревянные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая | | | | | | | | | | | | | |
| ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Гипсолитовые / кирпичные | | | | | Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. | | | | | | | | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | | | | | | | | ОБЪЕМ, м³ | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ | | | |
| ruM4.01.007.0001 | | | | | | | | | | | *до 500 | | Эконом | руб. на 1 м³ | 10 052 | | | |
| ruM4.01.007.0002 | | | | | | | | | | | *от 500 | | Эконом | руб. на 1 м³ | 7 016 | | | |
| | ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ) | КАРКАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ | КРОВЛЯ | ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ruM4.01.007.0001 | 896,1 8,91% | 677,3 6,74% | 935,1 9,30% | 80,9 0,81% | 1192,8 11,87% | 797,2 7,93% | | 2685,3 26,71% | 596,4 5,93% | 197,8 1,97% | 797,2 7,93% | | 377,6 3,76% | 329,7 3,28% | 377,6 3,76% | 110,9 1,10% | | 10051,9 100,00% |
| ruM4.01.007.0002 | 701,29 10,00% | 449,53 6,41% | 617,38 8,80% | 56,94 0,81% | 911,08 12,99% | 632,36 9,01% | | 1753,24 24,99% | 419,58 5,98% | 140,86 2,01% | 632,36 9,01% | | 245,74 3,50% | 209,79 2,99% | 176,83 2,52% | 68,93 0,98% | | 7015,92 100,00% |

Для здания электрической подстанции:

| ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ ЗАКРЫТЫЕ | | | | | | | | | | | | | | КС-1 | | | |
|--|--------|---------------------------------|---|-----------------------|-----------------|---------------------------|--|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------|
| КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: | | | | | | | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные | | | | | | | | | | |
| ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный | | | | | | | КРОВЛЯ — Два слоя рубероида | | | | | | | | | | |
| СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / бетонные блоки | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | | | | | | | | ОБЪЕМ, м³ | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ | | |
| ruM4.04.046.0003 С одним трансформатором | | | | | | | | | | | | | Эконом | руб. на 1 м³ | 8 155 | | |
| ruM4.04.046.0004 С двумя трансформаторами | | | | | | | | | | | | | Эконом | руб. на 1 м³ | 7 169 | | |
| ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ) | КАРКАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ | КРОВЛИ | ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЯТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| 1957,03 24,00% | | 3179,81 38,99% | | 326,67 4,01% | 245,74 3,01% | 1468,53 18,01% | 161,82 1,98% | 326,67 4,01% | 407,59 5,00% | | | 80,92 0,99% | | | | 8154,79 100,00% | |
| 1576,43 21,99% | | 2649,35 36,96% | | 359,63 5,02% | 287,70 4,01% | 1432,57 19,98% | 215,78 3,01% | 287,70 4,01% | 287,70 4,01% | | | 71,91 1,00% | | | | 7168,77 100,00% | |

Для здания котельной:

| КОТЕЛЬНЫЕ | | | | | | | | | | | | | | КС-1 | | | |
|--|--------|---------------------------------|---|-----------------------|-----------------|---------------------------|---|----------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------|
| КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: | | | | | | | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Перекрытия совмещенные железобетонные | | | | | | | | | | |
| ФУНДАМЕНТЫ — Ленточные | | | | | | | КРОВЛЯ — Рулонная | | | | | | | | | | |
| СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные | | | | | | | ПОЛЫ — Цементные | | | | | | | | | | |
| Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | | | | | | | | ОБЪЕМ, м³ | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ | | |
| ruПЗ.19.000.0099 | | | | | | | | | | | 1000 | | Эконом | руб. на 1 м³ здания | 4 286 | | |
| ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ) | КАРКАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ | КРОВЛИ | ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЯТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| 514,87 12,01% | | 1285,67 30,00% | 172,62 4,03% | 601,17 14,03% | 214,27 5,00% | 386,89 9,03% | | 86,31 2,01% | 255,94 5,97% | 41,67 0,97% | | 291,65 6,81% | 217,26 5,07% | 217,26 5,07% | | 4285,58 100,00% | |

Таблица 21

Описание строительного аналога

| Наименование объекта-аналога | Группа КС | Код аналога | Объем/площадь, куб.м./кв.м. | Ед. изм. | СБАЗ, руб/куб.м. |
|---------------------------------|-----------|------------------|-----------------------------|----------|------------------|
| Жилые дома до 50 кв.м. | 7 | ruЖЗ.04.001.1776 | до 50 | 1 м2 | 21 414,10 |
| Жилые дома свыше 50 кв.м. | 7 | ruЖЗ.04.001.1778 | от 51 до 100 | 1 м2 | 18 833,10 |
| Здание КПП | 1 | ruM4.01.007.0001 | до 500 | 1 м3 | 10 051,90 |
| Здание электрической подстанции | 1 | ruM4.04.046.0003 | - | 1 м3 | 8 154,79 |
| Здание котельной | 1 | ruПЗ.19.000.0099 | 1000 | 1 м3 | 4 285,58 |

14.1. Описание примененного метода

На основании выявленных отличий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, Оценщиком рассчитывались следующие корректировки:

Поправка на различие в строительном объеме/площади

Для объектов-аналогов поправка на разницу в строительном объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью таблицы справочника по формуле:

$$V_o/V_{спр}; S_o/S_{спр}.$$

| на разницу в объеме | | на разницу в площади | |
|---------------------|-------|----------------------|-------|
| $V_0/V_{спр}$ | K_0 | $S_0/S_{спр}$ | K_0 |
| 0,29–0,10 | 1,22 | 0,49–0,25 | 1,2 |
| 0,49–0,30 | 1,2 | 0,86–0,50 | 1,1 |
| 0,71–0,50 | 1,16 | 0,85–1,15 | 1 |
| 0,70–1,30 | 1 | 1,16–1,50 | 0,95 |
| 1,31–2,00 | 0,87 | 1,50–2,00 | 0,93 |

Корректировка необходима только для объекта-аналога – Здание котельной. Соотношение строительных объемов составило 0,092, исходя из этого поправка на различие в объеме составила 1,22. Все остальные аналоги сопоставимы по данному параметру с объектами оценки, поправка составила 1,0.

Коэффициент изменения цен после издания справочника с учетом регионального различия

Справочники УПСС содержат показатели стоимости строительства зданий для базового региона – Московской области.

В этой связи учитывается поправка на изменение цен после издания справочников (с учетом расположения объекта оценки в г. Москве). Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости объектов недвижимости в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства объектов недвижимости в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Расчет коэффициента (К) пересчета цен на строительно-монтажные работы за период с 01.01.2016г. до даты определения стоимости (17.03.2022г.) произведен по формуле:

$$K1 = I_{01.01.2016-01.01.2018} * I_{01.01.2018-март 2021} * I_{март 2021-март 2022}$$

$I_{01.01.2016-01.01.2018}$ – значение индекса цен на строительно-монтажные работы для Московской области (по разделу 2.2,2 Бюллетеня КО-ИНВЕСТ №102 с учетом конструктивных систем).

$I_{01.01.2018-март 2021}$ – значение среднего регионального индекса на строительно-монтажные работы (СМР), рассчитанное по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. (по разделу 2.1 Бюллетеня КО-ИНВЕСТ №102 и №115).

$I_{март 2021-март 2022}$ – значение среднего регионального индекса на строительно-монтажные работы (СМР), рассчитанное по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. (по разделу 2.6 Бюллетеня КО-ИНВЕСТ №115).

Таблица 22

Расчет Ксмр

| Дата | КС-1 | КС-7 | Источник информации |
|----------------------------|---------|---------|--------------------------------------|
| с 01.01.2016 по 01.01.2018 | 1,291 | 1,380 | Ко-Инвест №102, раздел 2.1, стр. 46 |
| дек.17 | 11,092 | 11,092 | Ко-Инвест №102, раздел 2.1, стр. 46 |
| мар.21 | 11,830 | 11,830 | Ко-Инвест №115, раздел 2.1, стр. 49 |
| с 01.2018 по 03.2021 | 1,067 | 1,067 | |
| Ксмр 03.21 | 129,668 | 129,668 | Ко-Инвест №115, раздел 2.6, стр. 115 |

| Дата | КС-1 | КС-7 | Источник информации |
|----------------------|--------------|--------------|--------------------------------------|
| Ксмп 03.21 | 134,199 | 134,199 | Ко-Инвест №115, раздел 2.6, стр. 115 |
| с 03.2021 по 03.2022 | 1,035 | 1,035 | |
| К итог | 1,425 | 1,523 | |

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

55

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, **без использования региональных коэффициентов** **таблица 8.2.1**

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

2

Строительно-монтажные работы

| Экономические районы, края, области | ЗДАНИЯ | | | | | | | | | | |
|---|--|--|-----------|--------------------------------------|-------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|---|--|
| | с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: | | | | | | | | | | |
| | кирпича | мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков | кирпича | железобетона | | панелей "сэндвич" | стекла, свето-прозрачного материала | панелей "сэндвич" | древесины | | |
| | с несущими конструкциями преимущественно из: | | | | | | | | | | |
| | железобетона, стали, кирпича | железобетона и стали | древесины | железобетона в бескаркасных системах | | стали в каркасных системах | железобетона, стали (кроме ЛСТК) | железобетона, стали (кроме ЛСТК) | легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК) | древесины и др. конструктивных материалов | |
| Класс конструктивных систем | | | | | | | | | | | |
| | КС-1 | КС-1А | КС-2 | КС-3 | КС-4 | КС-5 | КС-6 | КС-6А | КС-6Б | КС-7 | |
| Северный район | | | | | | | | | | | |
| Республика Карелия * | 1,123 | 1,032 | 1,114 | 1,160 | 1,083 | 1,050 | 1,108 | 1,074 | 1,125 | 1,234 | |
| Республика Коми (южнее Полярного круга) | 1,209 | 1,095 | 1,204 | 0,960 | 1,132 | 1,126 | 1,170 | 1,145 | 1,150 | 1,205 | |
| Республика Коми (север. Полярного круга) | 1,473 | 1,335 | 1,467 | 1,171 | 1,380 | 1,372 | 1,426 | 1,395 | 1,402 | 1,469 | |
| Архангельская область (южнее Поляр. круга) | 1,251 | 1,059 | 1,262 | 1,114 | 1,140 | 1,131 | 1,177 | 1,132 | 1,162 | 1,310 | |
| Архангельская область (север. Поляр. круга) | 1,523 | 1,288 | 1,536 | 1,355 | 1,387 | 1,377 | 1,432 | 1,377 | 1,414 | 1,594 | |
| Вологодская область | 1,024 | 0,914 | 1,001 | 0,925 | 0,961 | 0,949 | 1,001 | 1,002 | 0,981 | 0,988 | |
| Мурманская область * | 1,417 | 1,274 | 1,463 | 1,143 | 1,346 | 1,336 | 1,384 | 1,329 | 1,364 | 1,416 | |
| Северо-Западный район | | | | | | | | | | | |
| г.Санкт-Петербург | 1,172 | 1,137 | 1,252 | 0,981 | 1,193 | 1,171 | 1,213 | 1,197 | 1,176 | 1,164 | |
| Ленинградская область | 1,157 | 1,058 | 1,266 | 0,881 | 1,114 | 1,116 | 1,153 | 1,123 | 1,124 | 1,119 | |
| Новгородская область | 0,981 | 0,929 | 0,958 | 0,885 | 0,940 | 0,957 | 0,990 | 0,974 | 0,965 | 0,962 | |
| Псковская область | 0,847 | 0,770 | 0,784 | 0,807 | 0,796 | 0,801 | 0,846 | 0,865 | 0,865 | 0,873 | |
| Центральный район | | | | | | | | | | | |
| Брянская область | 0,833 | 0,826 | 0,775 | 0,803 | 0,814 | 0,839 | 0,867 | 0,878 | 0,859 | 0,814 | |
| Владимирская область | 0,969 | 0,939 | 0,901 | 0,872 | 0,905 | 0,927 | 0,947 | 0,938 | 0,922 | 1,002 | |
| Ивановская область | 1,041 | 0,944 | 0,967 | 0,946 | 0,946 | 0,935 | 0,969 | 0,975 | 0,986 | 0,974 | |
| Калужская область | 0,965 | 0,896 | 0,969 | 0,805 | 0,936 | 0,942 | 0,968 | 0,966 | 0,968 | 0,969 | |
| Костромская область | 0,812 | 0,739 | 0,740 | 0,712 | 0,774 | 0,790 | 0,827 | 0,841 | 0,797 | 0,794 | |
| г.Москва | 1,291 | 1,287 | 1,487 | 1,031 | 1,355 | 1,347 | 1,399 | 1,305 | 1,405 | 1,380 | |

2
грозильно-
монтажные
работы

| БЕЗ НДС | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Дата введения сметных цен, период | Центральный район | | | | | | |
| | г.Москва | Московская область | Орловская область | Рязанская область | Смоленская область | Тверская область | Тульская область |
| 01.01.1984 | 0,04517 | 0,04989 | 0,05922 | 0,05985 | 0,05812 | 0,06210 | 0,05903 |
| 01.01.1991 | 0,07306 | 0,08096 | 0,09592 | 0,09766 | 0,09441 | 0,10162 | 0,09633 |
| декабрь 1999 г. | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| 2000 г. | 1,134 | 1,074 | 1,240 | 1,178 | 1,118 | 1,151 | 1,169 |
| 2001 г. | 1,510 | 1,355 | 1,618 | 1,459 | 1,400 | 1,472 | 1,389 |
| 2002 г. | 1,789 | 1,662 | 1,956 | 1,769 | 1,732 | 1,827 | 1,707 |
| 2003 г. | 2,087 | 1,937 | 2,287 | 2,075 | 2,097 | 2,182 | 2,038 |
| 2004 г. | 2,388 | 2,229 | 2,596 | 2,415 | 2,473 | 2,569 | 2,386 |
| 2005 г. | 2,781 | 2,616 | 2,976 | 2,850 | 2,941 | 3,022 | 2,814 |
| 2006 г. | 3,427 | 3,235 | 3,589 | 3,502 | 3,661 | 3,702 | 3,475 |
| 2007 г. | 4,031 | 3,787 | 4,162 | 3,991 | 4,321 | 4,185 | 4,008 |
| 2008 г. | 4,753 | 4,552 | 4,928 | 4,722 | 5,115 | 4,938 | 4,737 |
| 2009 г. | 5,238 | 5,077 | 5,320 | 5,055 | 5,406 | 5,537 | 5,181 |
| 2010 г. | 6,874 | 6,016 | 6,208 | 5,444 | 6,037 | 6,010 | 5,469 |
| 2011 г. | 7,536 | 6,127 | 6,466 | 5,940 | 6,208 | 6,391 | 5,281 |
| 2012 г. | 8,454 | 6,673 | 7,466 | 7,028 | 7,116 | 7,360 | 6,082 |
| 2013 г. | 10,173 | 7,314 | 8,249 | 7,265 | 8,079 | 8,175 | 7,523 |
| 2014 г. | 10,369 | 7,758 | 8,642 | 7,529 | 8,581 | 8,404 | 7,915 |
| 2015 г. | 10,028 | 7,953 | 8,408 | 7,783 | 8,272 | 8,430 | 8,233 |
| 2016 г. | 10,230 | 8,358 | 8,784 | 8,181 | 8,386 | 8,627 | 8,483 |
| 1-й кв. | 10,004 | 8,200 | 8,586 | 8,026 | 8,236 | 8,533 | 8,325 |
| 2-й кв. | 10,122 | 8,272 | 8,707 | 8,119 | 8,305 | 8,586 | 8,412 |
| 3-й кв. | 10,354 | 8,453 | 8,896 | 8,316 | 8,457 | 8,717 | 8,608 |
| 4-й кв. | 10,439 | 8,508 | 8,945 | 8,262 | 8,546 | 8,670 | 8,585 |
| 2017 г. | | | | | | | |
| 1-й кв. | 10,289 | 8,771 | 9,172 | 8,347 | 8,614 | 9,023 | 8,774 |
| 2-й кв. | 10,145 | 9,001 | 8,968 | 8,315 | 8,597 | 8,877 | 8,989 |
| 3-й кв. | 10,589 | 9,234 | 8,934 | 8,570 | 8,497 | 8,917 | 9,197 |
| октябрь | 10,783 | 9,351 | 9,038 | 8,693 | 8,571 | 9,120 | 9,405 |
| ноябрь | 10,928 | 9,486 | 9,080 | 8,782 | 8,692 | 9,227 | 9,503 |
| декабрь | 11,092 | 9,586 | 9,078 | 8,822 | 8,747 | 9,292 | 9,501 |
| 4-й кв. | 10,984 | 9,474 | 9,065 | 8,766 | 8,670 | 9,213 | 9,470 |
| 2018 г. ПРОГНОЗ | | | | | | | |
| январь | 11,166 | 9,650 | 9,106 | 8,880 | 8,805 | 9,354 | 9,552 |
| февраль | 11,241 | 9,714 | 9,134 | 8,939 | 8,864 | 9,416 | 9,603 |
| март | 11,316 | 9,779 | 9,162 | 8,998 | 8,923 | 9,479 | 9,655 |

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

49

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

| БЕЗ НДС | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------|---------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| Дата введения сметных цен, период | Центральный федеральный округ | | | | | | |
| | Белгородская область | Брянская область | Владимирская область | Воронежская область | г.Москва | Московская область | Ивановская область |
| 01.01.1984 | 0,06727 | 0,06360 | 0,05984 | 0,06063 | 0,04517 | 0,04989 | 0,06691 |
| 01.01.1991 | 0,10889 | 0,10364 | 0,09699 | 0,09882 | 0,07306 | 0,08096 | 0,10914 |
| декабрь 1999 г. | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| 2000 г. | 1,138 | 1,227 | 1,118 | 1,218 | 1,134 | 1,074 | 1,189 |
| 2001 г. | 1,370 | 1,528 | 1,444 | 1,475 | 1,510 | 1,355 | 1,472 |
| 2002 г. | 1,686 | 1,739 | 1,781 | 1,727 | 1,789 | 1,662 | 1,765 |
| 2003 г. | 2,011 | 1,965 | 2,099 | 2,027 | 2,087 | 1,937 | 2,093 |
| 2004 г. | 2,330 | 2,239 | 2,462 | 2,376 | 2,388 | 2,229 | 2,451 |
| 2005 г. | 2,769 | 2,617 | 2,892 | 2,793 | 2,781 | 2,616 | 2,901 |
| 2006 г. | 3,451 | 3,255 | 3,496 | 3,169 | 3,427 | 3,235 | 3,604 |
| 2007 г. | 4,099 | 3,830 | 4,107 | 3,969 | 4,031 | 3,787 | 4,265 |
| 2008 г. | 4,898 | 4,564 | 4,859 | 4,716 | 4,753 | 4,552 | 5,068 |
| 2009 г. | 5,286 | 4,867 | 5,225 | 5,110 | 5,238 | 5,077 | 5,360 |
| 2010 г. | 5,950 | 5,200 | 5,424 | 5,682 | 6,874 | 6,016 | 5,151 |
| 2011 г. | 6,386 | 5,418 | 5,993 | 6,212 | 7,536 | 6,127 | 6,341 |
| 2012 г. | 7,641 | 6,535 | 6,583 | 7,297 | 8,454 | 6,673 | 7,194 |
| 2013 г. | 8,871 | 7,811 | 7,349 | 8,233 | 10,173 | 7,314 | 8,111 |
| 2014 г. | 9,565 | 8,218 | 7,848 | 8,418 | 10,369 | 7,758 | 8,821 |
| 2015 г. | 9,485 | 8,127 | 8,409 | 8,581 | 10,028 | 7,953 | 9,087 |
| 2016 г. | 9,708 | 8,240 | 8,850 | 8,821 | 10,230 | 8,358 | 9,471 |
| 2017 г. | 10,202 | 8,454 | 9,396 | 9,387 | 10,489 | 9,120 | 10,121 |
| 2018 г. | 10,857 | 8,751 | 9,998 | 10,030 | 11,235 | 9,738 | 10,460 |
| 2019 г. | 11,214 | 9,005 | 10,299 | 10,285 | 11,434 | 10,097 | 10,724 |
| 2020 г. | 11,595 | 9,291 | 10,539 | 10,560 | 11,658 | 10,465 | 11,005 |
| 1-й кв. | 11,452 | 9,178 | 10,457 | 10,476 | 11,532 | 10,311 | 10,910 |
| 2-й кв. | 11,552 | 9,267 | 10,521 | 10,536 | 11,610 | 10,425 | 10,990 |
| 3-й кв. | 11,664 | 9,341 | 10,570 | 10,593 | 11,722 | 10,540 | 11,039 |
| 4-й кв. | 11,711 | 9,380 | 10,608 | 10,635 | 11,768 | 10,585 | 11,082 |
| 2021 г. | | | | | | | |
| январь | 11,749 | 9,416 | 10,644 | 10,670 | 11,794 | 10,624 | 11,126 |
| февраль | 11,777 | 9,437 | 10,662 | 10,690 | 11,812 | 10,650 | 11,147 |
| март | 11,806 | 9,458 | 10,680 | 10,710 | 11,830 | 10,677 | 11,167 |
| 1-й кв. | 11,777 | 9,437 | 10,662 | 10,690 | 11,812 | 10,650 | 11,147 |
| 2-й кв. | | | | | | | |
| 3-й кв. | | | | | | | |
| 4-й кв. | | | | | | | |
| 2021 г. ПРОГНОЗ | | | | | | | |
| апрель | 11,833 | 9,480 | 10,700 | 10,731 | 11,846 | 10,703 | 11,192 |
| май | 11,860 | 9,501 | 10,720 | 10,752 | 11,862 | 10,729 | 11,216 |
| июнь | 11,887 | 9,523 | 10,740 | 10,773 | 11,878 | 10,755 | 11,240 |

2

Строительно-монтажные работы

14.2. Определение полной стоимости воспроизводства/замещения

Расчет полной стоимости воспроизводства (стоимости затрат на замещение) улучшений единого объекта недвижимости без учета износа приведен в таблице:

Таблица 23

Расчет полной стоимости воспроизводства объекта недвижимости без учета износа

| Наименование объекта оценки | Площадь, кв. м | Объем, куб.м | Код аналога | Наименование аналога | Группа КС | Объем/площадь аналога | Сбаз/ед.изм. | Ед.изм. | Поправочный коэффициент К | Количество единиц измерения в оцениваемом объекте (N) | К _{ДЕВ} | Св/з без учета износа, руб. |
|--|----------------|--------------|------------------|---|-----------|-----------------------|--------------|---------|---------------------------|---|------------------|-----------------------------|
| Здание "Домик 63 " с кад. №77:06:0012015:1253 | 19,4 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,4 | 1,12 | 708 234 |
| Здание "Домик 64 " с кад. №77:06:0012015:1254 | 19,4 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,4 | 1,12 | 708 234 |
| Здание "Домик 65 " с кад. №77:06:0012015:1255 | 19,3 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,3 | 1,12 | 704 583 |
| Здание "Домик 66 " с кад. №77:06:0012015:1267 | 19,4 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,4 | 1,12 | 708 234 |
| Здание "Домик 67 " с кад. №77:06:0012015:1270 | 19,7 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,7 | 1,12 | 719 186 |
| Здание "Домик 68 " с кад. №77:06:0012015:1271 | 19,4 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,4 | 1,12 | 708 234 |
| Здание "Домик 69 " с кад. №77:06:0012015:1272 | 19,5 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,5 | 1,12 | 711 884 |
| Здание "Домик 70 " с кад. №77:06:0012015:1273 | 19,5 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,5 | 1,12 | 711 884 |
| Здание "Домик 71 " с кад. №77:06:0012015:1274 | 19,5 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,5 | 1,12 | 711 884 |
| Здание "Домик 59,60 " с кад. №77:06:0012015:1290 | 19,5 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,5 | 1,12 | 711 884 |
| Здание "Домик 23,24 " с кад. №77:06:0012015:1289 | 19,5 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,5 | 1,12 | 711 884 |
| Здание "Домик 57,58 " с кад. №77:06:0012015:1287 | 19,3 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,3 | 1,12 | 704 583 |
| Здание "Домик 53,54 " с кад. №77:06:0012015:1283 | 19,4 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,4 | 1,12 | 708 234 |
| Здание "Домик 49,50 " с кад. №77:06:0012015:1282 | 19,3 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,3 | 1,12 | 704 583 |
| Здание "Домик 51,52 " с кад. №77:06:0012015:1280 | 19,5 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,5 | 1,12 | 711 884 |
| Здание "Домик 42,43 " с кад. №77:06:0012015:1279 | 19,6 | - | руЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,6 | 1,12 | 715 535 |

| Наименование объекта оценки | Площадь, кв. м | Объем, куб.м | Код аналога | Наименование аналога | Группа КС | Объем/площадь аналога | Сбаз/ед.изм. | Ед.изм. | Поправочный коэффициент К | Количество единиц измерения в оцениваемом объекте (N) | К _{ДЕВ} | Св/з без учета износа, руб. |
|---|----------------|--------------|------------------|---|-----------|-----------------------|--------------|---------|---------------------------|---|------------------|-----------------------------|
| Здание "Домик 12,13 " с кад. №77:06:0012015:1261 | 19,5 | - | ruЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,5 | 1,12 | 711 884 |
| Здание "Домик 29,30 " с кад. №77:06:0012015:1263 | 19,5 | - | ruЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,5 | 1,12 | 711 884 |
| Здание "Домик 25,26 " с кад. №77:06:0012015:1264 | 19,7 | - | ruЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,7 | 1,12 | 719 186 |
| Здание "Домик 27,28 " с кад. №77:06:0012015:1265 | 19,7 | - | ruЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,7 | 1,12 | 719 186 |
| Здание "Домик 33,34 " с кад. №77:06:0012015:1266 | 19,4 | - | ruЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,4 | 1,12 | 708 234 |
| Здание "Домик 37,38 " с кад. №77:06:0012015:1275 | 19,4 | - | ruЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,4 | 1,12 | 708 234 |
| Здание "Домик 15,16 " с кад. №77:06:0012015:1277 | 19,5 | - | ruЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,5 | 1,12 | 711 884 |
| Здание "Домик 17,18 " с кад. №77:06:0012015:1278 | 19,5 | - | ruЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,5 | 1,12 | 711 884 |
| Здание "Домик 61,62 " с кад. №77:06:0012015:1286 | 19,5 | - | ruЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,5 | 1,12 | 711 884 |
| Здание "Домик 19,20 " с кад. №77:06:0012015:1285 | 19,5 | - | ruЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,5 | 1,12 | 711 884 |
| Здание "Домик 39,40 " с кад. №77:06:0012015:1284 | 19,3 | - | ruЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,3 | 1,12 | 704 583 |
| Здание "Домик 31,32 " с кад. №77:06:0012015:1269 | 19,7 | - | ruЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,7 | 1,12 | 719 186 |
| Здание "Домик 21,22 " с кад. №77:06:0012015:1292 | 19,4 | - | ruЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,4 | 1,12 | 708 234 |
| Здание "Домик 35,36 " с кад. №77:06:0012015:1291 | 19,5 | - | ruЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 19,5 | 1,12 | 711 884 |
| Здание "Домик 78-81 (комната отдыха) " с кад. №77:06:0012015:1268 | 73,7 | - | ruЖ3.04.001.1778 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | от 51 до 100 | 18 833,1 | кв.м. | 1,523 | 73,7 | 1,12 | 2 366 270 |
| Здание "Домик 89 " с кад. №77:06:0012015:1293 | 71,5 | - | ruЖ3.04.001.1778 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | от 51 до 100 | 18 833,1 | кв.м. | 1,523 | 71,5 | 1,12 | 2 295 635 |
| Здание "Домик 72-77 " с кад. №77:06:0012015:1248 | 79,6 | - | ruЖ3.04.001.1778 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | от 51 до 100 | 18 833,1 | кв.м. | 1,523 | 79,6 | 1,12 | 2 555 700 |

| Наименование объекта оценки | Площадь, кв. м | Объем, куб.м | Код аналога | Наименование аналога | Группа КС | Объем/площадь аналога | Сбаз/ед.изм. | Ед. изм. | Поправочный коэффициент К | Количество единиц измерения в оцениваемом объекте (N) | К _{ДЕВ} | Св/з без учета износа, руб. |
|---|----------------|--------------|------------------|--|-----------|-----------------------|--------------|----------|---------------------------|---|------------------|-----------------------------|
| Здание "Домик 82-88 " с кад. №77:06:0012015:1249 | 86,7 | - | ruЖ3.04.001.1778 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | от 51 до 100 | 18 833,1 | кв.м. | 1,523 | 86,7 | 1,12 | 2 783 658 |
| Здание "Кухня" с кад. №77:06:0012015:1258 | 38,2 | - | ruЖ3.04.001.1776 | Индивидуальные жилые дома (без подвала) | 7 | до 50 | 21 414,1 | кв.м. | 1,523 | 38,2 | 1,12 | 1 394 563 |
| Здание "КПП " с кад. №77:06:0012015:1247 | 4,8 | 15,8 | ruM4.01.007.0001 | Контрольно-пропускные пункты (проходные/КПП) | 1 | до 500 | 10 051,9 | куб. м | 1,425 | 15,84 | 1,32 | 299 499 |
| Здание "Электрическая подстанция " с кад. №77:06:0012015:1251 | 28,3 | 215,4 | ruM4.04.046.0003 | Трансформаторные подстанции закрытые | 1 | - | 8 154,79 | куб. м | 1,425 | 215,42 | 1,32 | 3 304 376 |
| Здание "Котельная " с кад. №77:06:0012015:1250 | 21,5 | 92,5 | ruП3.19.000.0099 | Котельные | 1 | 1000 | 4 285,58 | куб. м | 1,425 | 92,47 | 1,32 | 909 429 |

14.3. Износ и устаревания

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) имеет место за счет плохой эксплуатации, а также вследствие ошибок в проекте и отступления от проекта в процессе строительства. Он включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. В противном случае износ считается неисправимым.

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неисправимым.

Внешний износ определяет уменьшение полезности здания в результате действия внешних факторов – изменения рыночных условий, изменения макроэкономической ситуации, финансового и законодательного окружения и т.д.

В общем случае, величина накопленного износа рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}}), \text{ где}$$

I_{Σ} – суммарный износ объекта;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ объекта;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ объекта;

$I_{\text{э}}$ – экономический (внешний) износ объекта.

Проведенный анализ объекта недвижимости позволил выявить, что он подвержен физическому износу. Признаков функционального и внешнего устаревания объектов не выявлено, поскольку оцениваемые объекты отвечают современным конструктивным требованиям и внешнее окружение благоприятствует их использованию.

Расчет величины накопленного износа

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта под воздействием факторов физического, функционального (морального) и внешнего (экономического) устаревания.

Совокупный износ по совокупности всех его типов зависит от срока жизни объекта и от реакции рынка на его устаревание.

Срок экономической жизни – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль, то есть когда улучшения вносят вклад в стоимость объекта, превышающий затраты на улучшения. Обычно устанавливается нормативный срок жизни, который по своей сути близок к понятию типичного срока экономической жизни.

Фактический возраст объекта – время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Эффективный возраст объекта – возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

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

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

В рамках настоящего отчета наиболее целесообразно использовать метод срока жизни для определения физического износа объекта.

Метод срока службы предполагает наличие прямой зависимости величины физического износа транспортного средства от показателей общего срока службы и фактического возраста объекта. Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$\Phi И = \frac{T_{\text{факт.}}}{T_{\text{общ}}} \times 100\%$$

$\Phi И$ – физический износ объекта, %; $T_{\text{факт.}}$ – фактический возраст объекта (эффективный возраст), лет;

$T_{\text{общ.}}$ – предполагаемый общий срок службы объекта (срок экономической жизни), лет.

Общий срок службы объектов оценки определялся по данным открытых источников¹⁹ и составил: для одноэтажных зданий со стенами из каменных материалов – 58,8 лет, для деревянных и щитовых зданий – 20 лет.

<https://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadaastrovoi-prilozhenie-n-9/>

| Судебные и нормативные акты РФ | | |
|--|------------------|-----------------------|
| Верховный суд | Арбитражные суды | Суды общей юрисдикции |
| Мировые суды | Законодательство | Ответы на вопросы |
| <p>Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.09.2019) Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860) > Методические указания о государственной кадастровой оценке > Приложение N 9. Срок экономической жизни объектов капитального строительства</p> | | |
| Здания многоэтажные типа этажерок специального технологического назначения (обогачительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств); здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей с железобетонными, металлическими, деревянными и другими перекрытиями и покрытиями | 58,8 | |
| Здания деревянные, каркасные и щитовые, контейнерные, деревометаллические, каркасно-обшивные и панельные одно-, двух- и более этажные; здания глинобитные, сырцовые, саманные, камышитовые и другие аналогичные | 20 | |

На втором этапе оценщиком была проведена дополнительная корректировка полученного значения физического износа, учитывающая информацию о техническом состоянии объектов. Предоставленную информацию по состоянию оцениваемых объектов оценщик трансформировал в баллы технического состояния, описание которых приведено в следующей таблице²⁰.

¹⁹ <https://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadaastrovoi-prilozhenie-n-9/>

²⁰ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168077/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/

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

Как говорилось выше, в разделе описания объектов оценки, все они находятся в плохом состоянии (требуют проведения капитального ремонта всего здания). Как видно из вышеприведенной таблицы, значение износа для объектов в плохом состоянии, находится в диапазоне 50-75%. Оценщик пришел к выводу о необходимости корректировки итоговых значений износа, для каждого оцениваемого объекта, при его отклонении от указанного диапазона: если износ, рассчитанный методом срока жизни превышает 75%, то значение, принятое в расчеты будет равно 75%; если износ, рассчитанный методом срока жизни будет иметь значение менее 50%, то износ, принятый в расчеты составит 50%.

14.4. Расчет затрат на воспроизводство/замещение

Расчет стоимости затрат на воспроизводства/замещение улучшений объекта недвижимости произведен по формуле:

$$Св/з = ПСВ * (1 - И),$$

где: **Св/з** – стоимость затрат на воспроизводство/замещение улучшений объекта недвижимости с учетом износа;

ПСВ – полная стоимость воспроизводства/замещения улучшений объекта недвижимости;

И – совокупный накопленный износ улучшений объекта недвижимости.

Расчет стоимости оцениваемых объектов капитального строительства (с учетом износа).

Таблица 24

Расчет стоимости объектов капитального строительства с учетом износа

| Наименование объекта оценки | Св/з без учета износа, руб. | Тфакт, лет | Срок ЭЖ, лет | Тфакт/Тобщ., % | И физ, % | Рыночная стоимость объекта, руб. |
|--|-----------------------------|------------|--------------|----------------|----------|----------------------------------|
| Здание "Домик 63 " с кад. №77:06:0012015:1253 | 708 234 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 058 |
| Здание "Домик 64 " с кад. №77:06:0012015:1254 | 708 234 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 058 |
| Здание "Домик 65 " с кад. №77:06:0012015:1255 | 704 583 | 35 | 20 | 175% | 75% | 176 146 |
| Здание "Домик 66 " с кад. №77:06:0012015:1267 | 708 234 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 058 |
| Здание "Домик 67 " с кад. №77:06:0012015:1270 | 719 186 | 35 | 20 | 175% | 75% | 179 796 |
| Здание "Домик 68 " с кад. №77:06:0012015:1271 | 708 234 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 058 |
| Здание "Домик 69 " с кад. №77:06:0012015:1272 | 711 884 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 971 |
| Здание "Домик 70 " с кад. №77:06:0012015:1273 | 711 884 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 971 |
| Здание "Домик 71 " с кад. №77:06:0012015:1274 | 711 884 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 971 |
| Здание "Домик 59,60 " с кад. №77:06:0012015:1290 | 711 884 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 971 |
| Здание "Домик 23,24 " с кад. №77:06:0012015:1289 | 711 884 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 971 |
| Здание "Домик 57,58 " с кад. №77:06:0012015:1287 | 704 583 | 35 | 20 | 175% | 75% | 176 146 |
| Здание "Домик 53,54 " с кад. №77:06:0012015:1283 | 708 234 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 058 |
| Здание "Домик 49,50 " с кад. №77:06:0012015:1282 | 704 583 | 35 | 20 | 175% | 75% | 176 146 |
| Здание "Домик 51,52 " с кад. №77:06:0012015:1280 | 711 884 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 971 |
| Здание "Домик 42,43 " с кад. №77:06:0012015:1279 | 715 535 | 35 | 20 | 175% | 75% | 178 884 |
| Здание "Домик 12,13 " с кад. №77:06:0012015:1261 | 711 884 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 971 |
| Здание "Домик 29,30 " с кад. №77:06:0012015:1263 | 711 884 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 971 |
| Здание "Домик 25,26 " с кад. №77:06:0012015:1264 | 719 186 | 35 | 20 | 175% | 75% | 179 796 |
| Здание "Домик 27,28 " с кад. №77:06:0012015:1265 | 719 186 | 35 | 20 | 175% | 75% | 179 796 |
| Здание "Домик 33,34 " с кад. №77:06:0012015:1266 | 708 234 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 058 |
| Здание "Домик 37,38 " с кад. №77:06:0012015:1275 | 708 234 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 058 |
| Здание "Домик 15,16 " с кад. №77:06:0012015:1277 | 711 884 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 971 |
| Здание "Домик 17,18 " с | 711 884 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 971 |

| Наименование объекта оценки | Св/з без учета износа, руб. | Тфакт, лет | Срок ЭЖ, лет | Тфакт/Тобщ., % | И физ, % | Рыночная стоимость объекта, руб. |
|---|-----------------------------|------------|--------------|----------------|----------|----------------------------------|
| кад. №77:06:0012015:1278 | | | | | | |
| Здание "Домик 61,62 " с кад. №77:06:0012015:1286 | 711 884 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 971 |
| Здание "Домик 19,20 " с кад. №77:06:0012015:1285 | 711 884 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 971 |
| Здание "Домик 39,40 " с кад. №77:06:0012015:1284 | 704 583 | 35 | 20 | 175% | 75% | 176 146 |
| Здание "Домик 31,32 " с кад. №77:06:0012015:1269 | 719 186 | 35 | 20 | 175% | 75% | 179 796 |
| Здание "Домик 21,22 " с кад. №77:06:0012015:1292 | 708 234 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 058 |
| Здание "Домик 35,36 " с кад. №77:06:0012015:1291 | 711 884 | 35 | 20 | 175% | 75% | 177 971 |
| Здание "Домик 78-81 (комната отдыха) " с кад. №77:06:0012015:1268 | 2 366 270 | 59 | 20 | 295% | 75% | 591 568 |
| Здание "Домик 89 " с кад. №77:06:0012015:1293 | 2 295 635 | 57 | 20 | 285% | 75% | 573 909 |
| Здание "Домик 72-77 " с кад. №77:06:0012015:1248 | 2 555 700 | 35 | 20 | 175% | 75% | 638 925 |
| Здание "Домик 82-88 " с кад. №77:06:0012015:1249 | 2 783 658 | 35 | 20 | 175% | 75% | 695 915 |
| Здание "Кухня" с кад. №77:06:0012015:1258 | 1 394 563 | 52 | 20 | 260% | 75% | 348 641 |
| Здание "КПП " с кад. №77:06:0012015:1247 | 299 499 | 52 | 58,8 | 88% | 75% | 74 875 |
| Здание "Электрическая подстанция " с кад. №77:06:0012015:1251 | 3 304 376 | 57 | 58,8 | 97% | 75% | 826 094 |
| Здание "Котельная " с кад. №77:06:0012015:1250 | 909 429 | 52 | 58,8 | 88% | 75% | 227 357 |

Необходимо отметить, что стоимости четырех объектов капитального строительства: Здание "Домик 55,56 " с кад. №77:06:0012015:1288, Здание "Домик 47,48 " с кад. №77:06:0012015:1281, Здание "Домик " с кад. №77:06:0012015:1276 и Здание "Хозяйственный корпус " с кад. №77:06:0012015:1262 в рамках настоящих расчетов не определялись, поскольку здания на момент проведения осмотра фактически отсутствовали, в связи с чем их стоимость составит 0 рублей. Однако, исходя из определения рыночной стоимости, «...цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки...», а «платеж за объект оценки выражен в денежной форме», использование рыночной стоимости равной нулю будет противоречить нормам гражданского права, так как допускает безвозмездную передачу прав на активы другому лицу, что, по сути, является дарением, и непригодно для сделок купли-продажи (ст. 575 ГК РФ).

Поскольку вознаграждение всегда положительная величина, а минимальной денежной величиной в РФ в настоящее время общепринят 1 рубль, то, исходя из целей и задач настоящей оценки (для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, для целей определения начальной цены для продажи на аукционе), можно сделать выводы о том, что рыночная стоимость указанных выше четырех объектов капитального строительства составляет 1 рубль.

15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Как отражено выше, в разделе «Выбор подходов к оценке недвижимости», в рамках настоящей оценки Оценщик привёл обоснованный отказ от применения доходного подхода. Таким образом, рыночная стоимость в рамках доходного подхода не определялась.

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

Поскольку в рамках настоящей работы для определения рыночной стоимости был применен только один подход (для ЗУ сравнительный, для ОКС - затратный), дополнительного согласования не требуется.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 25

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

| № п/п | Наименование | Площадь | Стоимость по сравнительному подходу | Стоимость по затратному подходу | Стоимость по доходному подходу | Рыночная стоимость, руб. без НДС ²¹ |
|-------|--|----------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|
| 1 | Право аренды на земельный участок с кад. №77:06:0012015:7511 | 34 934,0 | 183 132 060 | не применялся | не применялся | 183 132 060 |
| 2 | Здание "Домик 63 " с кад. №77:06:0012015:1253 | 19,4 | не применялся | 177 058 | не применялся | 177 058 |
| 3 | Здание "Домик 64 " с кад. №77:06:0012015:1254 | 19,4 | не применялся | 177 058 | не применялся | 177 058 |
| 4 | Здание "Домик 65 " с кад. №77:06:0012015:1255 | 19,3 | не применялся | 176 146 | не применялся | 176 146 |
| 5 | Здание "Домик 66 " с кад. №77:06:0012015:1267 | 19,4 | не применялся | 177 058 | не применялся | 177 058 |
| 6 | Здание "Домик 67 " с кад. №77:06:0012015:1270 | 19,7 | не применялся | 179 796 | не применялся | 179 796 |
| 7 | Здание "Домик 68 " с кад. №77:06:0012015:1271 | 19,4 | не применялся | 177 058 | не применялся | 177 058 |
| 8 | Здание "Домик 69 " с кад. №77:06:0012015:1272 | 19,5 | не применялся | 177 971 | не применялся | 177 971 |
| 9 | Здание "Домик 70 " с кад. №77:06:0012015:1273 | 19,5 | не применялся | 177 971 | не применялся | 177 971 |
| 10 | Здание "Домик 71 " с кад. №77:06:0012015:1274 | 19,5 | не применялся | 177 971 | не применялся | 177 971 |
| 11 | Здание "Домик 59,60 " с кад. №77:06:0012015:1290 | 19,5 | не применялся | 177 971 | не применялся | 177 971 |
| 12 | Здание "Домик 23,24 " с кад. №77:06:0012015:1289 | 19,5 | не применялся | 177 971 | не применялся | 177 971 |
| 13 | Здание "Домик 55,56 " с кад. | 19,5 | не применялся | 1 | не применялся | 1 |

²¹ Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ

| № п/п | Наименование | Площадь | Стоимость по сравнительному подходу | Стоимость по затратному подходу | Стоимость по доходному подходу | Рыночная стоимость, руб. без НДС ²¹ |
|-------|---|---------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|
| | №77:06:0012015:1288 | | | | | |
| 14 | Здание "Домик 57,58 " с кад. №77:06:0012015:1287 | 19,3 | не применялся | 176 146 | не применялся | 176 146 |
| 15 | Здание "Домик 53,54 " с кад. №77:06:0012015:1283 | 19,4 | не применялся | 177 058 | не применялся | 177 058 |
| 16 | Здание "Домик 49,50 " с кад. №77:06:0012015:1282 | 19,3 | не применялся | 176 146 | не применялся | 176 146 |
| 17 | Здание "Домик 47,48 " с кад. №77:06:0012015:1281 | 19,3 | не применялся | 1 | не применялся | 1 |
| 18 | Здание "Домик 51,52 " с кад. №77:06:0012015:1280 | 19,5 | не применялся | 177 971 | не применялся | 177 971 |
| 19 | Здание "Домик 42,43 " с кад. №77:06:0012015:1279 | 19,6 | не применялся | 178 884 | не применялся | 178 884 |
| 20 | Здание "Домик 12,13 " с кад. №77:06:0012015:1261 | 19,5 | не применялся | 177 971 | не применялся | 177 971 |
| 21 | Здание "Домик 29,30 " с кад. №77:06:0012015:1263 | 19,5 | не применялся | 177 971 | не применялся | 177 971 |
| 22 | Здание "Домик 25,26 " с кад. №77:06:0012015:1264 | 19,7 | не применялся | 179 796 | не применялся | 179 796 |
| 23 | Здание "Домик 27,28 " с кад. №77:06:0012015:1265 | 19,7 | не применялся | 179 796 | не применялся | 179 796 |
| 24 | Здание "Домик 33,34 " с кад. №77:06:0012015:1266 | 19,4 | не применялся | 177 058 | не применялся | 177 058 |
| 25 | Здание "Домик 37,38 " с кад. №77:06:0012015:1275 | 19,4 | не применялся | 177 058 | не применялся | 177 058 |
| 26 | Здание "Домик " с кад. №77:06:0012015:1276 | 19,4 | не применялся | 1 | не применялся | 1 |
| 27 | Здание "Домик 15,16 " с кад. №77:06:0012015:1277 | 19,5 | не применялся | 177 971 | не применялся | 177 971 |
| 28 | Здание "Домик 17,18 " с кад. №77:06:0012015:1278 | 19,5 | не применялся | 177 971 | не применялся | 177 971 |
| 29 | Здание "Домик 61,62 " с кад. №77:06:0012015:1286 | 19,5 | не применялся | 177 971 | не применялся | 177 971 |
| 30 | Здание "Домик 19,20 " с кад. №77:06:0012015:1285 | 19,5 | не применялся | 177 971 | не применялся | 177 971 |
| 31 | Здание "Домик 39,40 " с кад. №77:06:0012015:1284 | 19,3 | не применялся | 176 146 | не применялся | 176 146 |
| 32 | Здание "Домик 31,32 " с кад. №77:06:0012015:1269 | 19,7 | не применялся | 179 796 | не применялся | 179 796 |
| 33 | Здание "Домик 21,22 " с кад. №77:06:0012015:1292 | 19,4 | не применялся | 177 058 | не применялся | 177 058 |
| 34 | Здание "Домик 35,36 " с кад. №77:06:0012015:1291 | 19,5 | не применялся | 177 971 | не применялся | 177 971 |
| 35 | Здание "Домик 78-81 (комната отдыха) " с кад. №77:06:0012015:1268 | 73,7 | не применялся | 591 568 | не применялся | 591 568 |
| 36 | Здание "Домик 89 " с кад. №77:06:0012015:1293 | 71,5 | не применялся | 573 909 | не применялся | 573 909 |
| 37 | Здание "Домик 72-77 " с кад. №77:06:0012015:1248 | 79,6 | не применялся | 638 925 | не применялся | 638 925 |
| 38 | Здание "Домик 82-88 " с кад. №77:06:0012015:1249 | 86,7 | не применялся | 695 915 | не применялся | 695 915 |
| 39 | Здание "Хозяйственный корпус " с кад. №77:06:0012015:1262 | 79,8 | не применялся | 1 | не применялся | 1 |
| 40 | Здание "Кухня" с кад. №77:06:0012015:1258 | 38,2 | не применялся | 348 641 | не применялся | 348 641 |
| 41 | Здание "КПП " с кад. №77:06:0012015:1247 | 4,8 | не применялся | 74 875 | не применялся | 74 875 |
| 42 | Здание "Электрическая под- | 28,3 | не применялся | 826 094 | не применялся | 826 094 |

| № п/п | Наименование | Площадь | Стоимость по сравнительному подходу | Стоимость по затратному подходу | Стоимость по доходному подходу | Рыночная стоимость, руб. без НДС ²¹ |
|-------|---|---------|---|---------------------------------------|--------------------------------------|---|
| | станция " с кад. №77:06:0012015:1251 | | | | | |
| 43 | Здание "Котельная " с кад. №77:06:0012015:1250 | 21,5 | не применялся | 227 357 | не применялся | 227 357 |
| | Итого | | | | | 192 442 092 |

ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА)

Я, оценщик, подписавший данный Отчет, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня сведениями:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
3. В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
4. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
5. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
6. Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
7. Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
8. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
9. Исполнитель по договору №2948 от 17 марта 2022 г. (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
10. Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.
11. В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

12. Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик, выполнявший настоящую оценку:

- Захаров Олег Юрьевич, имеющий диплом о профессиональной подготовке по курсу «Оценка собственности» (диплом КЛ №94051 от 08.06.2012г.); являющийся действительным членом саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №0793). Оценщик застраховал ответственность при осуществлении оценочной деятельности в СПАО «Ингосстрах» (страховой полис № 433-566-003939/22, срок действия: 10.02.22г.– 09.02.23г.), лимит ответственности Страховщика – 30 000 000 рублей.

Захаров Олег Юрьевич



ПРИЛОЖЕНИЯ

Перечень источников информации, использованных Оценщиком при проведении оценки

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №254, №255, №256 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Склярова Е.М. и др. - М.: Дело, 1998 г.
6. Дж.Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1995.-462 с.
7. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов / Под ред. Л.П. Белых. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997г.
8. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М.: Дело Лтд, 1994г.
9. Е.И. Тарасевич. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПбГТУ, 1996г.
10. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.
11. Сборник рыночных корректировок (СРК-2020) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 – 181 с.
12. Справочник оценщика «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г.
13. Справочник оценщика «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г.
14. Справочник оценщика «Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г.
15. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень фирмы КО-Инвест «Индексы изменения цен в строительстве», выпуски 102, 115.
16. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 5-е издание, г. Москва, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2022г.
17. Общеэкономическая информация, полученная из периодических изданий, специализированных аналитических обзоров.

18. Данные из сети Интернет.

Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Договор аренды земельного участка №М-06-045879 от 19.12.2014г.;
- Решение арбитражного суда города Москвы по делу №А40-2536/20-84-16 от 18 июня 2020г.;
- Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово» от 14.10.2021 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2022/450483350 от 18.02.2022г.;
- Соглашение об установлении сервитута на земельный участок с кадастровым номером 77:06:0012015:7511 от 05 ноября 2020г.

Распечатки используемой информации

Объект-аналог №1

<https://zem.mirkvartir.ru/278968008/>

Продаю промышленную землю

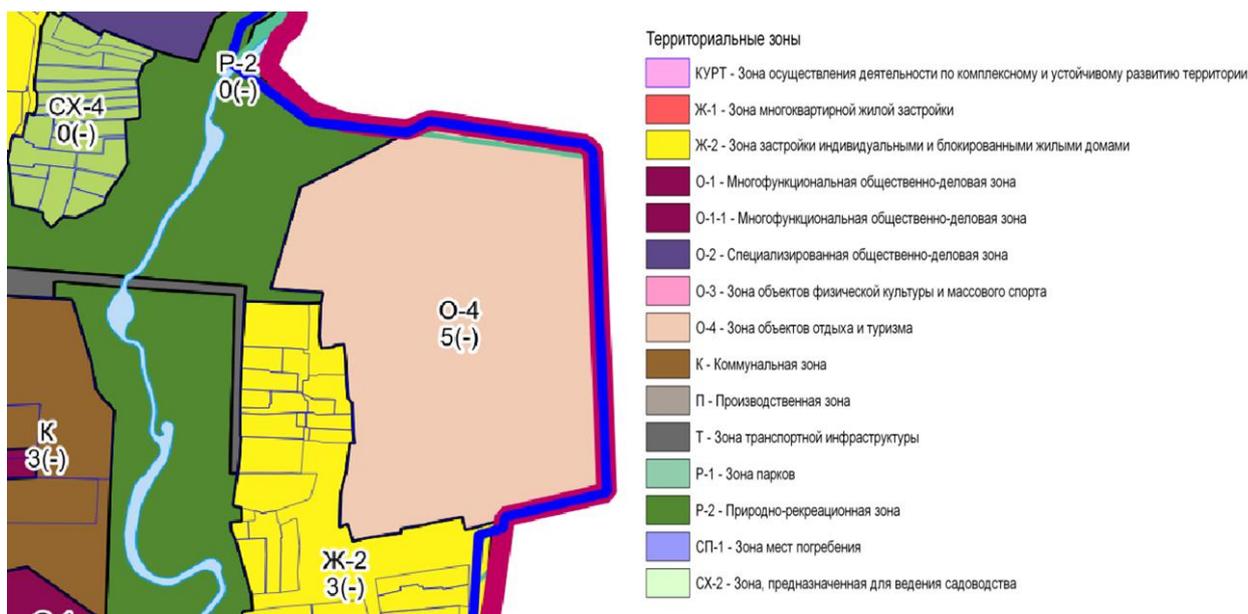
   размещено 26.09.18 в 18:07, снято 11.01.22 в 15:57  1

420 000 000 ₽

СТОИМОСТЬ

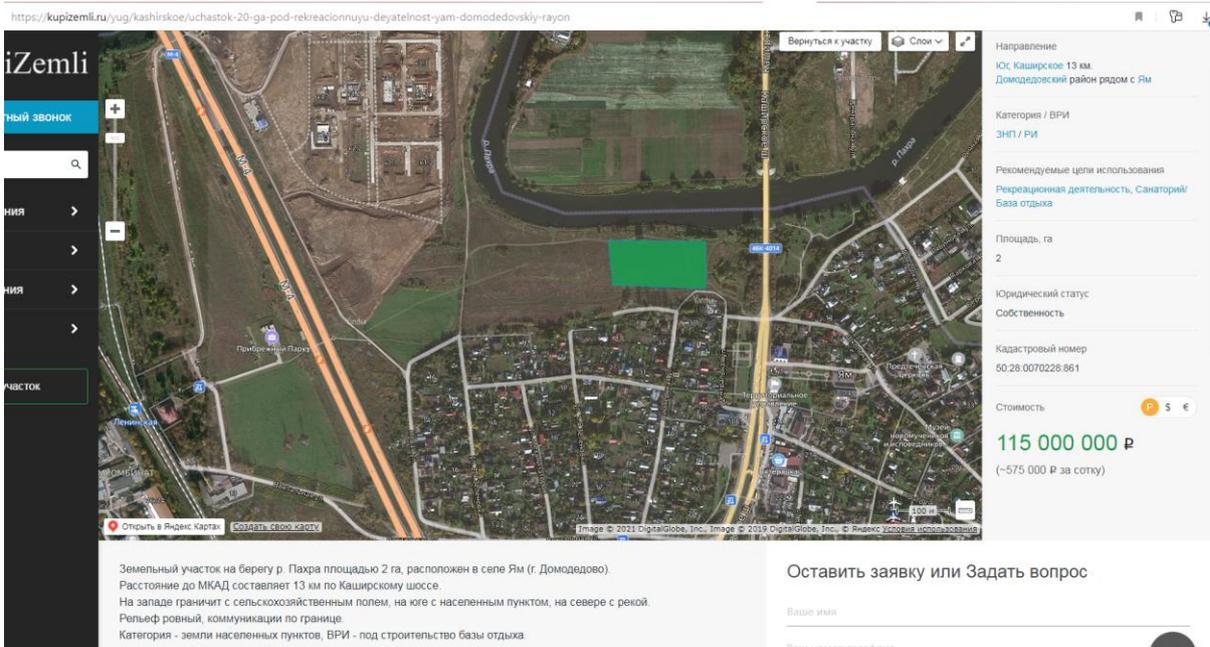
Московская область, Ивантеевка, ул. Левый Берег Скалбы, 20

Предлагается к продаже территория бывшего детского лагеря, расположенная в 20 км от МКАД по Ярославскому шоссе, общей площадью 8.85 Га. Территория разделена на 2 земельных участка, огороженная общим забором, кадастровые работы проведены, один собственник. Категория земель: для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения. Инженерные коммуникации: электричество: центральное 170 кВт., водоснабжение: центральное, канализация: центральная, теплоснабжение: центральное, газоснабжение: собственная котельная (топливо -газ). Территория находится в живописном и экологически чистом районе, преобладают лиственные и хвойные деревья. Хорошая транспортная доступность,рядом автобусные остановки, до ж/д Ивантеевка 10 минут на автомобиле.Варианты назначения: - детский оздоровительный лагерь - база отдыха - реабилитационный центр - пансионат - гостиница - оздоровительно - развлекательный комплекс - резиденция - усадьба - загородный клуб - рыбацкий и охотничий клуб - дом престарелых и пр. Возможен вариант строительства коттеджного поселка.По всем вопросам обращайтесь по телефону!



Объект-аналог №2

https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-20-ga-pod-rekreacionnyu-deyatelnost-yam-domodedovskiy-rayon



Направление
Юг, Каширское 13 км.
Домодедовский район рядом с Ям

Категория / ВРИ
ЭНП / РИ

Рекомендуемые цели использования
Рекреационная деятельность, Санаторий/
База отдыха

Площадь, га
2

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:28:0070228:061

Стоимость
115 000 000 Р
(~575 000 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя _____
Ваш номер телефона _____

Земельный участок на берегу р. Пахра площадью 2 га, расположен в селе Ям (г. Домодедово).
Расстояние до МКАД составляет 13 км по Каширскому шоссе.
На западе граничит с сельскохозяйственным полем, на юге с населенным пунктом, на севере с рекой.
Рельеф ровный, коммуникации по границе.
Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - под строительство базы отдыха.

Земельный участок на берегу р. Пахра площадью 2 га, расположен в селе Ям (г. Домодедово).
Расстояние до МКАД составляет 13 км по Каширскому шоссе.
На западе граничит с сельскохозяйственным полем, на юге с населенным пунктом, на севере с рекой.
Рельеф ровный, коммуникации по границе.
Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - под строительство базы отдыха.

Объект-аналог №3

Лот №3063 Участок 5.0 га под рекреационную деятельность, Балашиха, Балашихинский район

Направление: Восток, Горьковское 10 км, Балашихинский район район с Балашиха

Категория / ВРИ: ЗНП / РИ

Рекомендуемые цели использования: Рекреационная деятельность, Санаторий/База отдыха

Площадь, га: 5

Курьенный статус: Собственность

Кадастровый номер: 50-15-0000000-212-50-15-0010108-19

Стоимость: 300 000 000 ₽ (-600 000 ₽ за сотку)

Примыкает к водоему | Примыкает к лесу | Участок под МЖС

В 10 км от МКАД по Горьковскому шоссе продается земельный участок площадью 5 га. Расположен в г. Балашиха в непосредственной близости от озера Бабошкино и лесопарка "Озерный". На участок заведены все необходимые коммуникации. На востоке примыкает к лесному массиву. Участок обеспечен хорошей транспортной доступностью, как личным, так и общественным транспортом. Вокруг участка идет снос ветхого жилья и ведется строительство 17-ти этажных домов. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения спортивного комплекса (стадион). Участок предназначен только под рекреационную деятельность.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя: _____

Ваш номер телефона: _____

Компания: _____

Опишите Ваши требования к участку

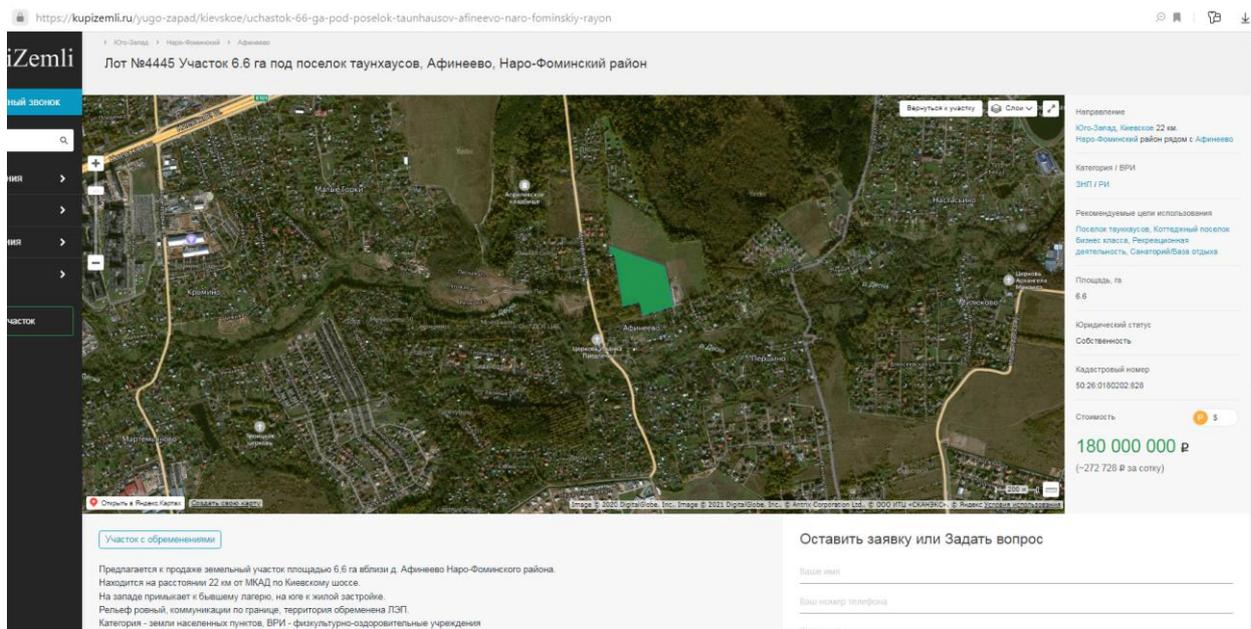
В 10 км от МКАД по Горьковскому шоссе продается земельный участок площадью 5 га. Расположен в г. Балашиха в непосредственной близости от озера Бабошкино и лесопарка "Озерный". На участок заведены все необходимые коммуникации. На востоке примыкает к лесному массиву. Участок обеспечен хорошей транспортной доступностью, как личным, так и общественным транспортом. Вокруг участка идет снос ветхого жилья и ведется строительство 17-ти этажных домов. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения спортивного комплекса (стадион). Участок предназначен только под рекреационную деятельность.

Объект-аналог №4

https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kievskoe/uchastok-66-ga-pod-poselok-taunhausov-afineevo-naro-fominskiy-rayon

Киевская область / Наро-Фоминский район / Афинево

Лот №4445 Участок 6.6 га под поселок таунхаусов, Афинево, Наро-Фоминский район



История
Киевская область, Киевщина 22 км
Наро-Фоминский район рядом с Афинево

Категория / ВРИ
ЗНТ / РИ

Рекомендуемые цели использования
Поселок таунхаусов, Коттеджный поселок
Бизнес-класс, Рекреационная
деятельность, Санаторий/База отдыха

Площадь, га
6.6

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50 26 0180202 626

Стоимость
180 000 000 Р
(~272 726 Р за сотку)

Участок с обременениями

Предлагается к продаже земельный участок площадью 6,6 га вблизи д. Афинево Наро-Фоминского района. Находится на расстоянии 22 км от МКАД по Киевскому шоссе. На западе примыкает к бывшему лагерю, на юге к жилой застройке. Рельеф ровный, коммуникации по границе, территория обременена ЛЭП. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - физкультурно-оздоровительные учреждения

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя _____
Ваш номер телефона _____
Компания _____

Предлагается к продаже земельный участок площадью 6,6 га вблизи д. Афинево Наро-Фоминского района. Находится на расстоянии 22 км от МКАД по Киевскому шоссе. На западе примыкает к бывшему лагерю, на юге к жилой застройке. Рельеф ровный, коммуникации по границе, территория обременена ЛЭП. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - физкультурно-оздоровительные учреждения

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений,
расположенных на земельном участке

№ М - 06 - 045879

(Номер договора)

19 12 2014

(Число) (Месяц) (Год)

77:06:0012015:7511

(Кадастровый №)

60115521

(Условный №)

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Евгения Марин
Юрбевны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 29 апреля 2014 г., зарегистрированной в реестре за № 3-1-337, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «УЮТ КЕМПИНГ БУТОВО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Киричека Данилы Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 09 февраля 2014 г. № 5282 06 ДГИ, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 34 934 (тридцать четыре тысячи девятьсот тридцать четыре) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:06:0012015:7511, имеющий адресный ориентир: город Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, стр.2-16, стр.19-28, стр.31-47, предоставляемый в

пользование на условиях аренды для целей эксплуатации существующих зданий кемпинга, общественно-делового, производственного назначения и общественного питания.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта полномочного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта земельного участка (приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности ЗАКРЫТОМУ АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ «УЮТ КЕМПИНГ БУТОВО»:

- общей площадью 19,4 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строение 2 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-321);

- общей площадью 19,4 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строение 3 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-346);

- общей площадью 19,3 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строение 4 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-324);

- общей площадью 19,4 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строение 5 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-332);

- общей площадью 19,7 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строен.6 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-344);

- общей площадью 19,4 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строен.7 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-343);

- общей площадью 19,5 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строение 8 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-327);

- общей площадью 19,5 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строен.9 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-361);

- общей площадью 19,5 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строение 10 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-362);

- общей площадью 79,6 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строен.11 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-355);

- общей площадью 86,7 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строен.12 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-358);
- общей площадью 28,3 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строен.13 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-353);
- общей площадью 21,5 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строен.14 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-352);
- общей площадью 79,8 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Бутовская Большая, д.ВЛ.11, стр.15 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 12 апреля 2004 г. № 77-01/30-377/2004-156);
- общей площадью 73,7 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строение 16 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-349);
- общей площадью 19,5 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строение 19 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-336);
- общей площадью 4,8 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строен.20 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-341);
- общей площадью 19,5 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строение 21 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-330);
- общей площадью 19,5 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строение 22 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-331);
- общей площадью 19,3 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строение 23 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-328);
- общей площадью 38,2 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строение 24 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-337);
- общей площадью 19,4 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строен.25 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/035/2013-438);
- общей площадью 19,3 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строен.26 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/035/2013-458);
- общей площадью 19,3 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, стр.27 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/035/2013-459);
- общей площадью 19,5 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строен.28 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое

вл.11, стр.45 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/035/2013-478);

- общей площадью 19,4 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строен.46 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/006/2013-383);

- общей площадью 19,5 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, строен.47 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2013 г. № 77-77-12/035/2013-456).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 07 ноября 2063 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с 04 августа 2014 г. (с даты постановки Участка на государственный кадастровый учет) и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта

недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

4.5. Арендатор Участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.6. Арендатор обязан выполнять требования об охране, реабилитации, воссоздании растительного и почвенного покрова.

4.7. Участок не подлежит приватизации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три

месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

6.5. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) земельного участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка.

В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) земельного участка Департамент городского имущества города Москвы в одностороннем порядке отказывается от исполнения договора (расторжение договора в одностороннем порядке).

Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего

наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.8 порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г.Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 - Копия кадастрового паспорта земельного участка;

2 - Расчет арендной платы.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| АРЕНДОДАТЕЛЬ: | АРЕНДАТОР: |
|--|--|
| Департамент городского имущества города Москвы | ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «УЮТ КЕМПИНГ БУТОВО» |
| ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21 | ИНН 7737101719/КПП 772401001, ОКПО 17508949 |
| Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20 | Юридический адрес: 115569, г.Москва, Каширское шоссе, д.82, комн. правл.71 |
| Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20 | Почтовый адрес: 115569, г.Москва, Каширское шоссе, д.82, комн. правл.71 |
| Расчетный счет № 40201810200000000001 | Расчетный счет № 40702810001002000012 |
| в Отделение 1 Главного управления Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва | в ОАО «Рускобанк» |
| Лицевой счет № 0307111000450284 | Корреспондентский счет № 30101810200000000725 |
| БИК 044583001 | БИК 044106725 |
| Телефон: 8 (495) 959-18-88 | Телефон: 8-916-625-80-84 |

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

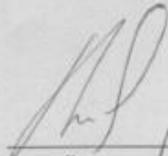
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы


 М.Ю. Евшин
 Г.



От Арендатора:

Директор ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «УЮТ КЕМПИНГ БУТОВО»


 Д.А. Киричук
 " Уют кемпинг Бутово"
 м.п.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"10" ноября 2014г. № 77/501/14-1109340

КП.1

| | | | | | | |
|-----------------------|---|---|----------|---|-----------------|---|
| 1 | Кадастровый номер 77:06:0012015:7511 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 2 | |
| 4 | Номер кадастрового квартала: 77:06:0012015 | | | | | |
| Общие сведения | | | | | | |
| 5 | Предшлющие номера: 77:06:0012015:1046 | | | | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.08.2014 |
| 7 | — | | | | | |
| 8 | Местоположение: г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр. 2-16, стр. 19-28, стр. 31-47 | | | | | |
| 9 | Категория земель: Земли населенных пунктов | | | | | |
| 10 | Разрешенное использование: участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1.2.5/1.2.6/1.2.9/1.2.17) | | | | | |
| 11 | Площадь: 34934 +/- 65 кв. м | | | | | |
| 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 1127118960.16 | | | | | |
| 13 | Сведения о правах: — | | | | | |
| 14 | Особые отметки: — | | | | | |
| 15 | Сведения о природных объектах: — | | | | | |
| 16 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | | | | | |
| | 16.1 | Номера образованных участков: 77:06:0012015:7511 | | | | |
| | 16.2 | Номер участка, преобразованного в результате выдела: 77:06:0012015:1046 | | | | |
| | 16.3 | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: — | | | | |
| 16.4 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носит временный характер. Дата истечения срока действия временного характера сведений 05.08.2019 | | | | | |

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

Г. С. Баранов
(подпись, фамилия)

Приложение 1 к Договору
№ М-08-04/07/5
от 19.08.2014

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"10" ноября 2014г. № 77/501/14-1109340

КП.2

| | | | | | |
|---|--|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер 77:06:0012015:7511 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 2 |
| 4 | План (чертеж, схема) земельного участка: | | | | |
| | | | | | |
| 5 | Масштаб: — | | | | |

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

Г. С. Баранов
(подпись, фамилия)

Приложение 2 к Договору
№ М-06-045829
от «19» сентября 2014 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-_____ -001

Арендатор: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «УЮТ КЕМПИНГ БУТОВО»
Адрес участка: г.Москва, ул.Большая Бутовская, вл.11, стр.2-16, стр.19-28, стр.31-47
Кадастровый номер 77:06:0012015:7511

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

| | | |
|---|-------------|----------------------|
| 1.1. Площадь участка, всего | кв.м | 34 934 |
| 1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* | руб. | 1 127 118 960,16 |
| 1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости | % | 1,5 |
| 1.4. Годовая арендная плата (с 04.08.2014)* | руб. | 16 906 784,40 |

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление Федерального казначейства по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва

БИК 044583001

КБК 07111105011028001120

ОКТМО 45 909 000

Назначение платежа*: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года

ФЛС № М-_____ - _____. НДС не облагается.

* реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. Примечание: Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

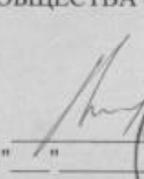
От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы


М.П. 

От Арендатора:

Директор ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «УЮТ КЕМПИНГ БУТОВО»


" " 

| | | | | |
|-------|------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| № п/п | Наименование объектов оценки | Единица измерения | Количество объектов | Стоимость объектов |
| 1 | ... | ... | ... | ... |
| 2 | ... | ... | ... | ... |
| 3 | ... | ... | ... | ... |
| 4 | ... | ... | ... | ... |
| 5 | ... | ... | ... | ... |
| 6 | ... | ... | ... | ... |
| 7 | ... | ... | ... | ... |
| 8 | ... | ... | ... | ... |
| 9 | ... | ... | ... | ... |
| 10 | ... | ... | ... | ... |
| 11 | ... | ... | ... | ... |
| 12 | ... | ... | ... | ... |
| 13 | ... | ... | ... | ... |
| 14 | ... | ... | ... | ... |
| 15 | ... | ... | ... | ... |
| 16 | ... | ... | ... | ... |
| 17 | ... | ... | ... | ... |
| 18 | ... | ... | ... | ... |
| 19 | ... | ... | ... | ... |
| 20 | ... | ... | ... | ... |
| 21 | ... | ... | ... | ... |
| 22 | ... | ... | ... | ... |
| 23 | ... | ... | ... | ... |
| 24 | ... | ... | ... | ... |
| 25 | ... | ... | ... | ... |
| 26 | ... | ... | ... | ... |
| 27 | ... | ... | ... | ... |
| 28 | ... | ... | ... | ... |
| 29 | ... | ... | ... | ... |
| 30 | ... | ... | ... | ... |
| 31 | ... | ... | ... | ... |
| 32 | ... | ... | ... | ... |
| 33 | ... | ... | ... | ... |
| 34 | ... | ... | ... | ... |
| 35 | ... | ... | ... | ... |
| 36 | ... | ... | ... | ... |
| 37 | ... | ... | ... | ... |
| 38 | ... | ... | ... | ... |
| 39 | ... | ... | ... | ... |
| 40 | ... | ... | ... | ... |
| 41 | ... | ... | ... | ... |
| 42 | ... | ... | ... | ... |
| 43 | ... | ... | ... | ... |
| 44 | ... | ... | ... | ... |
| 45 | ... | ... | ... | ... |
| 46 | ... | ... | ... | ... |
| 47 | ... | ... | ... | ... |
| 48 | ... | ... | ... | ... |
| 49 | ... | ... | ... | ... |
| 50 | ... | ... | ... | ... |



И.И. Иванов

0.01





900109273_25725815



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Москва

18 июня 2020 г.

Дело № А40-2536/20-84-16

Резолютивная часть решения объявлена 17 июня 2020 г.

Полный текст решения изготовлен 18 июня 2020 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Сизовой О.В.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Жанабергеновой В.Б.,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело
по заявлению: АО "УЮТ КЕМПИНГ БУТОВО" (117623, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА
БУТОВСКАЯ Б., ВЛАДЕНИЕ 11, СТРОЕНИЕ 1, ОГРН: 1027700568587)
к МОСКОМАРХИТЕКТУРЕ (125047 МОСКВА ГОРОД ПЛОЩАДЬ
ТРИУМФАЛЬНАЯ 1, корп. 1, ОГРН: 1027739900836)
третье лицо: Правительство г. Москвы (125032 МОСКВА ГОРОД УЛИЦА ТВЕРСКАЯ
13, ОГРН: 1027739813507).
о признании незаконным решения от 20.11.2019 г. № 598, об обязанности

при участии в судебном заседании:

от заявителя: Пилосян А.Н.(доверенность 060819 от 06.08.2019 г.)

от ответчика: Сокур В.О.(доверенность МКА-03-2091/О от 28.02.2020 г.)

от третьего лица – Сокур В.О.(доверенность 4-47-646/20 от 08.04.2020)

УСТАНОВИЛ:

АО «УЮТ КЕМПИНГ БУТОВО» (далее – заявитель) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением о признании незаконным решения Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы (далее – ответчик, Москомархитектура) от 20.11.2019 г. № 598; об обязанности.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, привлечено Правительство г. Москвы.

Заявитель поддержал заявленные требования в полном объеме по доводам заявления и дополнений к заявлению.

Ответчик против удовлетворения требований возражал по доводам отзыва.

Представитель Правительства Москвы против удовлетворения требований возражал.

Изучив материалы дела, выслушав доводы лиц, участвующих в деле, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а

также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71 АПК РФ, суд установил, что требования заявителя не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Судом проверено и установлено, что процессуальный срок, предусмотренный ст. 198 АПК РФ, заявителем соблюден.

В соответствии со ст. 198 АПК РФ, граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с частью 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов и действий государственных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта, оспариваемых действий и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт и действия права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии со ст. 13 ГК РФ, п. 6 Постановления Пленума ВС и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта недействительным, является, одновременно как несоответствие его закону или иному нормативно-правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых интересов граждан или юридических лиц, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

Таким образом, в круг обстоятельств подлежащих установлению при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных актов, действий (бездействий) госорганов входит проверка соответствия оспариваемого акта закону или иному нормативно-правовому акту и проверка факта нарушения оспариваемым актом, действием (бездействием) прав и законных интересов заявителя.

Как следует из материалов дела, **20.11.2019 с учетом заключения Городской комиссии Москомархитектурой принято решение № 598 об отклонении предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы.**

Не согласившись с указанным решением, заявитель обратился в Арбитражный суд г. Москвы с настоящим заявлением.

Отказывая в удовлетворении требований АО «УЮТ КЕМПИНГ БУТОВО», суд исходит из следующего.

Согласно п. 8. 9 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (далее - ГрК РФ) правила землепользования и застройки являются документом градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. При этом градостроительные регламенты включают в себя устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки города Москвы утверждены постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки установлен Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом г. Москвы от 25.06.2008 N 28 "Градостроительный кодекс города Москвы" (далее - ГрК Москвы), постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 N 120-ПП "Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы", постановлением Правительства Москвы от 17.05.2018 № 457-ПП "Об утверждении Порядка направления и рассмотрения предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы", а также иными правовыми актами.

В соответствии со ст. 33 ГрК РФ основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются в том числе поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки, которая осуществляет подготовку заключения, содержащего рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

Согласно ч. 5 ст. 33 ГрК РФ глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Ввиду положений ст. 79 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", предусмотренные федеральными законами полномочия органов местного самоуправления по решению вопросов местного значения осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований городов федерального значения в том случае, если соответствующие вопросы определены как вопросы местного значения законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения.

В соответствии со ст. 8 Закона г. Москвы от 06.11.2002 N 56 "Об организации местного самоуправления в городе Москве" вопросы градостроительного зонирования не являются вопросами местного значения, из чего следует осуществление данных полномочий органами государственной власти города Москвы (кроме городских округов Троицк и Щербинка).

Ст. 36 ГрК Москвы установлено, что предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы направляются в городскую комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки (далее - Городская комиссия), которая осуществляет подготовку заключения, содержащего рекомендации о внесении в соответствии с изменениями или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет указанное заключение в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы, который принимает решение о подготовке проекта изменений правил землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

С учетом изложенного, постановлением Правительства Москвы от 17.05.2018 N 457-ПП утвержден Порядок направления и рассмотрения предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы (далее - Порядок), согласно п. 1.1. которого решение о подготовке проекта правового акта Правительства

Москвы о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы или решения об отклонении предложения принимается Москомархитектурой.

В соответствии с п. 4.2., 4.3. Порядка решение о подготовке проекта правового акта Правительства Москвы о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы оформляется правовым актом Москомархитектуры. Решение об отклонении предложения с указанием причин отклонения оформляется письмом Москомархитектуры.

При этом исходя из п. 3.1., 4.1. Порядка решение об отклонении предложения принимается в течение 60 календарных дней с момента поступления предложения в Городскую комиссию.

01.11.2019 в Городскую комиссию поступили предложения заявителя по внесению изменений в правила землепользования и застройки города Москвы.

15.11.2019 в соответствии с п. 3 Порядка Городской комиссией по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы, Положение о которой утверждено постановлением Правительства Москвы от 07.04.2009 № 270-ПП "О создании Городской комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы и об утверждении Положений о Городской и окружной комиссиях по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы", рассмотрен вопрос о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении вышеуказанной территории и вынесено заключение с рекомендацией об отклонении данного предложения.

20.11.2019 с учетом заключения Городской комиссии Москомархитектурой принято решение № 598 об отклонении предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы.

Таким образом, оспариваемое решение принято в течение 60 календарных дней с момента поступления предложения в Городскую комиссию, что согласуется с п. 3.1., 4.1. Порядка, при этом в оспариваемом решении указаны также причины отклонения предложения, а именно: несоответствие предложений градостроительному развитию территории либо нормативным требованиям к взаимному расположению проектируемых и существующих объектов.

В соответствии с п. 4.6, 4.6.9 Порядка одним из оснований для принятия решения об отклонении предложения является несоответствие предложений градостроительному развитию территории либо объектов.

Как следует из ч. 5 ст. 33 ГрК РФ, решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки либо об отказе во внесении изменений по своей правовой природе является решением о целесообразности.

Суд соглашается с доводами ответчика, что судебные органы не являются субъектами градостроительных отношений и не могут подменять собой органы исполнительной власти, в рамках, предоставленных последним полномочий.

Учитывая изложенное, предметом рассмотрения настоящего дела в рамках судебного процесса может являться только соблюдение процедуры отказа во внесении изменения в правила землепользования и застройки, а не рассмотрение законности самих правил землепользования и застройки.

Подобная позиция содержится в решении Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-65250/2018 указано, что предметом рассмотрения в рамках арбитражного процесса может являться только соблюдение процедуры отказа во внесении изменения в Правила землепользования и застройки города Москвы, а оспариваемое решение по существу является решением о целесообразности.

В решении Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-151168/2018 указано на законность отказа Москомархитектуры по вопросу внесения изменений в

правила землепользования и застройки города Москвы при соблюдении порядка его оформления.

Аналогичные доводы указаны в решениях Арбитражного суда города Москвы по делам А40-227694/2019 и А40-197402/2019.

При этом, исходя из вышеуказанных норм права, предложение о внесении изменений в правила землепользования и застройки не порождает безусловную обязанность органа принять решение о внесении таких изменений, что подтверждается судебной практикой.

Так, Верховный суд Российской Федерации по делу № А82-3262/2015 согласился с судами нижестоящей инстанции, который разъяснил, что положения ст. 33 ГК РФ не содержат обязанности главы местной администрации в любом случае принять решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Вышеуказанные судебные акты вступили в законную силу.

Ссылка заявителя на противоречие оспариваемого решения Федеральному закону от 02.05.2006 № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" (ред. от 27.12.2018) несостоятельна, поскольку порядок и сроки подачи и рассмотрения предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки, регламентируется статьей 33 Градостроительным кодексом Российской Федерации. Законом г. Москвы от 25.06.2008 N 28 "Градостроительный кодекс города Москвы", постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 N 120-ПП "Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы", постановлением Правительства Москвы от 17.05.2018 N 457-ПП "Об утверждении Порядка направления и рассмотрения предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы", а не Федеральным законом от 02.05.2006 N 59-ФЗ.

В соответствии с частью 5 статьи 200 АПК РФ обязанность доказывания законности совершения оспариваемых действий (бездействия) возлагается на орган или лицо, которые совершили действия (бездействие).

Вместе с тем, обязанность доказывания нарушения прав, свобод и законных интересов возлагается на лицо, обратившееся в суд, при этом заявителем таких доказательств не представлено.

Заявитель утверждает, что его права нарушены, поскольку арендуемый им земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл 11, стр. 2-16, стр. 19-28, стр. 31-47 (кад. № 77:06:0012015:7511) расположен в лесопарковой зоне и зоне особо охраняемых природных территориях.

Между тем, согласно правилам землепользования и застройки вышеуказанный земельный участок находится в территориальной зоне сохраняемого землепользования (фактическое использование - индекс «Ф») - в качестве основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются виды разрешенного использования сведения, о которых содержится в Едином государственном реестре недвижимости.

Следует отметить, что разрешенное использование вышеуказанного земельного участка согласно данным Единого государственного реестра недвижимости - участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1.2.5/1.2.6/1.2.9/1.2.17).

Согласно ч.6 ст. 36 ГрК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий (далее-ООПТ). **Следственно, правила землепользования и застройки не действуют в зоне ООПТ.**

Следовательно, данные обстоятельства не подтверждаются фактическими обстоятельствами дела.

Таким образом, заявитель не доказал, что его права и охраняемые законом интересы нарушены.

Статьей 2 АПК РФ предусмотрено, что задачами судопроизводства в арбитражных судах являются защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу статьи 4 АПК РФ за судебной защитой в арбитражный суд может обратиться лицо, чьи законные права и интересы нарушены, а предъявление иска имеет цель восстановления нарушенного права. Согласно статье 65 АПК РФ заявитель должен доказать, в защиту и на восстановление каких прав предъявлены требования о признании недействительным оспариваемого решения.

Приведенные заявителем доводы представляют собой лишь констатацию факта его несогласия с решением Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы, а потому, ввиду отсутствия доказательств неправомерности указанного решения, не могут являться основанием для признания оспариваемого решения недействительным в контексте ст.ст. 198, 200, 201 АПК РФ.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу, что совокупность условий, предусмотренных ч. 1 ст. 198 АПК РФ и необходимых для признания незаконным оспариваемого решения отсутствуют, оспариваемое решение является законным, обоснованным, принято в полном соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и не нарушает прав и законных интересов Заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем заявленные требования удовлетворению не подлежат (ч. 3 ст. 201 АПК РФ).

Судом проверены все доводы заявителя, однако они не опровергают установленные судом обстоятельства и не могут являться основанием для удовлетворения заявленных требований.

Госпошлина распределяется по правилам ст. 110 АПК РФ и относится на заявителя.

Судебные расходы, связанные с оплатой государственной пошлины, подлежат распределению в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.65, 167-170, 176, 181, 200, 201 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Проверив на соответствие действующему законодательству, в удовлетворении заявленных требований АО «УЮТ КЕМПИНГ БУТОВО» отказать.

Решение арбитражного суда может быть обжаловано в течении месяца с даты принятия в Девятый Арбитражный апелляционный суд.

СУДЬЯ

О. В. Сизова



YURBUREAU

Дело о банкротстве АО «Уют Кемпинг Бутово» | процедура наблюдения
№ А40-88466/21-73-182 «Б» | e-mail: uprav.ukb@gmail.com

Временный управляющий

Елена Владимировна Казанкова

ИНН 503214336409, член САУ «СРО «ДЕЛО»

Адрес для направления корреспонденции:

127051 МОСКВА, ЦВЕТНОЙ БУЛЬВАР 21 СТРОЕНИЕ 6 ОФИС №67

телефоны +7 495 625 9524 / 621 2842 / 621 6608

мобил тел +7 926 219 7308

www.elemekazankova.ru

Акт осмотра объектов АО «Уют Кемпинг Бутово»

14.10.2021г.

исх. № 1847/Б30.1.3/2021

г. Москва

Страница 1 из 8

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

| | |
|--|---|
| Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве | Арбитражный суд города Москвы |
| Номер дела | А40-88466/21-73-182 «Б» |
| Дата принятия судебного акта о введении процедуры наблюдения | 01.06.2021 г. (вступил в силу 26.08.2021 г.) |
| Дата назначения временного управляющего Е.В. Казанковой | 01.06.2021 г. |
| Информация о заявителе по делу | Автухов Михаил Олегович в лице представителя по доверенности от 16.02.2021 г. Червониковой Валерии Константиновны |
| Дата следующего заседания по рассмотрению отчета временного управляющего | 10.11.2021 |

Сведения об арбитражном управляющем

| | |
|--|---|
| Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий | Союз арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО» |
| Номер и дата регистрации в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих | 001/261-20 от 17.09.2020 г. |
| Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего | ООО «СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «ТИТ» |
| Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия | ПОЛИС № УБК_9839/АУ-2021 срок действия: с 12.07.2021 г. по 11.07.2022 г. |
| Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков | Не заключался |
| Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему | 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 21, стр.6, оф.67 |

Сведения о должнике

| | |
|------------------------------------|--|
| Дата регистрации | 08.06.2018 г. |
| Место регистрации | г. Москва |
| Место нахождения (адрес) | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр. 1 |
| ИНН | 7726030449 |
| ОГРН | 1027739216757 |
| Основной вид деятельности должника | Управление объектами недвижимости |

Решением Арбитражного суда города Москвы от 01.06.2021 г. Акционерное общество «Уют Кемпинг Бутов» (ОГРН 1027739216757 ИНН 7726030449) признано несостоятельным (банкротом) введена процедура наблюдения.

Временным управляющим утверждена Елена Владимировна Казанкова (ИНН 503214336409, СНИЛС 004-602-597 11, запись № 15965 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих; адрес для направления корреспонденции: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 21, стр. 6, оф. 67), член САУ «СРО «ДЕЛО» (ИНН 5010029544, ОГРН 1035002205919105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д.19, почтовый адрес: 105082, г. Москва, а/я № 85 САУ «СРО «ДЕЛО»).

В ходе проведения анализа финансового состояния должника временный управляющий пришел к выводу о необходимости проведения осмотра объектов недвижимости, право собственности на которые зарегистрировано за должником.

Так, анализ данных бухгалтерского учета АО «УКБ» показал, что должник владеет 42 объектами недвижимости:

| наименование в учете | наименование объекта | адрес | площадь | назначение | материал стен | этажность | год ввода в экспл. | кадастровый номер |
|----------------------|----------------------|-------------------------------|---------|------------|---------------|-----------|--------------------|--------------------|
| домик 63 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.2 | 19,4 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06:0012015:1253 |
| домик 64 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.3 | 19,4 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06:0012015:1254 |

| | | | | | | | | |
|-------------|--------|--------------------------------|------|---------|------------|-----------|------|--------------------|
| домик 65 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.4 | 19,3 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06:0012015:1255 |
| домик 66 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.5 | 19,4 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06:0012015:1267 |
| домик 67 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.6 | 19,7 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06:0012015:1270 |
| домик 68 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.7 | 19,4 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06:0012015:1271 |
| домик 69 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.8 | 19,5 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06:0012015:1272 |
| домик 70 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.9 | 19,5 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06:0012015:1273 |
| домик 71 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.10 | 19,5 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06:0012015:1274 |
| домик 59,60 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.19 | 19,5 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06:0012015:1290 |
| домик 23,24 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.21 | 19,5 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06:0012015:1289 |
| домик 55,56 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.22 | 19,5 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06:0012015:1288 |
| домик 57,58 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.23 | 19,3 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06:0012015:1287 |
| домик 53,54 | здание | ул. б.бутовская, | 19,4 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06:0012015:1283 |

| | | | | | | | | |
|----------------|--------|---|------|---------|----------------|---------------|------|------------------------|
| | | вл.11. стр.25 | | | | | | |
| домик 49,50 | здание | ул. б.бутовс кая, вл.11. стр.26 | 19,3 | нежилое | деревя нные | 1- этажное | 1987 | 77:06:001201 5:1282 |
| домик 47,48 | здание | ул. б.бутовс кая, вл.11. стр.27 | 19,3 | нежилое | деревя нные | 1- этажное | 1987 | 77:06:001201 5:1281 |
| домик 51,52 | здание | ул. б.бутовс кая, вл.11. стр.28 | 19,5 | нежилое | деревя нные | 1- этажное | 1987 | 77:06:001201 5:1280 |
| домик 42,43 | здание | ул. б.бутовс кая, вл.11. стр.31 | 19,6 | нежилое | деревя нные | 1- этажное | 1987 | 77:06:001201 5:1279 |
| домик 12,13 | здание | ул. б.бутовс кая, вл.11. стр.33 | 19,5 | нежилое | деревя нные | 1- этажное | 1987 | 77:06:001201 5:1261 |
| домик 29,30 | здание | ул. б.бутовс кая, вл.11. стр.34 | 19,5 | нежилое | деревя нные | 1- этажное | 1987 | 77:06:001201 5:1263 |
| домик 25,26 | здание | ул. б.бутовс кая, вл.11. стр.35 | 19,7 | нежилое | деревя нные | 1- этажное | 1987 | 77:06:001201 5:1264 |
| домик 27,28 | здание | ул. б.бутовс кая, вл.11. стр.36 | 19,7 | нежилое | деревя нные | 1- этажное | 1987 | 77:06:001201 5:1265 |
| домик 33,34 | здание | ул. б.бутовс кая, вл.11. стр.37 | 19,4 | нежилое | деревя нные | 1- этажное | 1987 | 77:06:001201 5:1266 |
| домик 37,38 | здание | ул. б.бутовс кая, вл.11. стр.38 | 19,4 | нежилое | деревя нные | 1- этажное | 1987 | 77:06:001201 5:1275 |
| домик | здание | ул. б.бутовс кая, вл.11. стр.39 | 19,4 | нежилое | деревя нные | 1- этажное | 1987 | 77:06:001201 5:1276 |

| | | | | | | | | |
|------------------------------|--------|--------------------------------|------|---------|-------------------|-----------|------|--------------------|
| домик 15,16 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.40 | 19,5 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06-0012015:1277 |
| домик 17,18 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.41 | 19,5 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06-0012015:1278 |
| домик 61,62 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.42 | 19,5 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06-0012015:1286 |
| домик 19,20 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.43 | 19,5 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06-0012015:1285 |
| домик 39,40 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.44 | 19,3 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06-0012015:1284 |
| домик 31,32 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.45 | 19,7 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06-0012015:1269 |
| домик 21,22 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.46 | 19,4 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06-0012015:1292 |
| домик 35,36 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.47 | 19,5 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06-0012015:1291 |
| домик 78-81 (комната отдыха) | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.16 | 73,7 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1963 | 77:06-0012015:1268 |
| домик 89 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.32 | 71,5 | нежилое | каркасно-засыпные | 1-этажное | 1965 | 77:06-0012015:1293 |
| домик 72-77 | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.11 | 79,6 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06-0012015:1248 |
| домик 82-88 | здание | ул. б.бутовская, | 86,7 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1987 | 77:06-0012015:1249 |

| | | | | | | | | |
|--------------------------|--------|--------------------------------|------|---------|------------|-----------|------|--------------------|
| | | вл.11. стр.12 | | | | | | |
| хозяйственный корпус | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.15 | 79,8 | нежилое | смешанные | 1-этажное | 1970 | 77:06:0012015:1262 |
| кухня | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.24 | 38,2 | нежилое | деревянные | 1-этажное | 1970 | 77:06:0012015:1258 |
| кпп | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.20 | 4,8 | нежилое | кирпичные | 1-этажное | 1970 | 77:06:0012015:1247 |
| электрическая подстанция | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.13 | 28,3 | нежилое | кирпичные | 2-этажное | 1965 | 77:06:0012015:1251 |
| котельная | здание | ул. б.бутовская, вл.11. стр.14 | 21,5 | нежилое | кирпичные | 1-этажное | 1970 | 77:06:0012015:1250 |

Согласно данным Оборотно-сальдовой ведомости по счету 01 за 2021 г. общая стоимость объектов составляет 737 386,39 руб.

В то же время, согласно данным ЕГРН, общий размер кадастровой стоимости указанных объектов (по данным Росреестра за 01.01.2018 г.) составил 27 557 544,57 руб.

Таким образом, выявлено существенное отклонение данных учета должника от данных ЕГРН, в связи с чем временным управляющим принято решение о проведении натурального осмотра объектов.

СВЕДЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОСМОТРА

| | |
|---------------------------------|---|
| Дата осмотра | 14.10.2021 г. |
| Место проведения осмотра | Парковая зона, адресный ориентир: Москва, ул. Б. Бутовская, вл.11. |
| Проводил осмотр | Представитель временного управляющего Б.О. Клюев |
| Особые примечания | Объекты охраняются Территория кемпинга огорожена воротами, ворота закрыты на замок |
| Количество осмотренных объектов | 42 |

Фотоматериалы осмотра могут быть предоставлены временным управляющим по запросу.

В ходе осмотра выявлено, что объекты, предназначенные для размещения, находятся в аварийном состоянии, не пригодны к использованию, видны существенные следы коррозии. Внутри имеется (частично) сантехника (не пригодна к использованию).

Здание котельной почти разрушено, представляет собой кирпичный каркас, внутри не имеется каких-либо объектов.

Здание хозяйственного корпуса: визуально сохранилась целостность деревянной постройки, имеются незакрытые оконные проемы. Внутри здание представляет собой складское помещение: размещены деревянные поддоны, балки.

Здание «Комната отдыха» (стр. 16) представляет собой деревянную постройку с большими стеклянными окнами по периметру. Стекла разбиты, внутри сложен мусор. Не пригодно к использованию в нынешнем состоянии.

Здание КПП: визуально сохранилась целостность постройки, внутрь попасть не удалось.

Здание кухни представляет собой деревянную постройку с большими стеклянными окнами по периметру, стекла разбиты, внутренние перегородки разрушены, внутри мусор. Не пригодно к использованию в нынешнем состоянии.

По результатам визуального осмотра временный управляющий приходит к выводу, что текущем состоянии объекты почти не пригодны к использованию. Часть объектов в принципе не пригодна к ремонту, остальная – требует существенных затрат на обустройство.

С учетом изложенного, временный управляющий рекомендует в следующей процедуре провести оценку объектов с участие квалифицированного оценщика. В настоящий момент кадастровая стоимость объектов не соответствует их действительной стоимости.

ПРИЛОЖЕНИЯ К АКТУ

- 1) Электронный архив фотоматериалов осмотра от 14.10.2021;
- 2) Доверенность Б.О. Клоева.

**Временный управляющий
АО «Уют Кемпинг Бутово»**



Е.В. Казанкова

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 18.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : | Всего разделов: |
| 18.02.2022 | № 99/2022/450483350 | | |
| Кадастровый номер: | | 77:06:0012015:7511 | |

| | |
|--|--|
| Номер кадастрового квартала: | 77:06:0012015 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 04.08.2014 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр. 2-16, стр. 19-28, стр. 31-47 |
| Площадь: | 34934 +/- 65 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 856975735.52 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 77:06:0012015:1275, 77:06:0012015:1248, 77:06:0012015:1255, 77:06:0012015:1286, 77:06:0012015:1266, 77:06:0012015:1287, 77:06:0012015:1271, 77:06:0012015:1247, 77:06:0012015:1276, 77:06:0012015:1270, 77:06:0012015:1288, 77:06:0012015:1277, 77:06:0012015:1282, 77:06:0012015:1278, 77:06:0012015:1273, 77:06:0012015:1269, 77:06:0012015:1263, 77:06:0012015:1293, 77:06:0012015:1280, 77:06:0012015:1249, 77:06:0012015:1291, 77:06:0012015:1279, 77:06:0012015:1261, 77:06:0012015:1281, 77:06:0012015:1254, 77:06:0012015:1290, 77:06:0012015:1267, 77:06:0012015:1284, 77:06:0012015:1272, 77:06:0012015:1258, 77:06:0012015:1292, 77:06:0012015:1268, 77:06:0012015:1250, 77:06:0012015:1265, 77:06:0012015:1283, 77:06:0012015:1262, 77:06:0012015:1264, 77:06:0012015:1274, 77:06:0012015:1253, 77:06:0012015:1251, 77:06:0012015:1289, 77:06:0012015:1285, 77:06:0012015:7145, 77:06:0012015:1252, 77:06:0012015:1257, 77:06:0012015:1259, 77:06:0012015:1256 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 77:06:0012015:1046 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------|
| Земельный участок | | |
| (вид объекта недвижимости) | | |
| Лист № _____ Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ | Всего разделов: _____ |
| Всего листов выписки: _____ | | |
| 18.02.2022 № 99/2022/450483350 | | |
| Кадастровый номер: | | 77:06:0012015:7511 |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов | |
| Виды разрешенного использования: | Для размещения объектов торговли | |
| Сведения о кадастровом инженере: | Разин Станислав Михайлович №77-13-180 | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков: | данные отсутствуют | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| | | |
|--|--|---------------------------------------|
| Земельный участок | | |
| (вид объекта недвижимости) | | |
| Лист № _____ | Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ |
| Всего разделов: _____ | | Всего листов выписки: _____ |
| 18.02.2022 № 99/2022/450483350 | | |
| Кадастровый номер: | | 77:06:0012015:7511 |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| Особые отметки: | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:06:0012015:1046, 77:06:0012015:37. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:06:0012015:7551. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | Казанкова Елена Владимировна | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

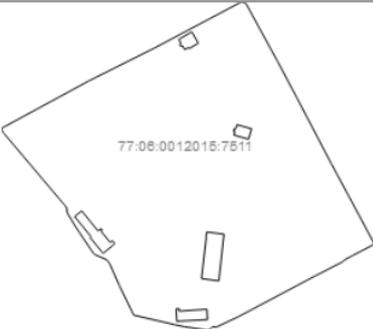
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок | | |
|---|--|---|
| (вещ объекта недвижимости) | | |
| Лист № _____ Раздела 2 | Всего листов раздела 2 : _____ | |
| Всего разделов: _____ | | |
| Всего листов выписки: _____ | | |
| 18.02.2022 № 99/2022/450483350 | | |
| Кадастровый номер: | 77:06:0012015:7511 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. город Москва | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77-77-12/224/2014-794 от 15.12.2014 | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 3. | 3.1.1. вид: | Аренда (в том числе, субаренда) |
| | дата государственной регистрации: | 21.01.2015 |
| | номер государственной регистрации: | 77-77/006-06/055/2014-429/2 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | до 07.11.2063 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Закрытое акционерное общество "Уют кемпинг Бутово", ИНН: 7737101719 |
| | основание государственной регистрации: | 'Договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, строений сооружений расположенных на земельном участке' от 19.12.2014 |
| | 3.1.2. вид: | Сервитут |
| | дата государственной регистрации: | 01.03.2021 |
| | номер государственной регистрации: | 77:06:0012015:7511-77/051/2021-1 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | До 2050 года |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "РУНО-ИНВЕСТ", ИНН: 2631054202 | |
| основание государственной регистрации: | 'Соглашение об установлении сервитута на земельный участок' от 05.11.2020 | |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | |
| 9. 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: | данные отсутствуют | |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 3 | Всего листов раздела 3 : | Всего разделов: _____ |
| 18.02.2022 № 99/2022/450483350 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 77:06:0012015:7511 | |

| | | | |
|---|-----------------------|--|--|
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: данные отсутствуют | Условные обозначения: | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2 : | Всего разделов: _____ |
| 18.02.2022 № 99/2022/450483350 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 77:06:0012015:7511 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|---------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК-05 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | -13821 | 4872.71 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | -13786.72 | 4935.63 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | -13762.63 | 4983.48 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | -13729.15 | 5046.28 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | -13730.32 | 5049.18 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | -13772.34 | 5072.04 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | -13798.75 | 5085.98 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | -13846.63 | 5110.89 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 9 | -13872.92 | 5125 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 10 | -13904.56 | 5141.85 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 11 | -13912.85 | 5126.04 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 12 | -13915.88 | 5120.5 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 13 | -13917.64 | 5118.36 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 14 | -13927.78 | 5098.7 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 15 | -13957.18 | 5043.55 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2 : | Всего разделов: _____ |
| 18.02.2022 № 99/2022/450483350 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 77:06:0012015:7511 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|---------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК-05 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 16 | -13964.47 | 5028.07 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 17 | -13964.27 | 5025.11 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 18 | -13966.9 | 5022.5 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 19 | -13964.28 | 5004.85 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 20 | -13962.89 | 4998.03 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 21 | -13961.77 | 4993.58 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 22 | -13955.94 | 4968.4 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 23 | -13934.46 | 4958.02 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 24 | -13918.72 | 4951.08 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 25 | -13915.97 | 4949.15 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 26 | -13912.4 | 4940.93 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 27 | -13911.21 | 4939.35 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 28 | -13892.41 | 4926.77 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 29 | -13881.75 | 4920.38 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 30 | -13878.61 | 4920.18 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---------------------------------------|--------------------|---|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 18.02.2022 № 99/2022/450483350 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 77:06:0012015:7511 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|---------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК-05 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 31 | -13876.1 | 4918.53 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 32 | -13873.95 | 4916.46 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 33 | -13872.63 | 4915.45 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 34 | -13824.53 | 4874.95 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 35 | -13823.55 | 4874.15 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 36 | -13884.58 | 4925.83 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 37 | -13899.08 | 4937.58 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 38 | -13899.64 | 4936.9 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 39 | -13911.24 | 4946.34 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 40 | -13905.6 | 4953.2 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 41 | -13905.51 | 4953.13 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 42 | -13904.18 | 4954.8 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 43 | -13902.03 | 4953.08 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 44 | -13903.29 | 4951.34 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 45 | -13895.14 | 4944.82 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2 : | Всего разделов: _____ |
| 18.02.2022 № 99/2022/450483350 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 77:06:0012015:7511 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|---------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК-05 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 46 | -13894.28 | 4945.8 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 47 | -13893.34 | 4945.11 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 48 | -13894.19 | 4944.02 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 49 | -13893.97 | 4943.83 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 50 | -13894.96 | 4942.61 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 51 | -13880.5 | 4930.9 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 52 | -13756.51 | 5000.82 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 53 | -13759.36 | 5002.51 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 54 | -13759.96 | 5001.43 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 55 | -13761.57 | 5002.39 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 56 | -13760.93 | 5003.46 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 57 | -13763.82 | 5005.12 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 58 | -13762.33 | 5007.81 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 59 | -13763.13 | 5008.29 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 60 | -13759.21 | 5014.92 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|--------------------|---|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 18.02.2022 № 99/2022/450483350 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 77:06:0012015:7511 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|---------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК-05 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 61 | -13750.97 | 5010.24 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 62 | -13818.14 | 5042.8 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 63 | -13821.43 | 5041.8 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 64 | -13821.14 | 5040.71 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 65 | -13822.86 | 5040.24 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 66 | -13823.18 | 5041.31 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 67 | -13825.69 | 5040.62 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 68 | -13828.63 | 5051.13 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 69 | -13821.12 | 5053.29 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 70 | -13895.74 | 5020.99 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 71 | -13899.82 | 5020.38 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 72 | -13899.8 | 5020.66 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 73 | -13929.46 | 5017.23 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 74 | -13931.15 | 5029.72 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 75 | -13897.38 | 5033.44 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|--------------------|---|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 18.02.2022 № 99/2022/450483350 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 77:06:0012015:7511 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|---------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК-05 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 76 | -13951.31 | 4998.91 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 77 | -13953.15 | 4998.99 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 78 | -13960.33 | 4999.43 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 79 | -13959.14 | 5021.53 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 80 | -13951.64 | 5021.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 81 | -13953.02 | 5001.12 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 82 | -13951.14 | 5001.09 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

СОГЛАШЕНИЕ об установлении сервитута на земельный участок

г. Москва
05 ноября 2020 г.

Акционерное общество «УЮТ КЕМПИНГ БУТОВО», ОГРН 1027700568587, ИНН 7737101719, в лице **Директора Павловой Анастасии Александровны**, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое **Сторона-1**, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «РУНО-ИНВЕСТ», ОГРН 1102648000960, ИНН 2631054202, в лице **Генерального директора Пилюсяна Артура Нельсоновича**, в дальнейшем именуемое **Сторона-2**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящее соглашение (далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения

1.1. В соответствии со статьями 39.24 и 39.25 Земельного кодекса РФ, Сторона -1 в соответствии с условиями настоящего Соглашения предоставляет Стороне – 2 право ограниченного пользования земельным участком (сервитут) с кадастровым номером 77:06:0012015:7511, площадью 34 934 (Тридцать четыре тысячи девятьсот тридцать четыре) кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1.2.5/1.2.6/1.2.9/1.2.17), расположенным по адресу: г.Москва, ул. Большая Бутовская, вл. 11, стр. 2-16, стр. 19-28, стр. 31-47 (далее - Участок), в целях беспрепятственного доступа (проезда, прохода) к объектам недвижимости принадлежащим на праве собственности Стороне-2.

1.2. Земельный участок принадлежит Стороне -1 на основании Договора №-06-045879 от 19.12.2014 года аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за номером № 77-77/006-06/055/2014-429/2 от 21.01.2015 г.

1.3. Сервитут устанавливается в интересах Стороны-2, являющейся собственником следующих объектов недвижимости:

1.3.1. все здание, площадь 85,2 кв.м, адрес: г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11, стр.1, условный номер: 261477, кадастровый номер: 77:06:0012015:1252 (номер государственной регистрации 77:06:0012015:1252-77/006/2018-2 от 03.08.2018 г.);

1.3.2. все здание, площадь 382,6 кв.м, адрес: г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11, стр.17, условный номер: 261466, кадастровый номер: 77:06:0012015:1260 (номер государственной регистрации 77:06:0012015:1260-77/006/2018-2 от 03.08.2018 г.);

1.3.3. все здание, площадь 100,4 кв.м, адрес: г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11, стр.30, условный номер: 261479, кадастровый номер: 77:06:0012015:1256 (номер государственной регистрации 77:06:0012015:1256-77/006/2018-2 от 03.08.2018 г)

1.3.4. все здание, площадь 116,7 кв.м, адрес: г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11, стр.18, условный номер: 261470, кадастровый номер: 77:06:0012015:1259 (номер государственной регистрации 77:06:0012015:1259-77/006/2018-2 от 03.08.2018 г.)

1.3.5. все здание, площадь 190,7 кв.м, адрес: г. Москва, ул. Большая Бутовская, вл.11, стр.29, условный номер: 261470, кадастровый номер: 77:06:0012015:1257 (номер государственной регистрации № 77:06:0012015:1257-77/006/2018-2 от 03.08.2018 г.)

1.4. Сервитут распространяется на весь земельный участок.

1.5. Осуществление сервитута Стороной – 2 происходит в следующем порядке:

Сотрудникам Стороны-2, арендаторам, субарендаторам, подрядчикам, субподрядчикам, поставщикам и покупателям Стороны-2, их сотрудникам предоставляется право беспрепятственно в любое время суток осуществлять проход (проезд) через Участок, а также ввоз и вывоз товарно-материальных ценностей, строительного мусора, любой техники.

1.6. Обременение Участка сервитутом не лишает Стороны-2 права владения, пользования и распоряжения Участком.

1.7. Сервитут сохраняется в случае перехода прав собственности или права аренды на Участок к другому лицу.

2. Обязанности сторон

1. Сторона-1 обязана предоставлять Стороне-2 возможность ограничено пользоваться Участком в порядке, установленном настоящим Соглашением.
2. Сторона -2 обязана:
 - 2.1. Осуществлять сервитут - пользоваться Участком в порядке, установленном разд. 1 настоящего Соглашения, наименее обременительным для Собственника способом.
 - 2.2. После прекращения сервитута привести участок в состояние согласно разрешенному использованию.

3. Плата за сервитут

- 3.1. За установленный сервитут на земельный участок устанавливается плата в размере 3 000 (три тысячи) рублей 00 копеек в месяц, НДС не облагается в связи с применением Стороной -1 УСН.
- 3.2. Сторона-2 обязуется производить оплату денежных средств, указанных в п. 3.1. на расчетный счет Стороны-1 не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

4. Срок действия Сервитута

- 4.1. Сервитут устанавливается сроком до 2050 года.
- 4.2. Сервитут может быть продлен по соглашению Сторон.

5. Государственная регистрация сервитута

- 5.1. Сервитут подлежит государственной регистрации в ЕГРН.
- 5.2. Сторона – 2 обязана осуществить все требуемые действия для государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке.
- 5.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией сервитута, несет Сторона -2.
- 5.4. Сторона-1 обязана предоставить Стороне-2 все необходимые для регистрации сервитута правоустанавливающие и иные документы.
- 5.5. Сторона – 2 обязана подать документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию, не позднее 20 ноября 2020 г.
- 5.6. Сторона – 2 обязана представить Стороне-1 документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута, в 15-дневный срок с момента внесения соответствующей записи в ЕГРН.

6. Ответственность сторон

- 6.1. В случае неисполнения одной из сторон должным образом обязательств по Соглашению она обязана возместить другой стороне причиненные убытки в полном размере.
- 6.2. За необоснованное воспрепятствование проезду и (или) проходу через Участок со Стороны-1 Сторона-2 вправе потребовать со Стороны-1 уплаты штрафа в размере 2 000 рублей за каждый случай нарушения на основании акта, составленного Стороной -2 с приложением фотоматериалов (дата, время и место фотосъемки фиксируются в акте).

7. Прекращение сервитута

- 7.1. Любая из сторон вправе требовать по суду прекращения сервитута ввиду отпадения оснований, по которым он установлен.
- 7.2. Сторона-1 вправе требовать по суду прекращения сервитута в случаях, когда Участок в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии со своим целевым назначением.

8. Разрешение споров

- 8.1. Все споры, возникающие между сторонами в рамках Соглашения или в связи с ним, подлежат передаче на разрешение в арбитражный суд в соответствии с правилами, установленными Арбитражным процессуальным кодексом РФ.
- 8.2. До предъявления иска, вытекающего из Соглашения, сторона, которая считает, что её права нарушены, обязана направить другой стороне письменную претензию.
- 8.3. Претензия должна содержать требования стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой стороной норм законодательства и (или) условий Соглашения. К претензии необходимо приложить копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.
- 8.4. Сторона, которая получила претензию, обязана её рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой стороне в течение 15 календарных дней с момента получения претензии.

3.5. Сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 30 календарных дней со дня направления претензии.

9. Заключительные положения

9.1. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Соглашение связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться только одним из следующих способов:

- нарочным (курьерской доставкой). Факт получения документа должен подтверждаться распиской стороны в его получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О. и подпись лица, получившего данный документ;
- заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в Соглашении.

9.2. Юридически значимые сообщения, направленные иными способами, не могут считаться надлежащими.

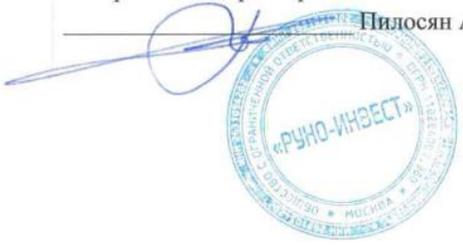
9.3. Все юридически значимые сообщения должны направляться исключительно по адресу, который указан в разделе Соглашения "Адреса и реквизиты сторон". Направление сообщения по другим адресам не может считаться надлежащим.

9.4. Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения по Соглашению влекут для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или её представителю.

9.5. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

9.6. Соглашение составлено в трех экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для органа регистрации права.

10. Адреса и реквизиты сторон

| Сторона-1 | Сторона-2 |
|--|--|
| <p>Акционерное общество «Уют Кемпинг Бутово» Место нахождения: 117623, г. Москва, ул. Большая Бутовская, владение 11, строение 1 ОГРН 1027700568587, ИНН 7737101719, КПП 772701001 Банковские реквизиты: р/с 40702810638000122108 в ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225,</p> <p>Директор Павлова А.А.</p>  | <p>Общество с ограниченной ответственностью «РУНО-ИНВЕСТ» Место нахождения: 109125, г. Москва ул. Васильцовский стан, д.3, к.1, кв. 153 ОГРН 1102648000960, ИНН 2631054202, КПП 772101001 Банковские реквизиты: р/с 40702810202320001841 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с 30101810200000000593, БИК 044525593</p> <p>Генеральный директор Пилосян А.Н.</p>  |



Всего прошито и пронумеровано



Администрация г.Рязани
Регистрационное управление (палата)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о регистрации юридического лица
Общество с ограниченной ответственностью
"НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ"

Регистрационный номер
15575

Дата регистрации
26 февраля 2001 г.

Исполнитель
Е.В. Сталин

Дата выдане
10 октября 2001 г.

№ 004888



Формы № П 5 7 0 0 1



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ
(сокращенное наименование юридического лица)

ООО НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ
(фирменное наименование)

зарегистрировано Регистрационное управление (палата) администрации г.Рязани
(наименование регистрирующего органа)

26 февраля 2001 № 15575
(дата) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1 0 2 6 2 0 1 0 7 7 2 9 7

Дата внесения записи 30 сентября 2002
(дата) (месяц прописью) (год)

Инспекция МНС России №1 г.Рязани
(Наименование регистрирующего органа)

Зам. Руководителя ИМНС РФ №1 по г.Рязани


Михаила Г. В.
(Фамилия, ФИО)

серия 62 № 000692282
МП

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-566-075239/21

«03» августа 2021г.

г. Рязань

| | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр оценки и экспертизы» 390013, г. Рязань, ул. Вокзальная, д.85 ИНН 6227009383 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 3.1. С «25» августа 2021 года по «24» августа 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА): | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов и 00/100) рублей. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 35 000,00 (Тридцать пять тысяч и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «25» августа 2021 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «25» августа 2011 года. |
| 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны. |
| 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу |

Страхователь

Страховщик

СЕРТИФИКАТ

к договору № 433-566-075239/21

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-566-075239/21 от 03/08/2021г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

| | |
|----------------------------|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр оценки и экспертиз» 390013, г. Рязань, ул. Вокзальная, д.85 ИНН 6227009383 |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| ТРЕТЬИ ЛИЦА: | Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности. |
| ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: | С «25» августа 2021 года по «24» августа 2022 года, обе даты включительно. |
| СТРАХОВАЯ СУММА: | Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов и 00/100) рублей. |
| ФРАНШИЗА: | По Договору страхования франшиза не установлена |
| ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: | В соответствии с условиями Договора страхования №433-566-075239/21 от 03/08/2021г. |
| СТРАХОВЩИК: | Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 |

Начальник ОКС филиала СПАО «Ингосстрах» в Рязанской области
Доверенность № 935937566/20 от 11.12.2020г.

Нефедов Д.Ю.

Место выдачи:

г. Рязань

Дата выдачи: 03 августа 2021г.





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027459-1

« 03 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Захарову Олегу Юрьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » августа 20 24 г.

ИД-ОРЕАЭОН-Москва 2021 г. № 131/14-004

