

# **ОТЧЕТ № 146/057-21/17-2**

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

**Заказчик: ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал»**

119017, г. Москва, Лаврушинский пер., д. 17/5, стр. 2

**Исполнитель: ООО «ТехИнвестЭкспертиза»**

127591, Москва, ул. 800 - летия Москвы, д. 1А

**Дата оценки: 26 июня 2017 г.**

**Дата составления отчета: 18 августа 2017 г.**

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

В соответствии с договором № 057-21/17 от 26 июня 2017 г., заключенным между ООО «ТехИнвестЭкспертиза» и ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки - недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК. Состав объекта оценки приведен в техническом задании на оценку.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки - для передачи дольщикам в ЖСК. Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.

Оценка проведена по состоянию на 26 июня 2017 года.

Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 (утв. приказом Правительства РФ № 297 от 20.05.2015 г.), ФСО № 2 (утв. приказом Правительства РФ № 298 от 20.05.2015 г.), ФСО № 3 (утв. приказом Правительства РФ № 299 от 20.05.2015 г.), ФСО № 7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.), стандартами СРО, в которой состоит Оценщик, действующим законодательством РФ.

Проверка правового положения объекта, а также аудиторская проверка финансовых и иных данных, предоставленных Компанией, не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на анализе представленной Компанией информации, информации, полученной в результате исследования рынка, расчетах и заключениях, на опыте и профессиональных знаниях Оценщиков.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 26 июня 2017 г. составляет<sup>1</sup>:

**590 260 000**

**(пятьсот девяносто миллионов двести шестьдесят тысяч) руб.**

В том числе:

№ п/п	Кад.№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	-	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2780,85 кв.м. нежилых помещений 251,07 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 031,92	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	125 479 456
2	50:20:0070227:1457	Участок под первым кластером таунхаусов	5 556	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	53 630 027
<b>Итого, по первому кластеру таунхаусов</b>					<b>152 372 366</b>

<sup>1</sup> В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

№ п/п	Кад.№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
3	-	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2521,2 кв.м. нежилых помещений 200,3 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	2 721,50	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	119 651 637
4	50:20:0070227:3407	Участок под вторым кластером таунхаусов	4 076	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	39 344 131
<b>Итого, по второму кластеру таунхаусов</b>					<b>135 313 602</b>
5	-	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (степень готовности - начальная, кирпичная кладка до уровня 1-го этажа), ориентировочная площадь квартир 2177,6 кв.м. нежилых помещений 1190,8 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 368,40	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	76 204 104
6	50:20:0070227:1454	Участок под третьим кластером таунхаусов	6 117	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	49 597 929
<b>Итого, по третьему кластеру таунхаусов</b>					<b>82 378 088</b>
7	-	Объект незавершенного строительства: 4 кластер таунхаусов (степень готовности - средняя, не остеклено, без внутренней и внешней отделки), ориентировочная площадь 11 квартир 2320 кв.м. нежилых помещений 154,10 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	2 474,10	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	93 600 948
8	50:20:0070227:3054	Участок под четвертым кластером таунхаусов	3 393	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	32 751 383
<b>Итого, по четвертому кластеру таунхаусов</b>					<b>106 351 379</b>
	<b>Всего</b>				<b>590 259 615</b>

Генеральный директор  
ООО «ТехИнвестЭкспертиза»



В.В. Игонин

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
1.1 Основание для проведения оценки.....	5
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	6
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	6
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>7</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	<b>10</b>
3.1 Сведения о Заказчике оценки.....	10
3.2 Сведения об оценщике .....	10
3.3 Сведения об Исполнителе.....	10
3.4 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки .....	10
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
<b>6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....</b>	<b>13</b>
<b>7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ТАУНХАУСОВ), РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ОДИНЦОВО, УЛ. АКУЛОВСКАЯ 2</b>	<b>14</b>
7.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
7.2 АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	30
7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.....	40
7.4 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	41
7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	68
<b>8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОДИНЦОВСКИЙ Р-Н, Г. ОДИНЦОВО И С. АКУЛОВО .....</b>	<b>70</b>
8.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	70
8.2 АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	76
8.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.....	80
8.4 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	82
8.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	94
<b>9. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>95</b>
<b>10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....</b>	<b>97</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>98</b>
11.1 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ ТАУНХАУСОВ.....	98
11.2 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	101
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>104</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>110</b>
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>	<b>113</b>
14.1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.....	113
14.2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ТАУНХАУСЫ .....	131



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Оценка проводилась в соответствии с договором № 057-21/17 от 26 июня 2017 г., заключенным между ООО «ТехИнвестЭкспертиза» и ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал».

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (таунхаусы), учтенные на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК.

Таблица 1. Состав объекта оценки

№ п/п	Кад.№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.
<b>ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ</b>					
1	50:20:0070227:1454	Участок под третьим кластером таунхаусов	6 117	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	49 311 094,44
2	50:20:0070227:1457	Участок под первым кластером таунхаусов	5 556	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	44 788 693,92
3	50:20:0070227:3054	Участок под четвертым кластером таунхаусов	3 393	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	45 652 102,47
4	50:20:0070227:3407	Участок под вторым кластером таунхаусов	4 076	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	24 210 217,20
<b>ТАУНХАУСЫ</b>					
5	-	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2780,85 кв.м. нежилых помещений 251,07 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 031,92	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	-
6	-	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2521,2 кв.м. нежилых помещений 200,3 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	2 721,50	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	-
7	-	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (степень готовности - начальная, кирпичная кладка до уровня 1-го этажа), ориентировочная площадь квартир 2177,6 кв.м. нежилых помещений 1190,8 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 368,40	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	-
8	-	Объект незавершенного строительства: 4 кластер таунхаусов (степень готовности - средняя, не остеклено, без внутренней и внешней отделки), ориентировочная площадь 11 квартир 2320 кв.м. нежилых помещений 154,10 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	2 474,10	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	-

Источник информации: данные технического задания на оценку

### 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщиком (далее – Оценщик) использовались доходный и сравнительный подходы. Затратный подход использовался в части расчета рыночной стоимости затрат на замещение объектов капитального строительства. Обоснование применения и отказа от подходов приводится в соответствующих разделах отчета. Поскольку для оценки каждого из объектов использовался один из перечисленных подходов, согласование результатов оценки не требуется. Итоговая стоимость объекта оценки и результаты, полученные в рамках применения каждого подхода, представлены в таблице.

Таблица 2. Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС по сравнительному подходу	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС по доходному подходу	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС по затратному подходу
1	Участок под третьим кластером таунхаусов	6 117	49 597 929	Не применялся	Не применялся
2	Участок под первым кластером таунхаусов	5 556	53 630 027	Не применялся	Не применялся
3	Участок под четвертым кластером таунхаусов	3 393	32 751 383	Не применялся	Не применялся
4	Участок под вторым кластером таунхаусов	4 076	39 344 131	Не применялся	Не применялся
5	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2780,85 кв.м. нежилых помещений 251,07 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 405,5	Не применялся	125 479 456	Не применялся
6	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2521,2 кв.м. нежилых помещений 200,3 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 272,9	Не применялся	119 651 637	Не применялся
7	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (степень готовности - начальная, кирпичная кладка до уровня 1-го этажа), ориентировочная площадь квартир 2177,6 кв.м. нежилых помещений 1190,8 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	6 462,5	Не применялся	76 204 104	Не применялся
8	Объект незавершенного строительства: 4 кластер таунхаусов (степень готовности - средняя, не остеклено, без внутренней и внешней отделки), ориентировочная площадь 11 квартир 2320 кв.м. нежилых помещений 154,10 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	2 737,3	Не применялся	93 600 948	Не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки - недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК, округленно составляет<sup>2</sup>:

**590 260 000**

**(пятьсот девяносто миллионов двести шестьдесят тысяч) руб.**

<sup>2</sup> В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1. Объекты недвижимого имущества, в соответствии с Перечнем объектов в Приложении 2 к Договору для реализации имущества с торгов 2. Объекты недвижимого имущества, в соответствии с Перечнем объектов в Приложении 3 к Договору (таунхаусы) для передачи дольщикам в ЖСК
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	1. Объекты недвижимого имущества, в соответствии с Перечнем объектов в Приложении 2 к Договору: цель оценки - для реализации имущества с торгов 2. Объекты недвижимого имущества, в соответствии с Перечнем объектов в Приложении 3 к Договору (таунхаусы): цель оценки - для передачи дольщикам в ЖСК
Оцениваемые имущественные права на объект оценки	Право собственности
Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	- предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; - результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Срок проведения оценки	5 (Пять) рабочих дней с даты предоставления документов и оплаты аванса
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	<b>Рыночная стоимость.</b> 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, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>▪ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>▪ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> (статья 3, Федерального Закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ)

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;</li> <li>• от Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;</li> <li>• отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно;</li> <li>• Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов;</li> <li>• при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;</li> <li>• ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку;</li> <li>• мнение Оценщиков относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения физических характеристик, а также социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;</li> <li>• прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами;</li> <li>• итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li> </ul>
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета Оценщика	<p>- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки;</p> <p>- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;</p> <p>- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;</p> <p>- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;</p> <p>- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;</p> <p>- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик;</p> <p>- Настоящее Задание на оценку.</p>
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	26.06.2017 г.
Форма Отчета об оценке	На бумажном носителе (в двух экземплярах)

### Перечень объектов оценки

№ п/п	Кад.№	Описание объекта	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес
<b>ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ</b>					
1	50:20:00702 27:1454	Участок под третьим кластером таунхаусов	6117	49311094,44	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к
2	50:20:00702 27:1457	Участок под первым кластером таунхаусов	5556	44788693,92	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к
3	50:20:00702 27:3054	Участок под четвертым кластером таунхаусов	3393	45652102,47	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

№ п/п	Кад.№	Описание объекта	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес
<b>ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ</b>					
4	50:20:00702 27:3407	Участок под вторым кластером таунхаусов	4076	24210217,2	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к
<b>ТАУНХАУСЫ</b>					
1		Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2780,85 кв.м. нежилых помещений 251,07 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 393,4	-	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2
2		Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2521,2 кв.м. нежилых помещений 200,3 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 272,9	-	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2
3		Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (степень готовности - начальная, кирпичная кладка до уровня 1-го этажа), ориентировочная площадь квартир 2177,6 кв.м. нежилых помещений 1190,8 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	6 414,0	-	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2
4		Объект незавершенного строительства: 4 кластер таунхаусов (степень готовности - средняя, не остеклено, без внутренней и внешней отделки), ориентировочная площадь 11 квартир 2320 кв.м. нежилых помещений 154,10 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	2 737,3	-	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

#### 3.1 Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки:

Организационно-правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество «Группа компаний «Жилищный капитал»
ОГРН	1027700171674
Дата присвоения ОГРН	29.08.2002
Местоположение	119017, г. Москва, Лаврушинский пер., д. 17/5, стр. 2

#### 3.2 Сведения об оценщике

Фамилия, Имя, Отчество оценщика	<b>Аввакумов Павел Дмитриевич</b>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство «Деловой союз оценщиков». (119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 322), включен в реестр оценщиков за регистрационным № 0882.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ФГОБУВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» специалиста с отличием № 107704 0002077, регистрационный номер 1/2015-12247 от 27 июня 2015 года. Специальность 080105.65 «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности».
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах», полис №433-056454/16 от 05.09.2016 г., срок действия с 04 сентября 2016 г. по 03 сентября 2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 12.05.2015 г.
Контактная информация	Тел: +7-906-725-51-15 Почтовый адрес: 127591, Москва, ул. 800-летия Москвы, 1 а Адрес электронной почты: vasily.igonin@gmail.com
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ № 135 от 29.07.1998	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоящим с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

#### 3.3 Сведения об Исполнителе

Исполнителем услуг по оценке является ООО «ТехИнвестЭкспертиза»:

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТехИнвестЭкспертиза»
Место нахождения (юридический адрес)	129090, г. Москва, Олимпийский проспект, д. 14
ОГРН	1027739127734
Дата присвоения ОГРН	29.08.2002 г.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

В соответствии со Статьей 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности», требование о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдено.

#### 3.4 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Для проведения работ по оценке согласно Договору другие специалисты не привлекались.

#### 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:

- копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;
- от Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
- отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно;
- Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов;
- при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
- ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку;
- мнение Оценщиков относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения физических характеристик, а также социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Специальные допущения, принятые в отчете:

- На оцениваемых земельных участках имеются объекты незавершенного строительства (таунхаусы). Оценка производилась для земельных участков с учетом расположенных на них строений (таунхаусов).
- Согласно представленной Заказчиком инвентаризационной ведомости (копия документа приложена в Приложении 4 к отчету), оцениваемые объекты незавершенного строительства находятся в собственности Заказчика - ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал». Целью оценки является определение рыночной стоимости для передачи дольщикам в ЖСК. Оценщик не проводил правовую экспертизу договоров долевого участия на объекты, в рамках отчета определялась рыночная стоимость полного права собственности объектов без учета прав третьих лиц.
- Строительство объектов заморожено с 2015 г., степень готовности объектов определена оценщиком по результатам визуального осмотра объектов. Оценщик не обладает специальным строительно-техническим образованием, поэтому определение степени готовности конструктивных элементов на дату оценки проведено экспертно, по отдельным конструктивным элементам зданий. Подробный анализ состояния объектов может быть проведен в ходе строительно-технической экспертизы. Оценка проводилась из предположения, что объекты находятся в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии, основные несущие конструкции зданий находятся в работоспособном состоянии и не требуют дополнительных затрат на ремонт и реконструкцию.

Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Согласно Договору Оценщик осуществил оценку, и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Применяемые стандарты и СРО «Деловой союз оценщиков»:

- правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года),
- стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Президиума ДСО (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 г.) с изменениями и дополнениями от 10 августа 2015 г.,
- стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Президиума ДСО (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 г.) с изменениями и дополнениями от 26 ноября 2014 г..



## 6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Оценщик, подписавший данный Отчет, подтверждает на основании имеющихся знаний и убеждений, что:

- Оценщик не был лично заинтересован в подходе к оценке объекта и выступал в качестве беспристрастного консультанта;
- изложенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок;
- Оценка произведена с учетом всех условий и ограничений, предпосылок, налагавшихся либо условиями исходной задачи, либо введенных обоснованно Оценщиком самостоятельно;
- У Оценщика нет специфических текущих или будущих интересов в объекте, являющимся предметом настоящего Отчета, и у Оценщика нет личной заинтересованности или пристрастий к сторонам, связанных интересами с оцениваемым объектом;
- Вознаграждение Оценщика никоим образом не связаны с величиной стоимости объекта, оцененного в настоящем Отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнение работ по настоящему Отчёту;
- Оценщик не несет никакой ответственности за последствия, которые могут возникнуть вследствие использования настоящего Отчета с целью, отличной от указанной в договоре.

Мнения и выводы осуществлялись Оценщиком, а Отчет составлен в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов и законодательства в области оценочной деятельности.

## 7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ТАУНХАУСОВ), РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ОДИНЦОВО, УЛ. АКУЛОВСКАЯ 2

### 7.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются таунхаусы в составе 4-х кластеров, расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2. Перечень оцениваемых объектов представлен в таблице ниже.

Таблица 3. Перечень оцениваемых таунхаусов

№ п/п	Наименование	Разрешительные документы	Площадь объекта, кв. м.
1	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2780,85 кв.м. нежилых помещений 251,07 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013, Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен	3 393,4
2	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2521,2 кв.м. нежилых помещений 200,3 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013, Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен	3 272,9
3	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (степень готовности - начальная, кирпичная кладка до уровня 1-го этажа), ориентировочная площадь квартир 2177,6 кв.м. нежилых помещений 1190,8 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013, Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен	6 414,0
4	Объект незавершенного строительства: 4 кластер таунхаусов (степень готовности - средняя, не остеклено, без внутренней и внешней отделки), ориентировочная площадь 11 квартир 2320 кв.м. нежилых помещений 154,10 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013, Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен	2 737,3

Источник информации: данные Заказчика

#### 7.1.1 Сведения о балансовой стоимости объекта

Сведения о балансовой стоимости оцениваемых объектов отсутствуют.

#### 7.1.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно предоставленной Заказчиком инвентаризационной описи № 14-ОС от 12.12.2016 г., объекты оценки находятся в собственности ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал». Объекты не поставлены на кадастровый учет, на объекты имеются разрешения на строительство от 2013 г., срок действия которых истек на дату оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости для передачи дольщикам в ЖСК. Оценщик не проводил правовую экспертизу договоров долевого участия на объекты, в рамках отчета определялась рыночная стоимость полного права собственности объектов без учета прав третьих лиц.

Таким образом, в рамках данного раздела отчета оценке подлежит право собственности на объекты незавершенного строительства без учета ограничений и обременений правами третьих лиц.

#### 7.1.3 Описание местоположения и локального окружения объекта оценки

Оцениваемые таунхаусы расположены по строительному адресу: Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2.

Согласно информации с сайта ЖК «Гуссарская баллада», объекты расположены в 12 км от Москвы по Можайскому или Минскому шоссе. Расстояние до г. Одинцово - 2 км. Время проезда от МКАД, при отсутствии пробок, 20-25 минут.

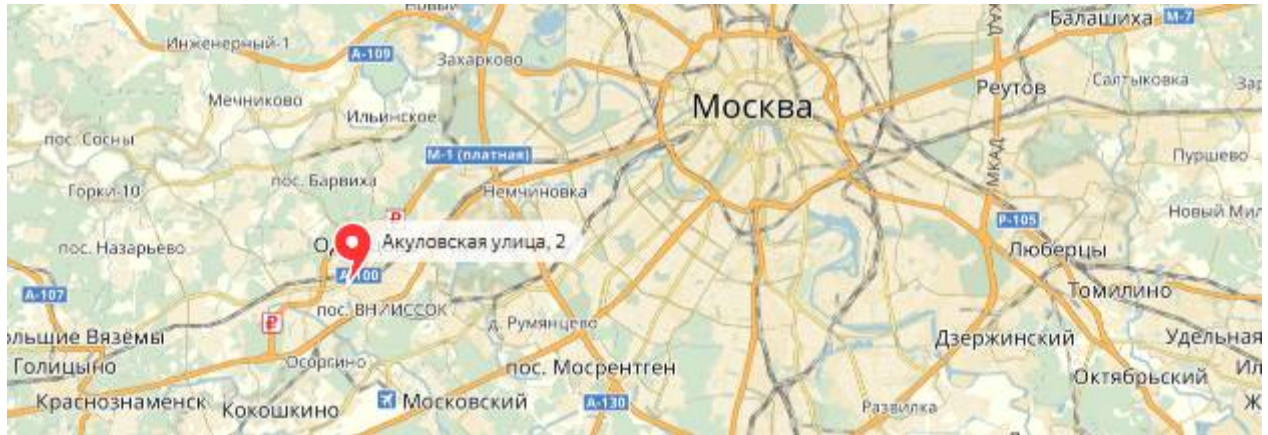
Расстояние от новой скоростной трассы «Северный объезд Одинцово», которая пройдет мимо пос. ВНИИССОК – 1 км. После ввода трассы в эксплуатацию дорога от МКАД до комплекса сократится до 10 минут. Мимо жилого комплекса «Гуссарская баллада» проходит скоростная платная автодорога.

Дома расположены в наиболее престижном и экологически чистом направлении Московской области в черте города Одинцово, на южной границе жилого комплекса «Гуссарская баллада» в районе малоэтажной застройки. Лесные насаждения района отнесены к 1-й группе лесов, которые регулируют экологическое состояние окружающей среды, выполняют защитные, водоохранные, оздоровительные функции.

Общественный транспорт до жилого комплекса «Гусарская баллада» - электричка до ст. Пионерская или Отрадное, автобус или маршрутное такси.

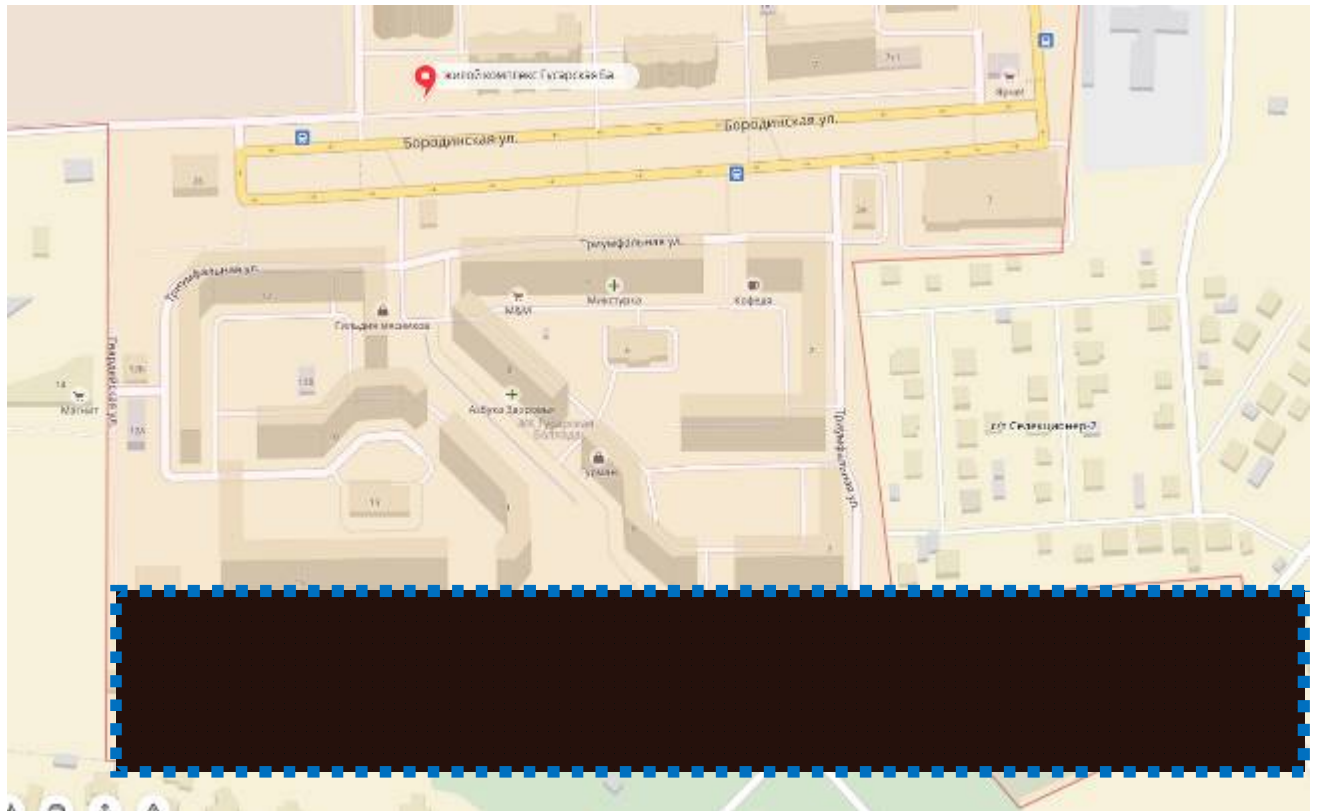
Расположение объектов относительно МКАД приведено на рисунке.

Рисунок 1. Местоположение оцениваемых объектов относительно МКАД



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 2. Местоположение оцениваемых объектов в границах ЖК «Гусарская баллада» (выделено синим контуром)



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Коттеджи и таунхаусы расположены компактно на одной локальной территории, напротив друг друга. Строения расположены на комфортном удалении как от Можайского шоссе (800 м), и от строящейся трассы (500 м).

Схема расположения объектов в пределах комплекса коттеджной застройки приведена на рисунке.

Рисунок 3. Схема расположения таунхаусов с 1 по 4 кластер на карте поселка



Источник информации: информация технической документации ЖК «Гусарская баллада»

Территория коттеджной застройки огорожена, въезд на территорию по завершении строительства будет осуществляться через шлагбаум. В ближайшем окружении от объектов, с северной стороны, находятся новые строящиеся корпуса жилого комплекса «Гусарская баллада», с южной стороны расположен лесной массив и огороженная территория коттеджной застройки.

На дату оценки территория не благоустроена, имеются временные проезды и частично асфальтированные дороги.

Ниже приведены фотографии общей территории коттеджной застройки

Таблица 4. Территория расположения оцениваемых объектов (общий вид)



Источник информации: результаты визуального осмотра

Земельные участки под таунхаусами выделены в отдельные кадастровые объекты, описание земельных участков и расчет рыночной стоимости объектов приведены в разделе 8 Отчета.

Схема расположения объектов незавершенного строительства на кадастровой карте земельных участков приведена на рисунке.



Рисунок 4. Схема расположения таунхаусов на кадастровой карте



#### **7.1.4 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Для осуществления работ по оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов, принадлежащих ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», Заказчиком были предоставлены документы, устанавливающие характеристики объекта оценки:

- Инвентаризационная опись основных средств № 14-ОС от 12.12.2016 г.
- Техническая документация на объекты незавершенного строительства.

Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении 4 к Отчету.

### 7.1.5 Описание количественных и качественных характеристик таунхаусов

Описание объектов составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком, по материалам сайта ЖК «Гусарская баллада», а также по результатам визуального осмотра.

Согласно информации сайта ЖК «Гусарская баллада», таунхаусы в жилом комплексе «Гусарская баллада» – это комфортабельное жилье, сравнимое по стоимости с квартирами бизнес-класса, но значительно большей площади, с собственным отдельным участком земли и гаражом.

При строительстве таунхаусов используются высококачественные строительные и отделочные материалы, в домах устанавливается современное инженерное оборудование. Коммуникации: электричество, водопровод, канализация - прокладываются до таунхауса. Производится остекление, установка металлической входной двери, внутренние стены возводятся в объеме проекта, выполняется шлифовка железобетонных конструкций стен и потолка.

#### Конструктивные решения

Таблица 5. Описание проектируемых конструктивных систем таунхаусов

Конструктивные элементы	Описание
Проект	Индивидуальный
Всего этажей	2, 3
Цоколь	фундаментные блоки
Стены наружные	керамические пористые крупноформатные камни, 510 мм, штукатурка, покраска, облицовка камнем
Стены внутренние	кирпич полнотелый
Кровля	двухскатная, образованная стропильной системой, утепленная мин ватой, покрытие - гибкая битумная черепица
Отделка	устройство внутриквартирных стен - в объеме проекта, стены и потолки - шлифовка железобетонных конструкций; выравнивание откосов оконных и входных дверных проемов.
Остекление в доме	деревянные стеклопакеты
Двери входные	металлические
Машинместа	Машинместа на придомовой территории

Источник информации: информация с сайта ЖК «Гусарская баллада» <http://www.gus-bal.ru/taunhausi/2.htm>

#### Инженерные системы

Таблица 6. Описание проектируемых инженерных систем таунхаусов

Инженерные системы	Описание
Электромонтажные работы	до вводного щита
Отопление и горячее водоснабжение	индивидуальная газовая котельная, система отопления в объеме проекта
Водопровод и канализация	до ввода в квартиру
Электромонтажные работы	до вводного щита
Отопление и горячее водоснабжение	индивидуальная газовая котельная, система отопления в объеме проекта

Источник информации: информация с сайта ЖК «Гусарская баллада» <http://www.gus-bal.ru/taunhausi/2.htm>

Таунхаусы имеют различные планировки, в зависимости от размещения секции – рядовые и торцевые, также имеется различие в планировочных решениях по разным кластерам.

Ниже на рисунках приведены типичные планировки таунхаусов площадью от 150 до 200 кв. м. и площадью свыше 200 кв. м.

Рисунок 5. Планировочные решения таунхауса площадью 161 кв. м.



Источник информации: информация сайта ЖК «Гусарская баллада» <http://www.gus-bal.ru/taunhausi/2.htm>



Рисунок 6. Планировочные решения таунхауса площадью 232 кв. м.



Московская обл., г.Одинцово,  
ул.Акуловская, уч.2,  
кластер 2, таунхаус № 10

Площадь объекта без летних помещений	219,8 кв.м
Площадь летних помещений	12,6 кв.м
Общая площадь таунхауса	232,4 кв.м
Площадь земельного участка	269,4 кв.м



Источник информации: информация сайта ЖК «Гусарская баллада» <http://www.gus-bal.ru/taunhausi/2.htm>

#### Текущее состояние объектов на дату оценки

На дату оценки объекты находятся на стадии строительства и требуют завершения строительных работ для ввода объектов в эксплуатацию.

Параметры площади и строительного объема определены по данным проектной документации на объекты (Архитектурное решение). Копии страниц проектной документации, содержащие основную информацию по параметрическим характеристикам объектов приведены в Приложении 4 к отчету.

Строительство объектов заморожено с 2015 г., степень готовности объектов определена оценщиком по результатам визуального осмотра объектов. Оценщик не обладает специальным строительно-техническим образованием, поэтому определение степени готовности конструктивных элементов на дату оценки проведено экспертно, по отдельным конструктивным элементам зданий. Подробный анализ состояния объектов может быть проведен в ходе строительно-технической экспертизы. Оценка проводилась из предположения, что объекты находятся в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии, основные несущие конструкции зданий находятся в работоспособном состоянии и не требуют дополнительных затрат на ремонт и реконструкцию.



На дату оценки степень готовности разных кластеров таунхаусов отличается, что учитывалось при расчете затрат, необходимых для доведения объектов до пригодного к эксплуатации состояния. Основные строительные работы по коттеджам выполнены, для завершения строительства и сдачи в эксплуатацию требуется проведение следующих работ:

- подключение газоснабжения (стоимость подключения учитывается при расчете затрат на достройку объектов по справочникам Ко-Инвест);
- подключение электроснабжения (стоимость подключения учитывается при расчете затрат на достройку объектов по справочникам Ко-Инвест);














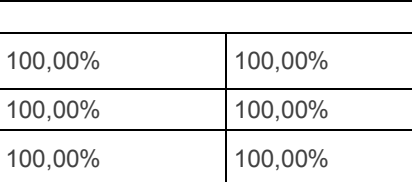
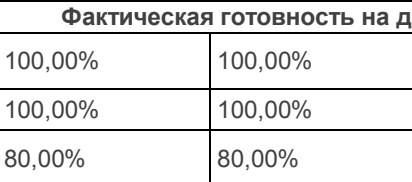
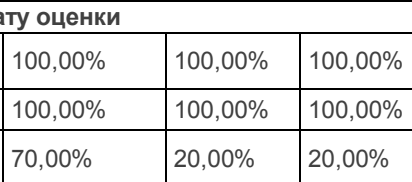
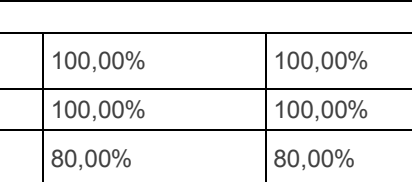

Общая характеристика таунхаусов приведена в таблице.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖК

Таблица 7. Описание количественных параметров и степени готовности конструктивных элементов таунхаусов

Параметры	Кластер 1		Кластер 2		Кластер 3			Кластер 4	
	Блок 1	Блок 2	Блок 3	Блок 4-5	Блок 6	Блок 7	Блок 8	Блок 9	Блок 10
Площадь застройки жилого дома, кв. м.	929,4	1 175,2	660,4	898,4	742,6	1 171,6	984,3	664,4	552,6
Площадки под навесами для хранения автомобилей, кв. м	210,4	274,5	150,3	200,4	165,0	273,5	217,7	146,0	120,0
Количество этажей	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Площадь жилого здания, кв. м.	1 532,8	1 872,7	1 140,5	2 132,4	1 630,7	2 640,0	2 191,8	1 582,2	1 155,1
Общая площадь квартир без учета балконов, кв. м.	1 240,7	1 513,7	877,6	1 783,7	1 385,4	2 007,6	1 669,3	1 269,7	1 058,6
Общая площадь квартир с учетом балконов, кв. м.	1 298,5	1 581,6	916,2	1 837,4	1 539,8	2 137,5	1 774,6	1 306,0	1 093,0
Жилая площадь квартир, кв. м.	611,2	757,0	467,2	628,6	471,5	762,0	608,5	438,2	373,2
Количество квартир	8,0	10,0	6,0	8,0	6,0	10,0	8,0	6,0	5,0
Строительный объем, куб. м.	6 907,7	9 483,9	4 933,4	7 577,9	6 400,0	10 135,3	8 470,0	4 437,6	6 907,7
Средняя общая площадь 1 квартиры с балконом, кв. м.	162,3	158,2	152,7	229,7	256,6	213,8	221,8	217,7	218,6
<b>Итого, продаваемая площадь, кв. м.</b>	<b>1 298,5</b>	<b>1 581,6</b>	<b>916,2</b>	<b>1 837,4</b>	<b>1 539,8</b>	<b>2 137,5</b>	<b>1 774,6</b>	<b>1 306,0</b>	<b>1 093,0</b>
Фото									

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖК

Параметры	Кластер 1		Кластер 2		Кластер 3			Кластер 4	
	Блок 1	Блок 2	Блок 3	Блок 4-5	Блок 6	Блок 7	Блок 8	Блок 9	Блок 10
									
									
	<b>Фактическая готовность на дату оценки</b>								
<b>Фундаменты и подземная часть</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Каркас</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Стены наружные, возможна отделка</b>	100,00%	100,00%	80,00%	80,00%	70,00%	20,00%	20,00%	80,00%	80,00%

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖК

Параметры	Кластер 1		Кластер 2		Кластер 3			Кластер 4	
	Блок 1	Блок 2	Блок 3	Блок 4-5	Блок 6	Блок 7	Блок 8	Блок 9	Блок 10
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Перекрытия и покрытия	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
Кровли	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
Лестницы, балконы, лоджии	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
Проемы	90,00%	90,00%	80,00%	80,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Полы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Внутренняя отделка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие конструкции	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	0,00%	0,00%	0,00%	80,00%	80,00%
Особостроительные работы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отопление, вентиляция, кондиционирование	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%	20,00%
Водоснабжение и канализация	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электроснабжение и освещение	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	0,00%	0,00%	0,00%	80,00%	80,00%
Слаботочные системы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие системы и спецоборудование	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник информации: данные проектной документации на объекты, визуальный осмотр



Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Фотографии объектов оценки представлены ниже.

Таблица 8. Фото таунхаусов

Таунхаусы Кластер 1	
	
	
	



Таунхаусы Кластер 2



Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК



Таунхаусы Кластер 3



Таунхаусы Кластер 4







*Источник информации: визуальный осмотр, проведенный Оценщиком*

#### **7.1.6 Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете**

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

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

**Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.**

## **7.2 АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

### **7.2.1 Этапы проведения анализа рынка**

В соответствии с ФСО № 3 (III, п.8, з) «в отчете должны содержаться следующие разделы:...анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость...».

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен;
- г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов;
- д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

### **7.2.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта<sup>3</sup>**

#### **Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в I квартале 2017 г.**

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1кв2017 и мартом.

Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающее влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти.

Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов.

Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1кв2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1кв2017 и 0,7% г/г в марте.

---

<sup>3</sup> Источник информации: Министерство экономического развития РФ «Мониторинг текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 г. [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring\\_macro\\_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring_macro_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741)

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Таблица 9. Социально-экономическое развитие РФ в I квартале 2017 г.<sup>4</sup>

Показатели	Март 2017г.	В % к		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.	Справочно		
		марту 2016г.	февралю 2017г.		март 2016г. в % к		I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015г.
					марту 2015г.	февралю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	86043,6 <sup>1)</sup>	99,8 <sup>2)</sup>			97,2 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,3	118,1	100,2	100,3	113,2	99,6
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	277,6	101,1	143,4	100,7	103,6	142,1	103,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	450,1	104,0	106,8	105,4	99,8	106,6	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	108,4	113,5	107,3	99,0	107,0	100,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	116,0	94,1	95,5	95,0	...	...	...
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2352,7	99,6	107,9	98,2	95,0	105,4	95,0
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	712,0	98,7	103,4	99,7	99,0	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	41,3 <sup>5)</sup>	125,3 <sup>6)</sup>	106,5 <sup>7)</sup>	133,6 <sup>8)</sup>	73,6 <sup>9)</sup>	122,2 <sup>7)</sup>	70,7 <sup>8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	25,8	128,0	102,5	136,6	68,5	117,4	65,0
импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	14639,8 <sup>9)</sup>	99,1 <sup>2)</sup>			89,9 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		111,3	99,7	113,0	102,1	103,0	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	37640 <sup>10)</sup>	105,8 <sup>10)</sup>	105,0 <sup>10)</sup>	106,6 <sup>10)</sup>	108,9	104,8	107,7
реальная		101,5 <sup>10)</sup>	104,9 <sup>10)</sup>	101,9 <sup>10)</sup>	101,5	104,3	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,1	90,0	97,2	94,0	101,4	103,1	102,6
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,9	85,8	98,3	86,9	106,0	99,3	108,0

1) Данные за 2016г. (вторая оценка).  
2) 2016г. в % к 2015 году.  
3) 2015г. в % к 2014 году.  
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
5) Данные за февраль 2017 года.  
6) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Январь-февраль 2017г. и январь-февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за 2016 год.  
10) Оценка.

<sup>4</sup> Источник информации:

### 7.2.3 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объект оценки представляет собой здания жилого назначения - таунхаусы, расположенные в Одинцовском районе Московской области. Таким образом, сегментом рынка объекта оценки является рынок загородной недвижимости Московской области.

### 7.2.4 Обзор рынка загородной недвижимости Московского региона в 1 полугодии 2017 г.<sup>5</sup>

По итогам I полугодия 2017 года на рынке загородной недвижимости Московского региона<sup>1</sup> представлено 42 поселка, в которых реализовывалось порядка 1 120 домовладений. За квартал выборка расширилась на четверть (23,9%), с начала года – на 15,2%.

Положительная динамика обусловлена выходом двух проектов. Зимой началась реализация коттеджей в элитном КП ArtEco (32 км по Новорижскому ш.). Первая очередь домов в поселке уже построена, покупателям предлагаются лоты с отделкой площадью от 325 до 405 кв. м. Полная готовность комплекса ожидается к следующему лету.

Также за отчетный период на рынок поступили участки с подрядом в новом КП премиум-класса Wright Village (25 км по Киевскому направлению). Поселок разбит на 345 земельных наделов. Проекты домов без отделки варьируются по площади от 274 до 570 кв. м.

К концу I полугодия 2017 года сменился лидер по числу выставленных на продажу лотов в распределении по направлениям. С минимальным отрывом на первое место вышло Киевское шоссе (34,9%, +19,9 п.п. к декабрю 2016). Причиной структурных изменений стал новый поселок, в котором предлагалось более 225 объектов. Аналогично около трети предложения пришлось на Новорижскую трассу (33,7%, -6,8 п.п.). Заметно меньший объем домовладений реализовывался на Рублево-Успенском (17,0%, -10,0 п.п.) и Дмитровском направлениях (10,8%, -2,4 п.п.). На Минском шоссе продавалось всего 3,6% объектов, выборка с начала года здесь практически не изменилась (-0,7 п.п.).

Рисунок 7. Распределение объема предложения загородной недвижимости по направлениям (поселки)

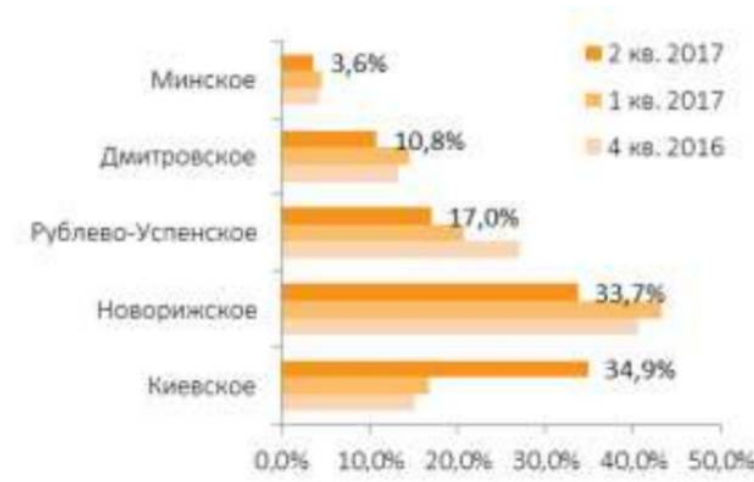


Источник информации:

<http://www.metrium.ru/upload/iblock/633/6337ba1f19c6a9035918ce7d5194e032.pdf>

<sup>5</sup> Обзор подготовлен по материалам сайта «Метриум Групп» за 2 квартал 2017 г.

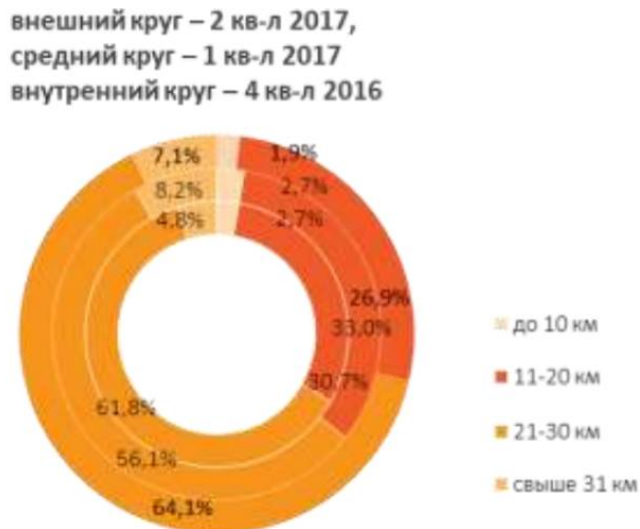
Рисунок 8. Распределение объема предложения загородной недвижимости по направлениям (домовладения)



Источник информации: <http://www.metrium.ru/upload/iblock/633/6337ba1f19c6a9035918ce7d5194e032.pdf>

Преобладающий объем предложения расположен в среднем поясе Московского региона. Более половины домовладений реализовывалось в поселках на расстоянии 21-30 км от МКАД (64,1%, +2,3 п.п. за полугодие) и четверть лотов – в пределах 11-20 км (26,9%, -3,8 п.п.). В ближайшем (до 5 км) и дальнем поясе (более 30 км) продавалось значительно меньшее число лотов: 1,9% и 7,1% соответственно. За шесть месяцев доля предложения в них изменилась на -0,8 и +2,3 п.п. соответственно.

Рисунок 9. Распределение объема предложения по удаленности от МКАД (домовладения)



Источник: «Метриум Групп»

Источник информации: <http://www.metrium.ru/upload/iblock/633/6337ba1f19c6a9035918ce7d5194e032.pdf>

За счет выхода двух поселков выборка сместилась в сторону элитного класса (66,2%, +9,8 п.п. к 4 кв. 2016). Четверть предложения отнесена к бизнес-сегменту (24,3%). С начала года их число сократилось на 8,0 п.п. Оставшаяся часть проходила на комфорт-класс (9,5%, -1,8 п.п.).

По итогам I полугодия 2017 года на загородном рынке рассматриваемых направлений средняя площадь предложения составила 546,5 кв. м. За два квартала показатель сократился на 5%, что связано с изменением структуры предложения. Уменьшение средней площади отмечено только на Новой Риге (-2,5% к декабрю 2016). По остальным направлениям средний размер дома увеличился.

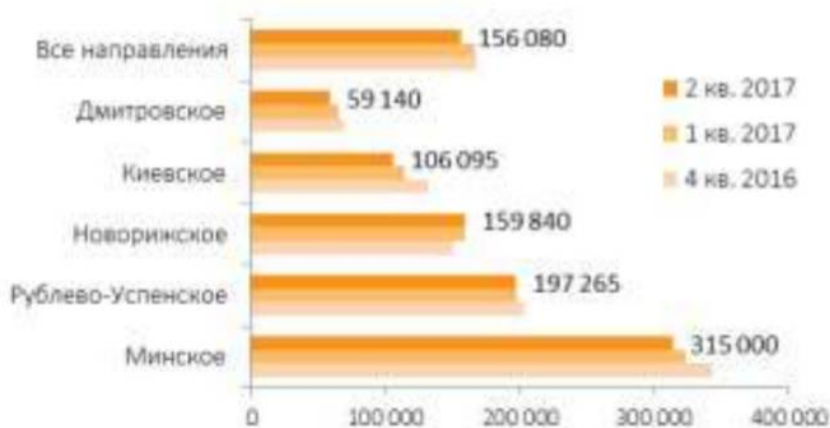
Рисунок 10. Средняя площадь домовладения в зависимости от направления, кв. м.



Источник информации: <http://www.metrinum.ru/upload/iblock/633/6337ba1f19c6a9035918ce7d5194e032.pdf>

К концу первого полугодия 2017 года на первичном загородном рынке выбранных направлений средневзвешенная цена кв. м составила 156 080 руб. (-7,3% к концу 2016 года). За первый квартал средний ценовой уровень практически не изменился (-0,7%). Во втором квартале выход весомого объема нового предложения по стартовым ценам и наличие акционных лотов практически во всех поселках привели к снижению средней цены в выборке на 6,7%. Цены на коттеджи в большинстве проектов с начала года сохранились. Прямое понижение отмечено в нескольких поселках с долларовыми ценами или с последними лотами в предложении. За счет снижения курса доллара, а также наличия акционных лотов, практически по всем направлениям средний ценовой уровень был снижен. Только на Новорижском шоссе с начала года средняя цена выросла (на 6,7%).

Рисунок 11. Средняя цена 1 кв. м. домовладения (с учетом земельного участка) в зависимости от направления, руб.



Источник информации: <http://www.metrinum.ru/upload/iblock/633/6337ba1f19c6a9035918ce7d5194e032.pdf>

По итогам июня 2017 года средняя стоимость домовладения составила 88,2 млн руб. За квартал средний бюджет снизился на 11,0%, за полугодие – на 15,2%. С начала года на Рублево-Успенском шоссе средняя стоимость лота увеличилась на 14,7%. В нескольких поселках появилось предложение с отделкой, что повлияло на общий показатель. По остальным направлениям средний бюджет покупки сократился. Самое ощутимое снижение зафиксировано на Киевском шоссе (-24,0%). Основная причина – пересмотр долларовых цен в крупном проекте. Кроме того, в локации вышел новый проект по стартовым ценам.

#### Основные тенденции 1 полугодия 2017 г.

На выделенных направлениях отмечается рост интереса девелоперов к рынку загородной недвижимости. За первое полугодие 2017 года стартовали продажи домовладений в двух

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

проектах. В сентябре ожидается выход еще одного поселка. За весь прошлый год рынок пополнился одним объектом.

Цены в большинстве комплексов остались неизменными. Во многих объектах покупателям предлагаются акционные лоты. Кроме этого, продавцы готовы обсуждать скидки. На рынке представлено несколько коттеджей с дисконтом до 30%. Но стоит понимать, что, как правило, такие предложения давно экспонируются на рынке и уже морально «устарели». Отрицательная динамика зафиксирована в проектах с долларовыми ценами, что связано с укреплением курса рубля.

В 1 полугодии 2017 года отмечен рост спроса на загородную недвижимость. Количество сделок относительно аналогичного периода прошлого года увеличилось на 33%. Всплеск покупательской активности объясняется не только сезонностью (весенне-летний период – традиционно самый высокий сезон на рынке загородной недвижимости), но и пониманием со стороны покупателей, что качественные предложения снижаться в цене уже не будут, и откладывать покупку больше не стоит.

Таким образом, итоги первого полугодия 2017 года достаточно оптимистичны: на рынке стали появляться новые проекты, количество сделок растет. Однако, пока увеличение интереса покупателей к загородному жилью не привело к росту цен на рынке. Сохранение тенденции в дальнейшем может отразиться на ценовой динамике в наиболее ликвидных поселках. Тем не менее, загородный сегмент жилья все еще остается «рынком покупателя», и предпосылок к изменению ситуации нет, поэтому скидки и акции в проектах сохраняются.

#### 7.2.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Цены предложений по таунхаусам, предлагаемым к продаже в месте расположения оцениваемого объекта приведены в таблице.

Таблица 10. Цены предложения на таунхаусы в ближайшем окружении объекта

Наименование объекта	Адресный ориентир	Общая площадь объекта, кв. м.	Площадь земельного участка, кв. м.	Внутренняя отделка	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
Таунхаус	Московская область, Одинцовский район, пгт Лесной городок	235	400	Под чистовую отделку	18 800 000	80 000	<a href="https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/1910437/">https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/1910437/</a>
Таунхаус	Московская область, Одинцовский район, пгт Лесной городок	182	200	Под чистовую отделку	14 000 000	76 923	<a href="https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/1910434/">https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/1910434/</a>
Таунхаус	Московская область, Одинцовский район, кп Западные резиденции	315	100	Под чистовую отделку	20 800 000	66 032	<a href="https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/156325785/">https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/156325785/</a>
Таунхаус	Московская область, Одинцовский район, д. Акулово	210	400	С отделкой под ключ	14 900 000	70 952	<a href="https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/148002173/">https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/148002173/</a>
Таунхаус	Московская область, Одинцовский район, с. Перхушково	109	300	Под чистовую отделку	6 500 000	59 633	<a href="https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/150971087/">https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/150971087/</a>
Таунхаус	Московская область, Одинцовский район, д. Осоргино	145	220	С отделкой под ключ	8 490 000	58 552	<a href="https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/160629484/">https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/160629484/</a>
Таунхаус	Московская область, Одинцовский район, кп Довиль	246	300	Под чистовую отделку	30 000 000	121 951	<a href="https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/2388727/">https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/2388727/</a>
Таунхаус	Московская область, Одинцовский район, Лесной городок	300	400	С отделкой под ключ, с мебелью	16 700 000	55 667	<a href="https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/150647336/">https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/150647336/</a>
Таунхаус	Московская область, Одинцовский район, Западные резиденции	327	200	С отделкой под ключ, с мебелью	29 500 000	90 214	<a href="https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/150426724/">https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/150426724/</a>
Таунхаус	Московская область, Одинцовский район, с. Юдино, 34	150	200	С отделкой под ключ, с мебелью	11 500 000	76 667	<a href="https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/154569896/">https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/154569896/</a>
Таунхаус	Московская область, Одинцовский район, ул. Говорова	160	200	С отделкой под ключ, с мебелью	22 680 000	141 750	<a href="https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/160082925/">https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/160082925/</a>



Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Наименование объекта	Адресный ориентир	Общая площадь объекта, кв. м.	Площадь земельного участка, кв. м.	Внутренняя отделка	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
Таунхаус	Московская область, Одинцовский район, д. Подушкино	420	500	С отделкой под ключ, с мебелью	49 800 000	118 571	<a href="https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/158682379/">https://odintsovo.ci an.ru/sale/suburban/158682379/</a>

Источник информации: данные открытых источников по продаже объектов

Таким образом, диапазон цен предложения на таунхаусы в месте расположения объекта варьируется от 55 тыс. руб. за 1 кв. м. до 150 тыс. руб. и выше. По верхней границе диапазона предлагаются таунхаусы в элитных поселках, полностью укомплектованные мебелью, выполненные по индивидуальному проекту с использованием высококачественных материалов.

Оцениваемые объекты незавершенного строительства относятся к среднему ценовому диапазону по уровню качества строительных материалов и конструкции, предполагается, что объекты будут продаваться в состоянии «под ключ», с чистовой отделкой. Таким образом, стоимость 1 кв. м. объектов будет находиться в середине диапазона рыночных цен предложения.

#### 7.2.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

В качестве основных ценообразующих факторов на рынке загородной недвижимости Московского региона можно выделить:

- Условия финансирования предполагаемой сделки;
- Условия продажи (особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью));
- Дата предложения;
- Снижение цены в процессе торгов;
- Состав передаваемых прав на объект;
- Характеристики местоположения объектов;
- Физические характеристики объектов.

**Условия финансирования предполагаемой сделки.** Характер финансовых расчетов указывает на то, что цена сделки зависит от выбранного сторонами способа расчетов. Действующее законодательство предполагает использование различных способов расчетов. Расчеты по сделкам с недвижимостью могут быть денежными, ценными бумагами или натуральные (бартер). Оплата при проведении расчетов может предусматриваться одновременно одним платежом или с рассрочкой. Также возможен вариант наличия временного интервала между датой заключения сделки 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.

**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.

**Дата предложения.** Цены даже на одни и те же объекты могут отличаться от года к году. Наиболее изменчивый характер цен проявляется в период общеэкономического кризиса. Для избежания возможного изменения цен с даты предложения до даты оценки, цены предложений уточняются в ходе телефонных переговоров с представителями собственников на дату оценки.

**Снижение цены в процессе торгов.** 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.



Диапазоны скидок на торг для разных видов объектов, согласно данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» №19, приведен в таблице.

Таблица 11. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ



СРД-19, ноябрь 2016 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторговывание для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и по сведениям риэлтерских фирмы, сети Интернет и из периодических изданий по корректировкам. недвижимости (табл. 1.3.2).  
Приведены отдельные данные, полученные

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Небольшие города в населенные пункты</b>									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7 (7)	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Источник информации: «СРД №19», 2016 г., под ред. к.т.н., Е.Е. Яскевича, стр. 17-18.

**Состав передаваемых прав на объект.** Право пользования определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного объекта, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости, вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства.

Поскольку на рынке имеется достаточное количество предложений на продажу объектов, сопоставимых по составу прав на здания и земельные участки, расчет диапазона корректировок по данному фактору не проводился.

#### Характеристики местоположения объектов.

Для рынка загородной недвижимости важнейшим фактором местоположения является направление или шоссе, на котором расположен объект, наличие инженерной и социальной инфраструктуры в локальном окружении объекта.

На стоимость объектов в Московской области также влияет удаленность от МКАД, объекты, приближенные к МКАД имеют большую ликвидность.

Поскольку на рынке имеется достаточное количество предложений на продажу объектов, расположенных в непосредственной близости от оцениваемого объекта, выбор аналогов проводился среди объектов, сопоставимых по местоположению, расчет диапазона корректировок по данному фактору не проводился.

#### Физические характеристики объектов

**Общая площадь объекта.** По данным опроса агентов, специализирующихся на продаже жилой недвижимости, при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр.

Диапазон корректировок на площадь таунхауса определялся по данным аналитического исследования «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки», г. Нижний Новгород:

«Справочник оценщика недвижимости. Том IV. Жилые дома», 2016 г., под ред. Лейфера Л.А. Копия источника информации приводится ниже.

Таблица 12. Диапазоны корректировки на площадь для таунхаусов

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 67

Площадь, кв.м		2.Дома, 3.Таунхаусы			
		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том IV. Жилые дома», 2016 г., под ред. Лейфера Л.А.

**Материал стен.** Капитальные кирпичные здания имеют большую стоимость по сравнению с некапитальными зданиями из металлоконструкций, таких как профилированный лист или сэндвич-панели. Как правило, на рынке предлагаются капитальные здания, которые сопоставимы по своим конструктивным системам.

**Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций.** Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Объекты капитального строительства, предлагаемые на рынке, имеют полный набор необходимых коммуникаций и сопоставимы по данному элементу сравнения.

**Наличие внутренней отделки.** Таунхаусы на продажу предлагаются, как в состоянии с отделкой «под ключ», так и в состоянии «без отделки». Рыночная стоимость таких объектов может значительно различаться в зависимости от уровня проведенного ремонта и качества использованных материалов. Расчет стоимости ремонта среднего уровня приведен в рамках сравнительного подхода.

**Наличие мебели.** Таунхаусы полностью укомплектованы мебелью, значительно выше по стоимости таунхаусов без мебели. При этом на рынке имеется достаточное количество новых объектов, которые предлагаются к продаже без мебели, расчет диапазонов корректировок по данному фактору не проводился.

**Общее техническое состояние здания.** Новые дома, построенные в ближайшие до даты оценки годы, имеют большую стоимость по сравнению с домами построенными 20-30 лет назад. Поскольку в качестве аналогов выбирались предложения вновь построенных таунхаусов, все предлагаемые к продаже объекты сопоставимы по данному параметру, расчет диапазонов корректировок по данному фактору не проводился.

#### 7.2.7 Анализ ликвидности и определение срока экспозиции объекта

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. При этом в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи.

На практике рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

*Таблица 13. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации*

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	7-18

*Источник информации: методика АРБ по оценке залогов*

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определённой степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Оцениваемые таунхаусы расположены в Московской области, на удалении 12 км. от МКАД, представляют собой жилые дома, выполненные в соответствии с современными стандартами строительства, расположенные на одном из наиболее престижных направлений рынка жилой недвижимости московского региона.

Средний срок экспозиции таунхаусов, аналогичных объекту оценки по классу и местоположению, составляет от 4 до 8 месяцев. Учитывая перечисленные факторы, вероятный срок экспозиции оцениваемого имущества на открытом рынке составит 6 мес.

Таким образом, исходя из приведенной выше таблицы градации ликвидности имущества, ликвидность объекта оценки определена как средняя. Срок экспозиции объекта оценки составит 6 мес.

### **7.2.8 Основные выводы относительно рынка загородной недвижимости Московского региона**

В целом, рынок загородной недвижимости Подмосковья развивается достаточно динамично, на рынке имеется большое количество предложений по продаже таунхаусов. Итоги первого полугодия 2017 года достаточно оптимистичны: на рынке стали появляться новые проекты, количество сделок растет.

Диапазон цен предложения на таунхаусы в месте расположения объекта варьируется от 55 тыс. руб. за 1 кв. м. до 150 тыс. руб. и выше. По верхней границе диапазона предлагаются таунхаусы в элитных поселках, полностью укомплектованные мебелью, выполненные по индивидуальному проекту с использованием высококачественных материалов.

Оцениваемые объекты незавершенного строительства относятся к среднему ценовому диапазону по уровню качества строительных материалов и конструкции, предполагается, что объекты будут продаваться в состоянии «под ключ», с чистовой отделкой. Таким образом, стоимость 1 кв. м. объектов будет находиться в середине диапазона рыночных цен предложения.

Основными ценообразующими факторами при продаже таунхаусов являются состав прав на объекты, удаленность от МКАД и направление (шоссе), площадь предлагаемого к продаже здания, наличие внутренней отделки и мебели.

Срок экспозиции оцениваемых объектов составит в среднем 6 мес.

### 7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Согласно п. 14 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на которые ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования<sup>6</sup> выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- сначала, для земельного участка как условно незастроенного;
- затем, для земельного участка с существующими улучшениями.

#### 7.3.1 Анализ НЭИ для земельного участка, как условно свободного

Исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки, оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, при условии допущения о том, что земельный участок является условно-свободным.

#### 7.3.2 Анализ НЭИ для объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования объектов капитального строительства должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения.

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой объекты жилой недвижимости - таунхаусы. На дату оценки объекты являются объектами незавершенного строительства, поэтому единственно возможным физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования объектов является завершение строительства и использование под таунхаусы.

Вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки:

Анализ юридической допустимости и физической осуществимости использования объектов незавершенного строительства показал, что наиболее эффективное использование объектов соответствует их текущему использованию - под таунхаусы.

---

<sup>6</sup> Источник информации: стр. 86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интеррреклама.

## 7.4 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 7.4.1 Последовательность проведения работ по оценке

Проведение оценки объектов недвижимости включало следующие этапы:

- сбор и анализ исходной информации об объекте оценки;
- сбор и анализ данных, характеризующих экономические, социальные, природные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов;
- обоснование выбора подходов и методов оценки;
- применение стандартных процедур расчета стоимости объекта в рамках выбранных методов;
- обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости.

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<sup>7</sup>.

В соответствии с разделом 3 ФСО №1 основными оценочными подходами являются доходный, затратный и сравнительный подходы.

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

Основной принцип данного подхода заключается в том, что поток доходов (обычно показатель чистого дохода), который обеспечивает наивысшую отдачу, соразмерную с заданным уровнем риска, приводит к наиболее вероятной величине стоимости с помощью ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

Основным условием применения данного метода является наличие рыночной информации о доходах, которые приносит или потенциально может принести оцениваемый объект. Источником доходов может быть сдача в аренду, иное коммерческое использование объекта, либо его продажа в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Объекты оценки представляют собой объекты незавершенного строительства, которые требуют дополнительных финансовых ресурсов и временных затрат на доведение их до пригодного к эксплуатации состояния и последующей коммерческой реализации. В этом случае объекты должны рассматриваться как инвестиционный проект по достройке зданий с последующей их продажей. Расчет рыночной стоимости методом дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода позволяет учесть предполагаемые сроки, которые потребуются для окончания инвестиционной стадии и реализации объектов. В рамках доходного подхода определяются все необходимые инвестиционные затраты на достройку объектов и потенциальные доходы от продажи объектов на открытом рынке.

Таким образом, расчет рыночной стоимости таунхаусов производился доходным подходом.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на предпосылке, что разумный покупатель не будет платить за объект больше, чем требуется для приобретения объекта сопоставимой полезности. Условие применения методов сравнительного подхода – наличие рыночной информации о ценах объектов, являющихся аналогами оцениваемого имущества.

На дату оценки объекты не достроены, для ввода их в эксплуатацию требуются дополнительные финансовые ресурсы и временные затраты, что делает оцениваемые здания несопоставимым с объектами, которые предлагаются к продаже на открытом рынке. Как правило, в открытых

---

<sup>7</sup> ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

источниках информации имеются предложения по продаже уже введенных в эксплуатацию зданий, с полностью подключенными коммуникациями и расположенные на благоустроенной территории коттеджных поселков. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом при этом требует введения большого количества корректировок, что понижает достоверность полученных результатов, при этом не учитываются временные затраты на достройку и продажу объектов. Таким образом, сравнительный подход для оценки рыночной стоимости объектов незавершенного строительства неприменим.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Расчет рыночной стоимости затратным подходом применим для введенных в эксплуатацию зданий. При этом затратный подход не учитывает сроки реализации инвестиционного проекта по достройке объектов и их последующей продаже. При определении стоимости затратным подходом в условиях общеэкономического спада сложно оценить достоверную величину прибыли предпринимателя, которую желает получить инвестор на вложенный капитал. В этом случае разница между затратами на строительство объектов и стоимостью их продажи, которая рассчитывается в рамках доходного подхода, определяет наиболее вероятную величину прибыли предпринимателя для данного конкретного проекта. Таким образом, расчет рыночной стоимости затратным подходом в чистом виде не применим. Элементы затратного подхода использовались для обоснования величины затрат на достройку и ввод в эксплуатацию объектов.

#### **Выводы о возможности использования подходов к оценке**

Анализ применимости подходов к оценке стоимости таунхаусов показал, что в рамках настоящего раздела отчета для определения рыночной стоимости объектов может применяться доходный подход, который наиболее достоверно отражает финансовые и временные затраты на реализацию проекта и получение доходов в прогнозном будущем.

#### **7.4.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки**

Расчет рыночной стоимости объектов проведен методом дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для достройки объекта и сдачи их в эксплуатацию;
- определение величины и временной структуры доходов от коммерческой реализации объектов;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый проект;
- расчет стоимости объектов путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с достройкой и дальнейшей продажей объектов.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

При расчете рыночной стоимости объекта методом дисконтированных денежных потоков в рамках данного отчета применялся следующий алгоритм расчета:

- описание основных положений и допущений модели расчета денежного потока
- определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки;

- определение величины потенциального валового дохода от продажи объектов на открытом рынке;
- определение величины инвестиционных и операционных расходов в прогнозном периоде;
- определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде;
- расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации;
- расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном периоде;
- определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода как суммы денежных потоков по периодам прогнозирования.

#### 7.4.3 Основные положения и допущения модели

Оценка исходит из допущения относительно будущих условий рынка, затрагивающих предложение, спрос, доход и потенциал риска. Данное допущение определяет способность имущества приносить доход, на основе чего проектируется структура его дохода и расходов<sup>8</sup>.

В зависимости от того, учитывается в денежном потоке инфляционная составляющая или нет, различают номинальный и реальный денежные потоки (первый, в отличие от второго, учитывает влияние инфляции). В рамках настоящего отчета использовался номинальный<sup>9</sup> рублевый денежный поток.

На дату оценки произведена часть работ по возведению объектов. Определение доли оставшихся затрат на строительство объектов проводится исходя из визуального осмотра, и с учетом рыночной информации о стоимости строительства аналогичных объектов.

Поскольку на оцениваемых земельных участках осуществляется строительство таунхаусов, основной поток доходов формируется от продажи построенных объектов на открытом рынке по рыночным ценам.

Денежный поток строится для каждого прогнозного периода. Шаг расчета в прогнозном периоде равен 1 кварталу.

#### 7.4.4 Определение длительности прогнозного периода

При определении рыночной стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков прогнозный период включает время на достройку объектов и время на последующую реализацию объектов.

Дата начала первого периода – дата оценки 26.06.2017 г.

Определение длительности прогнозного периода проведено исходя из следующих условий:

- по консультациям с Заказчиком определено, что начало проведения работ по достройке объектов, исходя из текущей стадии конкурсного производства, планируется с 1 квартала 2018 года;
- ожидаемый срок окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию определен из текущей стадии готовности объектов – от 0,5 года до 1,5 года.
- реализация таунхаусов планируется частями с учетом среднерыночных сроков экспозиции аналогичных объектов на открытом рынке. Средний срок экспозиции при продаже таунхаусов в одном жилищном массиве на территории Московской области составляет 1 год. Соответственно, продажа всего объема площадей в рамках каждого кластера таунхаусов прогнозируется в расчетах в течении 1 года после сдачи в эксплуатацию данного кластера.

С учетом изложенного, длительность прогнозного периода составляет около 3 лет, с даты оценки до 2 квартала 2020 года. График жизненного цикла проекта приведен на рисунке.

---

8 МСО, 2007, 8 издание, стр. 261 (п. 1.2).

9 Без учета инфляции.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Рисунок 12. График жизненного цикла проекта достройки и реализации таунхаусов

Наименование	2017		2018				2019				2020		
	с даты оценки по 3	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал
<b>График жизненного цикла объекта</b>													
<b>Достройка объекта и ввод в эксплуатацию</b>													
Таунхаусы (кластер 1 блок 1)													
Таунхаусы (кластер 1 блок 2)													
Таунхаусы (кластер 2 блок 3)													
Таунхаусы (кластер 2 блок 4-5)													
Таунхаусы (кластер 3 блок 6)													
Таунхаусы (кластер 3 блок 7)													
Таунхаусы (кластер 3 блок 8)													
Таунхаусы (кластер 4 блок 9)													
Таунхаусы (кластер 4 блок 10)													
<b>Продажа</b>													
Таунхаусы (кластер 1 блок 1)													
Таунхаусы (кластер 1 блок 2)													
Таунхаусы (кластер 2 блок 3)													
Таунхаусы (кластер 2 блок 4-5)													
Таунхаусы (кластер 3 блок 6)													
Таунхаусы (кластер 3 блок 7)													
Таунхаусы (кластер 3 блок 8)													
Таунхаусы (кластер 4 блок 9)													
Таунхаусы (кластер 4 блок 10)													

Источник информации: информация Заказчика, расчеты Оценщика <http://maps.yandex.ru/>



#### 7.4.5 Определение темпов роста цен

Расчет рыночных цен предложения на таунхаусы, а также расчет необходимых инвестиционных затрат для достройки объектов приведен ниже по тексту отчета. Темпы роста цен в прогнозном периоде приняты равными темпам роста цен в строительстве по данным официальной статистики Минэкономразвития. (Источник информации: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» от 24.11.2016 г. сайт: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>).

Расчет ежеквартальных индексов цен приведен в таблице.

Таблица 14. Прогноз индексов роста цен

ИПЦ в строительстве	Годовой	Квартальный	Источник
2017	4,5%	1,12%	«Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» от 24.11.2016 г.
2018	4,9%	1,21%	
2019	4,7%	1,15%	
2020	4,7%	1,15%	Принято равным индексу на 2019 год

Источник информации: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru), расчеты Оценщика

#### 7.4.6 Определение площади продаваемых помещений

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке продажи жилой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

Общая площадь – площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Жилая площадь – площадь жилых помещений без учета мест общего пользования.

Общая жилая площадь квартир – площадь квартир с учетом мест общего пользования (коридоры, санузлы, кухни)

Для таунхаусов расчет стоимости продажи произведен по общей площади квартир с учетом площади балконов. Определение расчетных параметров площадей проводилось на основе имеющейся проектной документации на объекты. Расчет площадей приведен в таблицах.

Таблица 15. Расчет продаваемой площади таунхаусов

Параметры	Кластер 1		Кластер 2		Кластер 3			Кластер 4	
	Блок 1	Блок 2	Блок 3	Блок 4-5	Блок 6	Блок 7	Блок 8	Блок 9	Блок 10
Площадь застройки жилого дома, кв. м.	929,4	1 175,2	660,4	898,4	742,6	1 171,6	984,3	664,4	552,6
Площадки под навесами для хранения автомобилей	210,4	274,5	150,3	200,4	165,0	273,5	217,7	146,0	120,0
Площадь жилого здания, кв. м.	1 532,8	1 872,7	1 140,5	2 132,4	1 630,7	2 640,0	2 191,8	1 582,2	1 155,1
Общая площадь квартир без учета балконов, кв. м.	1 240,7	1 513,7	877,6	1 783,7	1 385,4	2 007,6	1 669,3	1 269,7	1 058,6
Общая площадь квартир с учетом балконов, кв. м.	1 298,5	1 581,6	916,2	1 837,4	1 539,8	2 137,5	1 774,6	1 306,0	1 093,0
Жилая площадь квартир, кв. м.	611,2	757,0	467,2	628,6	471,5	762,0	608,5	438,2	373,2
Количество квартир	8,0	10,0	6,0	8,0	6,0	10,0	8,0	6,0	5,0
<b>Итого, продаваемая площадь, кв. м.</b>	<b>1 298,5</b>	<b>1 581,6</b>	<b>916,2</b>	<b>1 837,4</b>	<b>1 539,8</b>	<b>2 137,5</b>	<b>1 774,6</b>	<b>1 306,0</b>	<b>1 093,0</b>

Источник информации: данные проектной документации, расчеты Оценщика

#### 7.4.7 Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от эксплуатации недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>10</sup>.

Объектом оценки являются таунхаусы, которые по завершении строительства будут проданы на открытом рынке. Потенциальный валовой доход формируется из 2-х составляющих:

- стоимость продажи объектов;
- брокерское вознаграждение при продаже объектов.

Величина брокерского вознаграждения по продаже объектов определена по данным специализированных компаний, выступающих агентами по продаже жилой недвижимости, и составила от 2 до 5% от рыночной цены объектов. Учитывая, что оценке подлежит крупный комплекс дорогостоящих объектов жилой недвижимости, в расчет принята минимальная величина брокерского вознаграждения - 2% от цены продажи.

Удельная стоимость продажи таунхаусов определена методом сравнения продаж по рыночным аналогам, присутствующим на рынке на дату оценки.

#### 7.4.8 Определение стоимости продажи таунхаусов

##### Обоснование выбора метода оценки

В рамках настоящего Отчета Оценщик при расчете сравнительным подходом использовал метод сравнения продаж (предложений) с использованием количественных корректировок, поскольку на рынке имеется информация о предложениях к продаже объектов, сходных с оцениваемым.

В основу анализа в настоящем исследовании легли данные о предложениях по продаже таунхаусов в г. Одинцово Московской области, максимально приближенные по местоположению к оцениваемым объектам.

##### Обоснование выбора единицы сравнения

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв. м. общей площади квартир в таунхаусах.

Для проведения расчетов использованы данные открытых интернет-источников по продаже коммерческой недвижимости, размещенные на сайтах [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и другие источники.

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены сделок по продаже объектов, аналогичных оцениваемому, поэтому в качестве объектов-аналогов рассматривались объекты, предлагаемые на дату оценки к продаже. Отобранные объекты-аналоги представлены ниже.

Таблица 16. Выбранные объекты-аналоги для расчета удельной рыночной стоимости 1 кв. м. таунхаусов

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				
Вид права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Условия финансирования предполагаемой сделки</b>	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<b>Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)</b>	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют

<sup>10</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2007, стр. 121.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖК

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Изменение цен во времени (дата предложения)	июн.17	июн.17	июн.17	июн.17
Характеристики местоположения				
Адрес	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Московская область, Одинцовский район, пгт Лесной городок	Московская область, Одинцовский район, пгт Лесной городок	Московская область, Одинцовский район, кп Западные резиденции
Направление/шоссе	Можайское	Можайское	Минское	Можайское
Удаленность от МКАД, км.	12	13	13	19
Ближайшее окружение объекта	Лесной массив, жилая застройка	Лесной массив	Лесной массив	Лесной массив
<b>Физические характеристики</b>				
Материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этажность	2 этажа	2 этажа	2 этажа	2 этажа
Общая площадь, кв. м.	220	235	182	315
Площадь земельного участка, кв. м.		400	200	100
Плотность застройки		0,59	0,91	3,15
Инженерные коммуникации	центральные коммуникации (электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация)	центральные коммуникации (электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация)	центральные коммуникации (электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация)	центральные коммуникации (электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация)
Внутренняя отделка	С отделкой под ключ	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку
Общее техническое состояние здания	Новое здание	Новое здание	Новое здание	Новое здание
Разрешенное использование земельного участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
<b>Экономические характеристики</b>				
Цена предложения, руб.		18 800 000	14 000 000	20 800 000
Стоимость единицы сравнения, руб./кв. м		80 000	76 923	66 032
<b>Контактная информация</b>				
Телефон		8-495-777-03-70	8-919-996-77-17	8-495-120-07-09
Ссылка на источник информации		<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/1910437/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/1910437/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/1910434/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/1910434/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/156325785/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/156325785/</a>

Источник информации: анализ рынка

**Обоснование вводимых корректировок**

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

**Анализ условий продажи (корректировка на уторговывание)**

Как правило, продавцы готовы идти на уступки потенциальным покупателям/арендаторам, и практически все объявленные ставки продажи/аренды являются предметом обсуждения в ходе

переговоров. Корректировка на торг определена по данным «Справочника расчетных данных» №19<sup>11</sup>. Копия источника информации приводится ниже.

Таблица 17. Копия источника информации для обоснования скидки на торг



СРД-19, ноябрь 2016 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).  
Приведены отдельные данные, полученные

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>городам в ноябре 2014 г.</b>									
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9 (11)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7 (10)	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19, 2016)

При продаже жилых объектов в Московской области диапазон корректировок составляет 10-14%. Учитывая, что оцениваемые объекты расположены на наиболее ликвидном направлении в Московской области, корректировка принята по минимальному значению – 10% от цены предложения.

#### Корректировка на площадь

Оцениваемые таунхаусы могут быть условно разделены на 2 группы по площади: от 150 кв. м. до 170 кв. м. и свыше 200 кв. м. Данные группы попадают в разные ценовые диапазоны по стоимости 1 кв. м. в соответствии с таблицей выше. Расчет сравнительным подходом проведен условно для объекта площадью 220 кв. м. (медианное значение площади по второй группе таунхаусов). Далее полученное значение скорректировано по таблице корректировок для объектов площадью от 100 до 200 кв. м. в размере +5%.

Корректировка на площадь определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», Том 4. Жилая недвижимость, под ред. Лейфера Л.А. Копия источника информации приводится ниже.

<sup>11</sup> Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19, 2016), ООО «Научно-практический центр профессиональной оценки (НПЦПО)», Москва 2016, стр. 14.

Таблица 18. Копия источника информации для обоснования корректировки на площадь

### Матрицы коэффициентов

Таблица 67

Площадь, кв.м		2.Дома, 3.Таунхаусы			
		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2016», Том 4. Жилая недвижимость, под ред. Лейфера Л.А.

Разделение на группы в данном справочнике условно, коэффициент на площадь может применяться с высокой степенью достоверности, если два объекта находятся в середине интервала площадей, например, для объектов площадью 150 кв. м. и 250 кв. м. В случае, когда объекты находятся в разных ценовых группах, но при этом близкие по площади, применение корректировки не корректно. Исходя из этого, при площади объекта оценки в 220 кв. м., корректировка к аналогу № 1 и № 2 не применялась, так как разница в площадях аналогов о объекта оценки составила менее 30%. К аналогу № 3, который значительно больше объекта оценки, применена корректировка в размере 5%, как минимальное значение по вышеприведенной таблице.

#### Корректировка на состояние отделки

Расчет удельной стоимости таунхаусов проводится для состояния с отделкой «под ключ». Для аналогов, которые продаются в состоянии «под чистовую отделку», применена корректировка на стоимость ремонта, которая рассчитана в абсолютном выражении к стоимости объектов-аналогов.

Расчет корректировки на состояние проведен Оценщиком по данным специализированной компании по ремонту жилых помещений. Копия источника информации приведена ниже.

Таблица 19. Копия источника информации для обоснования корректировки на стоимость ремонта

СВ СЕРВИС >>>  
группа компаний  
РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ

БЕСПЛАТНЫЙ  
выезд замерщика  
оставить заявку

москва, Андроновское шоссе 20  
info@sv-servise.ru  
схема проезда  
+7 (495) 921-37-99  
С ПН. по ВС. с 8:00 до 23:00  
заказать звонок

ГЛАВНАЯ О КОМПАНИИ УСЛУГИ СХЕМА РАБОТЫ ПОРТФОЛИО ОТЗЫВЫ ЦЕНЫ КОНТАКТЫ поиск

СВ Сервис » Услуги » Ремонт квартир под ключ

### РЕМОНТ КВАРТИР ПОД КЛЮЧ

В компании «СВсервис» работают профессионалы своего дела. Чтобы сделать ремонт вашей квартиры максимально качественно, мы используем собственный парк оборудования и проверенные строительные материалы.

Мы предлагаем ремонт под ключ для:

- ▶ квартир в старом жилищном фонде и новостройках
- ▶ частных домов, дач и коттеджей

К вашим услугам капитальный ремонт, евроремонт, косметический ремонт, и работы по отделке.

БЕСПЛАТНЫЙ выезд технолога и составление сметы

ЦЕНЫ НА РЕМОНТ КВАРТИР:

<a href="#">Косметический ремонт квартир</a>	от 4000 руб/м2
<a href="#">Капитальный ремонт квартир</a>	от 6000 руб/м2
<a href="#">Евроремонт квартир</a>	от 8000 руб/м2
<a href="#">Дизайнерский ремонт квартир</a>	от 10000 руб/м2
<a href="#">Натяжные потолки</a>	от 800 руб/м2
<a href="#">Дизайн квартир</a>	1200 руб/м2

Источник информации: данные ГК СВ-Сервис, <https://sv-servise.ru/servise/remont-kvartir/>

Расчет стоимости ремонта проведен с учетом того, что для проведения работ в новом здании, где отсутствует планировка внутренних помещений, необходим дизайн-проект. Кроме того, на сайте указана стоимость работ, стоимость материалов, из консультаций со специалистами, определена равной стоимости работ. Расчет приведен в таблице.

Таблица 20. Расчет удельной стоимости ремонта жилых помещений

Наименование	Значение, руб./кв. м
Капитальный ремонт	6 000
Дизайн-проект	1 200
Стоимость материалов	6 000
Итого, стоимость ремонта жилых помещений	13 200

Источник информации: данные ГК СВ-Сервис, расчеты Оценщика



Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

По остальным параметрам объекты-аналоги соответствуют объекту оценки, корректировки не вносились.

*Внесение весовых коэффициентов*

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$D_i = \frac{S_{ki}}{\sum_i \frac{1}{S_{ki}}}, \text{ где:}$$

$D_i$  – весовой коэффициент  $i$ -того аналога;

$S_{ki}$  – сумма абсолютных величин корректировок, примененных для  $i$ -того аналога;

Расчет стоимости 1 кв. м. таунхаусов на дату оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 21. Расчет стоимости 1 кв. м. таунхаусов

Характеристика, показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Стоимость единицы сравнения, руб./кв. м</b>		<b>80 000</b>	<b>76 923</b>	<b>66 032</b>
<i>Корректировка на торг</i>	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
<b>Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв. м</b>		<b>72 000</b>	<b>69 231</b>	<b>59 429</b>
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Условия финансирования предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют
<i>Корректировка</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Дата предложения	июн.17	июн.17	июн.17	июн.17
<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв. м</b>		<b>72 000</b>	<b>69 231</b>	<b>59 429</b>
<b>Характеристики местоположения</b>				
Адрес	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Московская область, Одинцовский район, пгт Лесной городок	Московская область, Одинцовский район, пгт Лесной городок	Московская область, Одинцовский район, кп Западные резиденции
Направление/шоссе	Можайское	Можайское	Минское	Можайское
<i>Корректировка на направление</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Удаленность от МКАД, км.	12	13	13	19
<i>Корректировка на удаленность от МКАД</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Ближайшее окружение объекта	Лесной массив, жилая застройка	Лесной массив	Лесной массив	Лесной массив
<i>Корректировка на ближайшее окружение</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Физические характеристики</b>				
Материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<i>Корректировка на материал</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Характеристика, показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>стен дома</i>				
Этажность	2 этажа	2 этажа	2 этажа	2 этажа
<i>Корректировка на этажность</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м.	220	235	182	315
<i>Корректировка на площадь дома</i>	-	0,0%	0,0%	5,0%
Площадь земельного участка, кв. м.	0	400	200	100
<i>Корректировка на площадь земельного участка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Инженерные коммуникации	центральные коммуникации (электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация)	центральные коммуникации (электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация)	центральные коммуникации (электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация)	центральные коммуникации (электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация)
<i>Корректировка на инженерные коммуникации</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Общее техническое состояние здания	Новое здание	Новое здание	Новое здание	Новое здание
<i>Корректировка на общее техническое состояние</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итоговая процентная корректировка</b>	-	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,0%</b>
<b>Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв. м</b>		<b>72 000</b>	<b>69 231</b>	<b>62 400</b>
Внутренняя отделка	С отделкой под ключ	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку
<i>Корректировка на качество внутренней отделки, руб.</i>	-	13 200	13 200	13 200
<b>Скорректированная стоимость, руб. за кв. м</b>	-	<b>85 200</b>	<b>82 431</b>	<b>75 600</b>
<b>Общая валовая коррекция</b>		<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>15%</b>
<b>Весовой коэффициент</b>		<b>0,357</b>	<b>0,357</b>	<b>0,286</b>
<b>Скорректированная стоимость единицы сравнения для таунхаусов площадью от 200 кв. м, руб./кв. м</b>	<b>81 468</b>			
<b>Корректировка на площадь для таунхаусов от 150 до 170 кв. м.</b>	<b>5%</b>			
<b>Скорректированная стоимость единицы сравнения для таунхаусов площадью от 150 до 170 кв. м, руб./кв. м</b>	<b>85 542</b>			

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, в ходе проведенных расчетов определены следующие цены продажи объектов:

- стоимость 1 кв. м. таунхаусов площадью от 150 до 170 кв. м составляет 81 468 руб./кв. м;
- стоимость 1 кв. м. площадью свыше 200 кв. м составляет 85 542 руб./кв. м.

#### 7.4.9 Определение величины инвестиционных расходов

В настоящем отчете затраты на завершение строительства объектов определялись с применением метода сравнительной единицы, который предполагает использование данных о текущей стоимости какого-либо параметра, например, стоимости 1 куб. м объема или 1 кв. м площади в зданиях определенного типа.

В общем случае метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы объема оцениваемого объекта со стоимостью единицы объема подобного типового сооружения. В

результате корректировки стоимости типового объекта на имеющиеся различия определяется искомая величина стоимости строительства, которая учитывает договорные цены и сметные расценки на проведение строительно-монтажных работ, оптовые цены на строительные материалы, топливо, энергию, транспортные расходы и т.д.

В данном случае стоимость строительства объекта оценивается по стоимости затрат на замещение объекта с использованием укрупненных показателей стоимости строительства.

#### **Определение затрат на СМР**

Расчет стоимости замещения производился с использованием Справочников оценщика, издаваемых ООО «Ко-Инвест» - «Жилые дома. 2016», «Общественные здания. 2016». Расчет стоимости замещения без учета износа определяется по формуле:

$$C_3 = V \times C_{стр} \times K_{рэ} \times K_p \times K_u$$

где: С стр – стоимость строительства единицы измерения объекта в ценах на дату выхода сборника;

V – в зависимости от удельного показателя: строительный объем, общая площадь, протяженность и т.п.;

K рэ – регионально-экономический коэффициент;

K p – коэффициент, учитывающий различия между оцениваемым объектом и аналогом по объему, площади и другим характеристикам;

Kи – коэффициент пересчета с базовой цены в уровень цен на дату оценки.

Расчет стоимости строительства проведен отдельно для зданий и для благоустройства территории. Площадь благоустройства определена как ½ площади земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070227:3405, который используется под дорогу.

Расчет стоимости строительства таунхаусов проведен с разбивкой на торцевые и рядовые секции, из предположения, что площадь всех таунхаусов в одном блоке одинаковая.

#### **Корректировка справочных стоимостных показателей**

При оценке конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2) между оцениваемым зданием (Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью коэффициентов. Расчет поправки проведен в соответствии с данными раздела 1 справочника Ко-Инвест «Общественные здания», 2016 г.

Для оцениваемых объектов корректировка на площадь не применялась, поскольку аналоги по Ко-Инвест не отличаются от объектов оценки более, чем на 30%.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Kсейсм) вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

Таблица общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 5 Сборника Ко-Инвест. Для объектов, расположенных в Московской области, коэффициент на сейсмичность принимается равным 1.

Регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы

цен в строительстве», раздел 8.2 «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным системам зданий и сооружений».

Для справочников укрупненных показателей на 01.01.2016 г. региональные различия в стоимости строительства учитываются в корректирующих коэффициентах стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений справочников Ко-Инвест (Таблица 2.2.2./2.2.3. справочника «Индексы цен в строительстве, № 99, апрель 2017 г.), поэтому регионально - экономический коэффициент в расчетах принят равным 1.

#### **Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве**

Индекс перехода от базовой цены к дате оценки рассчитан путем перемножения двух индексов (и1 \* и2):

- и1: для справочников укрупненных показателей в уровне цен на 01.01.2016 г. индекс перехода от цен на 01.01.2016 г. к ценам на 01.04.2017 г. рассчитан по таблице: «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений» на 01.04.2017г. по сравнению с 01.01.2016г. (Источник –Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 99, апрель 2017 г. Табл. 2.2.2).

- и2 – прогнозный индекс изменения цен на дату оценки – Прогноз индексов на СМР до июня 2017 г. по сравнению с ценами на 01.01.2000 г. (Источник – Межрегиональный информационный бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 99, апрель 2017 г., Табл. 2.1).

*Таблица 22. Расчет индекса перехода с даты выхода сборника на дату оценки*

Параметры	КС-1	КС-4	КС-8	КС-15
Индекс перехода для Московской области с 01.01.2016 на 01.04.2017	1,06	1,086	1,073	1,1
Прогнозный индекс на строительно-монтажные работы на дату оценки	1,049	1,049	1,049	1,049
<b>Итоговый индекс на дату оценки</b>	<b>1,112</b>	<b>1,139</b>	<b>1,125</b>	<b>1,154</b>

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Прочие корректировки к укрупненным стоимостным показателям по справочнику Ко-Инвест не вносились.

#### **Расчет прибыли предпринимателя**

Прибыль предпринимателя – это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

Поскольку в данном разделе производится расчет затрат, необходимых на достройку объектов, прибыль предпринимателя не рассчитывалась.

#### **Определение степени готовности объектов**

Затраты на достройку таунхаусов были определены как разница в полной стоимости замещения объектов и стоимости замещения уже построенных на дату оценки конструктивных элементов.

Степень готовности объектов определялась Оценщиком экспертно, по результатам визуального осмотра. Описание степени готовности по конструктивным элементам приводится в разделе описания количественных и качественных характеристик объектов. Для определения итогового значения готовности по каждому зданию, доля стоимости конструктивного элемента по справочнику КО-Инвест умножена на степень готовности данного элемента для конкретного здания. Результаты расчета приведены в таблице.











Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Объект	Таунхаусы (кластер 1 блок 1)		Таунхаусы (кластер 1 блок 2)		Таунхаусы (кластер 2 блок 3)		Таунхаусы (кластер 2 блок 4-5)		Таунхаусы (кластер 3 блок 6)		Таунхаусы (кластер 3 блок 7)		Таунхаусы (кластер 3 блок 8)		Таунхаусы (кластер 4 блок 9)		Таунхаусы (кластер 4 блок 10)	
Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./удел. показатель	32 183	34 118	32 183	34 118	32 183	34 118	32 183	34 118	32 183	34 118	32 183	34 118	32 183	34 118	32 183	34 118	32 183	34 118
Скорректированный показатель стоимости по объектам-аналогам	32 183	34 118	32 183	34 118	32 183	34 118	32 183	34 118	32 183	34 118	32 183	34 118	32 183	34 118	32 183	34 118	32 183	34 118
Площадь объекта оценки, кв.м.	1 149,6	383,2	1 498,2	374,5	760,3	380,2	1 599,3	533,1	1 087,1	543,6	2 112,0	528,0	1 643,9	548,0	1 054,8	527,4	693,1	462,0
Затраты на замещение улучшений в ценах на дату издания справочника, руб. (без учета НДС)	36 997 577	13 074 018	48 215 283	12 778 556	24 469 808	12 970 526	51 470 272	18 188 306	34 987 212	18 545 408	67 970 496	18 014 304	52 904 025	18 694 958	33 946 628	17 993 833	22 304 750	15 763 881
Индекс пересчета стоимости, определенной в ценах на дату издания справочника в уровень цен на дату определения стоимости	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112	1,112
Коэффициент учитывающий прибыль предпринимателя	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Затраты на замещение улучшений в ценах на дату оценки, руб. (без учета НДС)	41 141 305	14 538 308	53 615 395	14 209 754	27 210 426	14 423 225	57 234 942	20 225 396	38 905 780	20 622 493	75 583 192	20 031 906	58 829 275	20 788 793	37 748 651	20 009 143	24 802 882	17 529 435
Процент готовности	73,3%	73,3%	73,3%	73,3%	69,8%	69,8%	69,8%	69,8%	12,3%	12,3%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	64,6%	64,6%	64,6%	64,6%

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Объект	Таунхаусы (кластер 1 блок 1)		Таунхаусы (кластер 1 блок 2)		Таунхаусы (кластер 2 блок 3)		Таунхаусы (кластер 2 блок 4-5)		Таунхаусы (кластер 3 блок 6)		Таунхаусы (кластер 3 блок 7)		Таунхаусы (кластер 3 блок 8)		Таунхаусы (кластер 4 блок 9)		Таунхаусы (кластер 4 блок 10)	
Стоимость работ по доведению объекта до состояния пригодного к эксплуатации и	10 978 146	3 879 402	14 306 732	3 791 731	8 220 542	4 357 401	17 291 248	6 110 294	34 132 041	18 092 113	68 659 771	18 196 983	53 440 514	18 884 540	13 350 943	7 076 834	8 772 283	6 199 811
Итого по зданию, руб. без НДС	14 857 548		18 098 463		12 577 942		23 401 543		52 224 154		86 856 755		72 325 054		20 427 776		14 972 094	
Благоустройство территории, руб. без НДС <sup>12</sup>	602 772	0	734 257	0	510 289	0	949 403	0	2 118 740	0	3 523 789	0	2 934 236	0	828 757	0	607 420	
Итого, СМР и благоустройство, руб. с НДС	18 243 178	0	22 222 609	0	15 444 113	0	28 734 117	0	64 124 615	0	106 649 041	0	88 805 962	0	25 082 710	0	18 383 826	0

Источник информации: расчеты Оценщика

<sup>12</sup> Стоимость благоустройства рассчитана при расчете рыночной стоимости имущества ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал» в Отчете № 146/057-21/17-1, и распределена на все объекты, расположенные на территории коттеджной застройки (таунхаусы и коттеджи) пропорционально стоимости замещения.

#### 7.4.10 Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой норму доходности вложений капитала, достижения которой ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- 1) обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);
- 2) окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

Ставка дисконтирования — ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.<sup>13</sup> Ставка дисконтирования отражает взаимосвязь "риск — доход", а также различные виды риска, присущие недвижимости.

Ставка дисконтирования (или ставка дохода) для объектов оценки рассчитывается путем суммирования следующих элементов<sup>14</sup>:

$$O_n = BC + P + L + M,$$

где:

O<sub>n</sub> — ставка дисконтирования (дохода);

BC — безрисковая ставка дохода;

P — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив;

L — премия за низкую ликвидность объекта;

M — премия за инвестиционный менеджмент.

#### Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по наименее рискованным активам. В расчетах для обоснования ставки доходности были использованы средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц в рублях, которое на дату, ближайшую к дате оценки составляет для вкладов до 1 года (кроме депозитов «до востребования») 6,52%. Копия источника приведена в таблице.

---

<sup>13</sup> Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. — М., 2005. — 204 с.

<sup>14</sup> «Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. /М.: «Финансы и статистика» 1998 г.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Таблица 25. Копия источника информации для обоснования безрисковой ставки

Таблица 4.2.3

**Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях**

(% годовых)

	Физических лиц, со сроком привлечения										Нефинансовых организаций, со сроком привлечения								
	"до востребования"	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме депозитов "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме депозитов "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
<b>2016 год</b>																			
январь	3,37	3,81	8,85	7,21	8,50	8,85	8,20	8,53	9,49	6,71	9,41	9,73	10,47	11,01	10,21	9,79	10,18	9,73	10,14
февраль	3,06	3,75	8,40	7,21	7,28	8,54	7,68	7,97	9,13	7,04	9,07	9,68	10,46	10,84	10,62	9,74	10,25	9,19	10,21
март	3,20	3,83	8,10	7,13	6,57	8,54	7,46	7,71	8,95	5,76	8,86	9,72	10,40	10,60	10,69	9,76	9,41	11,08	9,54
апрель	2,74	3,49	8,09	6,94	7,95	8,51	7,67	8,02	9,00	8,41	8,99	9,59	10,31	10,49	10,66	9,64	9,96	13,11	10,07
май	2,39	3,99	8,96	6,47	7,47	7,53	7,04	7,30	8,75	8,25	8,74	9,64	10,20	10,38	10,60	9,68	9,99	10,55	9,99
июнь	2,17	3,65	8,75	6,38	7,39	7,34	6,92	7,20	8,65	8,93	8,66	9,34	9,85	9,86	10,27	9,38	9,87	9,00	9,85
июль	2,22	3,14	7,67	6,20	7,21	7,33	6,78	7,06	8,34	8,00	8,33	9,18	9,57	9,66	9,93	9,20	10,52	10,06	10,42
август	2,36	3,37	7,66	6,16	7,03	7,42	6,77	7,05	8,10	8,12	8,10	9,14	9,55	9,57	9,70	9,16	9,23	12,22	9,42
сентябрь	2,41	3,43	7,27	6,05	6,90	5,84	6,00	6,18	8,07	8,81	8,09	8,99	9,29	9,35	10,01	9,01	10,49	12,56	10,96
октябрь	2,54	3,25	6,95	5,65	7,22	5,51	6,01	6,22	7,64	7,83	7,65	8,86	9,38	9,35	9,64	8,89	9,40	11,38	9,89
ноябрь	3,17	3,65	6,94	5,66	7,32	7,28	6,62	7,00	7,41	7,20	7,40	8,74	9,26	9,18	9,70	8,76	8,67	8,82	8,70
декабрь	3,34	3,67	6,90	6,41	6,91	7,08	6,50	6,90	7,56	7,95	7,57	8,66	9,38	9,36	9,59	8,71	9,13	9,45	9,15
<b>2017 год</b>																			
январь	3,11	3,88	7,14	5,84	6,93	6,96	6,50	6,77	7,83	8,25	7,84	8,72	9,22	9,24	9,53	8,75	8,92	9,75	8,97
февраль	3,42	4,08	6,99	5,82	6,64	6,70	6,30	6,54	7,29	7,57	7,30	8,75	9,24	9,12	9,12	8,78	8,52	9,12	8,53
март	3,39	4,15	7,07	4,09	6,43	6,68	5,91	6,08	7,17	7,09	7,16	8,59	9,15	9,26	8,75	8,63	8,77	11,23	8,95
апрель	2,60	3,57	6,95	6,05	7,27	6,69	6,25	6,52	7,14	6,75	7,13	8,34	8,82	9,01	9,41	8,37	8,70	8,76	8,71

4. ОТДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИНАНСОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ  
Млн руб

Источник информации: Бюллетень банковской статистики, № 6, 2017 г., стр. 121

Премия за риск вложений в данный актив определена экспертно методом суммирования на уровне 1,40 % для объекта, что связано с характером объектов оценки и их расположением. Расчет премии за риск представлен в таблице ниже.

Таблица 26. Расчет премии за риск инвестирования в исследуемый объект

№ п/п	Вид и наименование риска	1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
1	Ухудшение общей экономической ситуации		1			
2	Увеличение числа конкурирующих объектов		1			
3	Изменение федерального или местного законодательства		1			
<b>Несистематический риск</b>						
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации		1			
5	Ускоренный износ здания	1				
6	Неполучение арендных платежей	1				
7	Неэффективный менеджмент	1				
8	Криминогенные факторы	1				
9	Бизнес риск	1				
10	Неправильное оформление договоров аренды	1				
Количество наблюдений		6	4	0	0	0
Взвешенный итог		6	8	0	0	0
Итого:		14				
Количество факторов		10				
<b>Поправка за риск инвестирования в объект недвижимости, %</b>						<b>1,40 %</b>

Источник информации: расчеты оценщика

Премия за низкую ликвидность для объектов оценки рассчитывается исходя из срока экспозиции типичного для данного типа недвижимости (в рамках настоящего отчета принят на уровне 6 месяцев для условий продажи объекта) и рассчитан по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 6,52\% \times 6 / 12 = 3,26\%.$$

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Данный риск с учетом недозагрузки и потерь может составлять от 1 до 5 %. По мнению оценщика, принимая во внимание текущее состояние исследуемого объекта, а также тот факт, что строительство объекта законодательно подкреплено существующим Постановлением Правительства г. Москвы, и что в 2009 г. уже был разработан проект строительства гостиничного комплекса, премия за инвестиционный менеджмент принята на уровне 1,0 %.



Таким образом, ставка дохода на инвестированный капитал ( $O_n$ ) равна:

$$O_n = 6,52\% + 1,40\% + 3,26\% + 1,0\% = 12,2\%.$$

Таким образом, для расчета величины чистой приведенной стоимости в рамках настоящего отчета использовалась ставка дисконтирования **12,2%**.

#### **7.4.11 Расчет дисконтированных денежных потоков**

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта недвижимости определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием данного объекта.

При дисконтировании потоков доходов/расходов расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$FV = \frac{1}{(1 + O_n)^{n-0,5}},$$

где:

FV — фактор текущей стоимости;

$O_n$  — ставка дисконтирования;

n — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Производя дисконтирование спрогнозированного потока доходов/расходов, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (года), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено на середину периода.

Далее определяется текущая стоимость денежного потока для каждого периода путем умножения фактора текущей стоимости (для доходов и расходов) на величину чистого операционного дохода в прогнозном периоде за соответствующий период.

Ниже приведен расчет стоимости таунхаусов с учетом стоимости земельных участков путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с достройкой и последующей коммерческой реализацией объектов.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости таунхаусов с учетом стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

Наименование	Ед. изм.	Базовое значение	2017		2018				2019				2020			
			с 26.06.2017 по 3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	
Интервал			0,26	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	1,25
Период дисконтирования			0,13	0,39	0,64	0,89	1,14	1,39	1,64	1,89	2,14	2,39	2,64	2,89	3,14	
Инфляция (ИПЦ)			1,000	1,011	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	
Инфляция (ИПЦ) накопленным итогом			1,000	1,011	1,023	1,036	1,048	1,061	1,073	1,086	1,098	1,111	1,124	1,137	1,150	
<b>График жизненного цикла объекта</b>																
<b>Достройка объекта и ввод в эксплуатацию</b>																
Таунхаусы (кластер 1 блок 1)																
Таунхаусы (кластер 1 блок 2)																
Таунхаусы (кластер 2 блок 3)																
Таунхаусы (кластер 2 блок 4-5)																
Таунхаусы (кластер 3 блок 6)																
Таунхаусы (кластер 3 блок 7)																
Таунхаусы (кластер 3 блок 8)																
Таунхаусы (кластер 4 блок 9)																
Таунхаусы (кластер 4 блок 10)																
<b>Продажа</b>																
Таунхаусы (кластер 1 блок 1)																
Таунхаусы (кластер 1 блок 2)																
Таунхаусы (кластер 2 блок 3)																
Таунхаусы (кластер 2 блок 4-5)																
Таунхаусы (кластер 3 блок 6)																
Таунхаусы (кластер 3 блок 7)																
Таунхаусы (кластер 3 блок 8)																
Таунхаусы (кластер 4 блок 9)																
Таунхаусы (кластер 4 блок 10)																
<b>Расходная часть</b>																
<b>Инвестиционные затраты</b>																
Таунхаусы (кластер 1 блок 1)	тыс. руб.	18 243			9 335	9 448										
Таунхаусы (кластер 1 блок 2)	тыс. руб.	22 223			11 372	11 509										
Таунхаусы (кластер 2 блок 3)	тыс. руб.	15 444			7 903	7 999										
Таунхаусы (кластер 2 блок 4-5)	тыс. руб.	28 734			14 704	14 882										
Таунхаусы (кластер 3 блок 6)	тыс. руб.	64 125			10 938	11 070	11 204	11 340	11 471	11 604						
Таунхаусы (кластер 3 блок 7)	тыс. руб.	106 649			18 191	18 412	18 635	18 861	19 078	19 298						
Таунхаусы (кластер 3 блок 8)	тыс. руб.	88 806			15 148	15 331	15 517	15 705	15 886	16 070						
Таунхаусы (кластер 4 блок 9)	тыс. руб.	25 083			6 418	6 495	6 574	6 654								
Таунхаусы (кластер 4 блок 10)	тыс. руб.	18 384			4 704	4 761	4 818	4 877								
<b>Вознаграждение рыночного брокера</b>																

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Наименование	Ед. изм.	Базовое значение	2017		2018				2019				2020		
			с 26.06.2017 по 3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал
Таунхаусы (кластер 1 блок 1)	тыс. руб.						524	530	537	543	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 1 блок 2)	тыс. руб.						511	517	784	793	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 2 блок 3)	тыс. руб.						493	499	505	0	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 2 блок 4-5)	тыс. руб.						703	712	720	728	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 3 блок 6)	тыс. руб.						0	0	0	0	823	833	842	0	0
Таунхаусы (кластер 3 блок 7)	тыс. руб.						0	0	0	0	685	693	1 052	1 064	0
Таунхаусы (кластер 3 блок 8)	тыс. руб.						0	0	0	0	711	720	728	736	0
Таунхаусы (кластер 4 блок 9)	тыс. руб.						0	0	682	690	698	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 4 блок 10)	тыс. руб.						0	0	685	693	351	0	0	0	0
<b>Доходная часть</b>															
<b>Продаваемое количество таунхаусов</b>															
Таунхаусы (кластер 1 блок 1)	шт.						2	2	2	2					
Таунхаусы (кластер 1 блок 2)	шт.						2	2	3	3					
Таунхаусы (кластер 2 блок 3)	шт.						2	2	2						
Таунхаусы (кластер 2 блок 4-5)	шт.						2	2	2	2					
Таунхаусы (кластер 3 блок 6)	шт.										2	2	2		
Таунхаусы (кластер 3 блок 7)	шт.										2	2	3	3	
Таунхаусы (кластер 3 блок 8)	шт.										2	2	2	2	
Таунхаусы (кластер 4 блок 9)	шт.								2	2	2				
Таунхаусы (кластер 4 блок 10)	шт.								2	2	1				
<b>Продаваемая площадь таунхаусов</b>															
Таунхаусы (кластер 1 блок 1)	кв. м.	1 298,4					324,6	324,6	324,6	324,6	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 1 блок 2)	кв. м.	1 581,6					316,3	316,3	474,5	474,5	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 2 блок 3)	кв. м.	916,2					305,4	305,4	305,4	0	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 2 блок 4-5)	кв. м.	1 837,6					459,4	459,4	459,4	459,4	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 3 блок 6)	кв. м.	1 539,9					0	0	0	0	513,3	513,3	513,3	0	0
Таунхаусы (кластер 3 блок 7)	кв. м.	2 137,6					0	0	0	0	427,5	427,5	641,3	641,3	0
Таунхаусы (кластер 3 блок 8)	кв. м.	1 774,5					0	0	0	0	443,7	443,7	443,7	443,4	0
Таунхаусы (кластер 4 блок 9)	кв. м.	1 305,9					0	0	435,3	435,3	435,3	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 4 блок 10)	кв. м.	1 093,0					0	0	437,2	437,2	218,6	0	0	0	0
<b>Цены продажи объектов</b>															
Таунхаусы от 150 до 200 кв. м	руб./кв. м. общ. пл.						90	91	92	93	94	96	97	98	99
Таунхаусы свыше 200 кв. м	руб./кв. м. общ. пл.						85	86	87	88	89	90	91	92	93
<b>Стоимость продажи объектов</b>															
Таунхаусы (кластер 1 блок 1)	тыс. руб.						29 266	29 621	29 963	30 308	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 1 блок 2)	тыс. руб.						28 518	28 863	43 799	44 305	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 2 блок 3)	тыс. руб.						27 535	27 869	28 190	0	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 2 блок 4-5)	тыс. руб.						39 012	39 485	39 940	40 401	0	0	0	0	0

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Наименование	Ед. изм.	Базовое значение	2017		2018				2019				2020		
			с 26.06.2017 по 3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	1 квартал	2 квартал	3 квартал
Таунхаусы (кластер 3 блок 6)	тыс. руб.						0	0	0	0	45 662	46 189	46 722	0	0
Таунхаусы (кластер 3 блок 7)	тыс. руб.					0	0	0	0	38 029	38 468	58 373	59 046	0	0
Таунхаусы (кластер 3 блок 8)	тыс. руб.					0	0	0	0	39 471	39 926	40 387	40 825	0	0
Таунхаусы (кластер 4 блок 9)	тыс. руб.					0	0	37 845	38 282	38 723	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 4 блок 10)	тыс. руб.					0	0	38 010	38 449	19 446	0	0	0	0	0
<b>Денежный поток</b>															
Таунхаусы (кластер 1 блок 1)	тыс. руб.	97 991	0	0	-9 335	-9 448	28 681	29 028	29 363	29 702	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 1 блок 2)	тыс. руб.	119 695	0	0	-11 372	-11 509	27 947	28 286	42 923	43 419	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 2 блок 3)	тыс. руб.	66 021	0	0	-7 903	-7 999	26 984	27 311	27 627	0	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 2 блок 4-5)	тыс. руб.	126 075	0	0	-14 704	-14 882	38 231	38 695	39 141	39 593	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 3 блок 6)	тыс. руб.	68 174	0	0	-10 938	-11 070	-11 204	-11 340	-11 471	-11 604	44 749	45 265	45 787	0	0
Таунхаусы (кластер 3 блок 7)	тыс. руб.	77 564	0	0	-18 191	-18 412	-18 635	-18 861	-19 078	-19 298	37 269	37 699	57 205	57 865	0
Таунхаусы (кластер 3 блок 8)	тыс. руб.	63 739	0	0	-15 148	-15 331	-15 517	-15 705	-15 886	-16 070	38 681	39 128	39 579	40 009	0
Таунхаусы (кластер 4 блок 9)	тыс. руб.	86 412	0	0	-6 418	-6 495	-6 574	-6 654	37 088	37 516	37 949	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 4 блок 10)	тыс. руб.	74 828	0	0	-4 704	-4 761	-4 818	-4 877	37 250	37 680	19 057	0	0	0	0
<b>Сумма</b>		<b>1 223 580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-144 039</b>	<b>-145 785</b>	<b>399 861</b>	<b>54 950</b>	<b>377 413</b>	<b>140 938</b>	<b>177 705</b>	<b>122 092</b>	<b>142 572</b>	<b>97 874</b>	<b>0</b>
<b>Дисконтированный денежный поток</b>															
<b>Расчет фактора дисконтирования</b>															
Ставка дисконтирования		12,2%													
Период			0,13	0,39	0,64	0,89	1,14	1,39	1,64	1,89	2,14	2,39	2,64	2,89	3,14
Фактор дисконтирования			0,985	0,957	0,929	0,903	0,877	0,853	0,828	0,805	0,782	0,760	0,738	0,717	0,697
<b>Денежный поток на дату оценки</b>															
Таунхаусы (кластер 1 блок 1)	тыс. руб.	80 934	0		-8 676	-8 532	25 165	24 748	24 323	23 906	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 1 блок 2)	тыс. руб.	98 176	0		-10 569	-10 393	24 522	24 115	35 556	34 946	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 2 блок 3)	тыс. руб.	55 277	0		-7 345	-7 223	23 677	23 284	22 884	0	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 2 блок 4-5)	тыс. руб.	103 719	0		-13 666	-13 439	33 545	32 989	32 423	31 866	0	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 3 блок 6)	тыс. руб.	44 690	0		-10 166	-9 997	-9 831	-9 668	-9 502	-9 339	34 994	34 394	33 804	0	0
Таунхаусы (кластер 3 блок 7)	тыс. руб.	44 233	0		-16 907	-16 626	-16 351	-16 079	-15 804	-15 532	29 145	28 645	42 234	41 509	0
Таунхаусы (кластер 3 блок 8)	тыс. руб.	36 879	0		-14 078	-13 845	-13 615	-13 389	-13 159	-12 934	30 249	29 730	29 220	28 700	0
Таунхаусы (кластер 4 блок 9)	тыс. руб.	67 323	0		-5 965	-5 866	-5 768	-5 673	30 722	30 195	29 677	0	0	0	0
Таунхаусы (кластер 4 блок 10)	тыс. руб.	59 030	0		-4 372	-4 299	-4 228	-4 158	30 856	30 327	14 903	0	0	0	0
<b>Сумма</b>		<b>590 260</b>	<b>0</b>		<b>-133 871</b>	<b>-131 650</b>	<b>350 848</b>	<b>46 847</b>	<b>312 630</b>	<b>113 434</b>	<b>138 969</b>	<b>92 769</b>	<b>105 258</b>	<b>70 209</b>	<b>0</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, совокупная рыночная стоимость таунхаусов с учетом стоимости земельных участков, определенная доходным подходом, составила 590 260 тыс. руб.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Полученная рыночная стоимость включает стоимость земельных участков, расчет которых проведен в разделе 8 Отчета. Рыночная стоимость таунхаусов без учета стоимости земельного участка рассчитана в таблице ниже.

**Таблица 28. Расчет рыночной стоимости таунхаусов без учета стоимости земельных участков**

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объектов, полученная доходным подходом, с учетом стоимости земельного участка, руб. (НДС не облагается)	Рыночная стоимость земельных участков в составе единого объекта недвижимости, руб. (НДС не облагается)	Рыночная стоимость объектов по блокам, без учета стоимости земельного участка, руб. (НДС не облагается)
Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2780,85 кв.м. нежилых помещений 251,07 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 405,5	179 109 483	53 630 027	125 479 456
Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2521,2 кв.м. нежилых помещений 200,3 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 272,9	158 995 768	39 344 131	119 651 637
Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (степень готовности - начальная, кирпичная кладка до уровня 1-го этажа), ориентировочная площадь квартир 2177,6 кв.м. нежилых помещений 1190,8 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	6 462,5	125 802 033	49 597 929	76 204 104
Объект незавершенного строительства: 4 кластер таунхаусов (степень готовности - средняя, не остеклено, без внутренней и внешней отделки), ориентировочная площадь 11 квартир 2320 кв.м. нежилых помещений 154,10 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	2 737,3	126 352 331	32 751 383	93 600 948
<b>Итого</b>		<b>590 259 615</b>	<b>175 323 469</b>	<b>414 936 145</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

## 7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода. Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества приведен в таблице ниже.

**Доходный подход.** Результат, полученный в рамках реализации доходного подхода, по мнению Оценщика, достаточно достоверно и адекватно отражает текущее состояние объектов на дату оценки, поскольку в рамках подхода учитывается время и финансовые ресурсы, необходимые для ввода объектов в эксплуатацию и их коммерческой реализации. При расчете цен реализации объектов в будущем используются объективные данные о предложениях к продаже на рынке недвижимости аналогичных объектов, что позволяет с высокой степенью достоверности прогнозировать будущие денежные потоки. Таким образом, для расчетов использовался доходный подход, вес подхода принят равным 1.

**Сравнительный подход.** При проведении оценки данный подход не применялся.

**Затратный подход.** При проведении оценки данный подход не применялся.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость таунхаусов без учета стоимости земельных участков по состоянию на 26 июня 2017 г. составляет (НДС не облагается):

**414 936 145 (Четыреста четырнадцать миллионов девятьсот тридцать шесть тысяч сто сорок пять) руб.**

В т.ч.

Таблица 29. Распределение полученной рыночной стоимости на оцениваемые объекты

№ п/п в списке на оценку	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объектов по блокам, без учета стоимости земельного участка, руб. (НДС не облагается)
5	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2780,85 кв.м. нежилых помещений 251,07 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 405,5	125 479 456
6	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2521,2 кв.м. нежилых помещений 200,3 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 272,9	119 651 637
7	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (степень готовности - начальная, кирпичная кладка до уровня 1-го этажа), ориентировочная площадь квартир 2177,6 кв.м. нежилых помещений 1190,8 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	6 462,5	76 204 104
8	Объект незавершенного строительства: 4 кластер таунхаусов (степень готовности - средняя, не остеклено, без внутренней и внешней отделки), ориентировочная площадь 11 квартир 2320 кв.м. нежилых помещений 154,10 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	2 737,3	93 600 948
	<b>Итого</b>		<b>414 936 145</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

В соответствии с п. 30 Федерального Стандарта Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Оценщик, после проведения процедуры согласования результатов оценки стоимости объекта, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

На основании проведенного анализа рынка, расчетов и выводов, сделанных в настоящей работе, по мнению Оценщика, возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость Объекта оценки составляет (+/-) 5% или:

Минимальная граница, руб. – 394 189 338 руб.

Максимальная граница, руб. – 435 682 953 руб.



## 8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ТАУНХАУСАМИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОДИНЦОВСКИЙ Р-Н, Г. ОДИНЦОВО, УЛ. АКУЛОВСКАЯ 2К

### 8.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются земельные участки в количестве 4 единиц расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2 к.

Перечень оцениваемых объектов представлен в таблице ниже.

*Таблица 30. Перечень оцениваемых земельных участков*

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м.	Кадастровая стоимость	Адрес
1	50:20:0070227:1454	6 117,00	49 311 094,44	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к
2	50:20:0070227:1457	5 556,00	44 788 693,92	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к
3	50:20:0070227:3054	3 393,00	45 652 102,47	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к
4	50:20:0070227:3407	4 076,00	24 210 217,2	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к

*Источник информации: данные Заказчика*

#### 8.1.1 Сведения о балансовой стоимости объекта

Сведения о балансовой стоимости оцениваемых объектов отсутствуют.

#### 8.1.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Земельные участки, входящее в объект оценки, принадлежат ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал» на праве собственности.

Ниже в таблице приведены основные характеристики оцениваемых объектов:

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Таблица 31. Основные характеристики земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Кадастровая стоимость	Адрес	Правоустанавливающий документ	Субъект права	Категория земельного участка	Вид разрешенного использования (по документам)	Фактическое использование	Кадастровый паспорт земельного участка	Сведения о существующих ограничениях (обременениях) права	Площадь под обременениями, кв. м
1	50:20:0070227:1454	6 117,00	49311094,44	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	50-50-20/010/2013-089 от 22.02.2013	ЗАО Группа компаний "Жилищный капитал"	Земли населенных пунктов	Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения	Под размещение таунхаусов	№МО-16/ЗВ-3659660 от 14 декабря 2016 г.	Ипотека, Запрещение	6 117,00
2	50:20:0070227:1457	5 556,00	44788693,92	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	50-50-20/010/2013-092 от 22.02.2013	ЗАО Группа компаний "Жилищный капитал"	Земли населенных пунктов	Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения	Под размещение таунхаусов	№МО-16/ЗВ-3660034 от 14 декабря 2016 г.	Ипотека, Запрещение, Арест	5 556,00
3	50:20:0070227:3054	3 393,00	45652102,47	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	№50 АЕ №212744 от 4 июня 2013 г.	ЗАО Группа компаний "Жилищный капитал"	Земли населенных пунктов	Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения	Под размещение таунхаусов	№МО-16/ЗВ-3674850 от 14 декабря 2016 г.	Запрещение	3 393,00
4	50:20:0070227:3407	4 076,00	24210217,2	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	50 АЕ №451171 от 5 сентября 2013 г.	ЗАО Группа компаний "Жилищный капитал"	Земли населенных пунктов	Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения	Под размещение таунхаусов	№МО-13/ЗВ-868298 от 22 июля 2013 г.	Не зарегистрировано	0,00

Источник информации: данные Заказчика

Анализ правоустанавливающих документов показал, что:

- земельные участки, входящие в объект оценки, принадлежат ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал» на праве собственности;
- часть рассматриваемых земельных участков имеет обременение – запрещение;
- часть участков имеет обременение/ ограничение права в виде ипотеки.

### 8.1.3 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации

На часть оцениваемых земельных участков наложено обременение/ограничение права в виде «Запрещения», оценка произведена исходя из допущения, что для нового собственника оцениваемых земельных участков данное обременение/ограничение в виде «Запрещения» будет и снято, таким образом, данное обременение ограничение/права не учитывается в целях настоящего отчета.

Таким образом, оценке подлежат земельные участки со следующей площадью:

Таблица 32. Перечень земельных участков для оценки

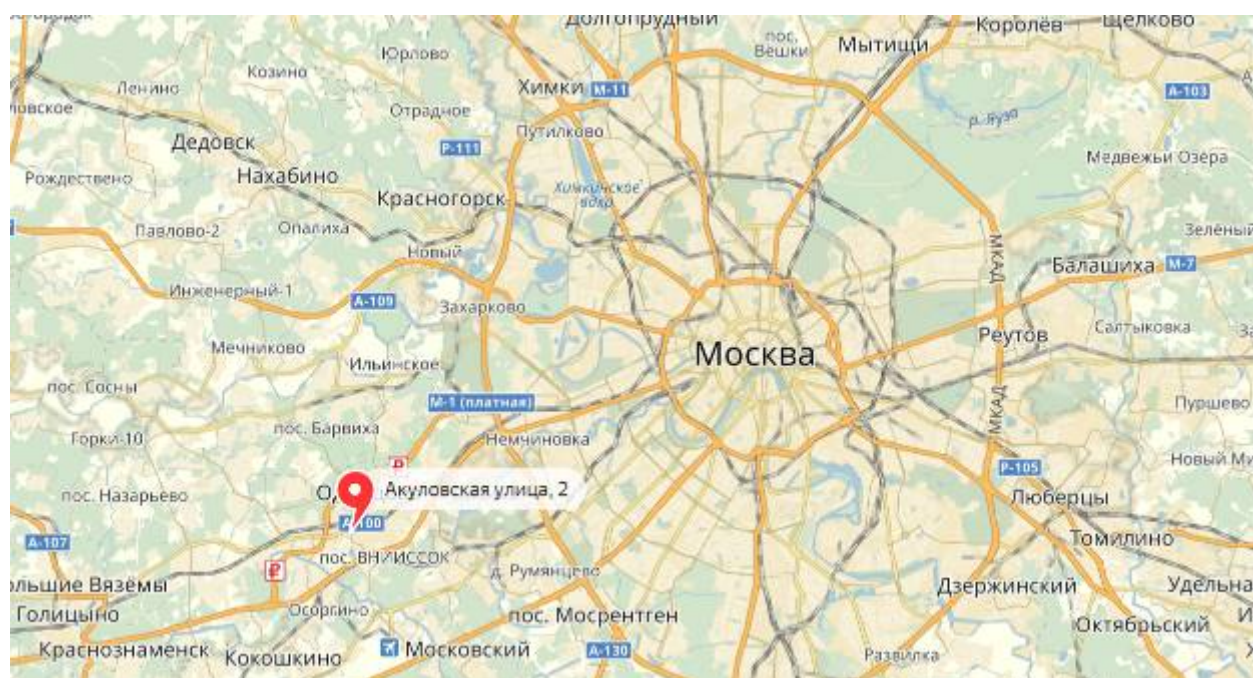
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м.	Площадь под обременениями, кв. м	Площадь, принимаемая в расчеты, кв. м
1	50:20:0070227:1454	6 117,00	6 117,00	6 117,00
2	50:20:0070227:1457	5 556,00	5 556,00	5 556,00
3	50:20:0070227:3054	3 393,00	3 393,00	3 393,00
4	50:20:0070227:3407	4 076,00	0,00	4 076,00

Источник информации: данные Заказчика, расчет Оценщика

### 8.1.4 Описание местоположения и локального окружения объекта оценки

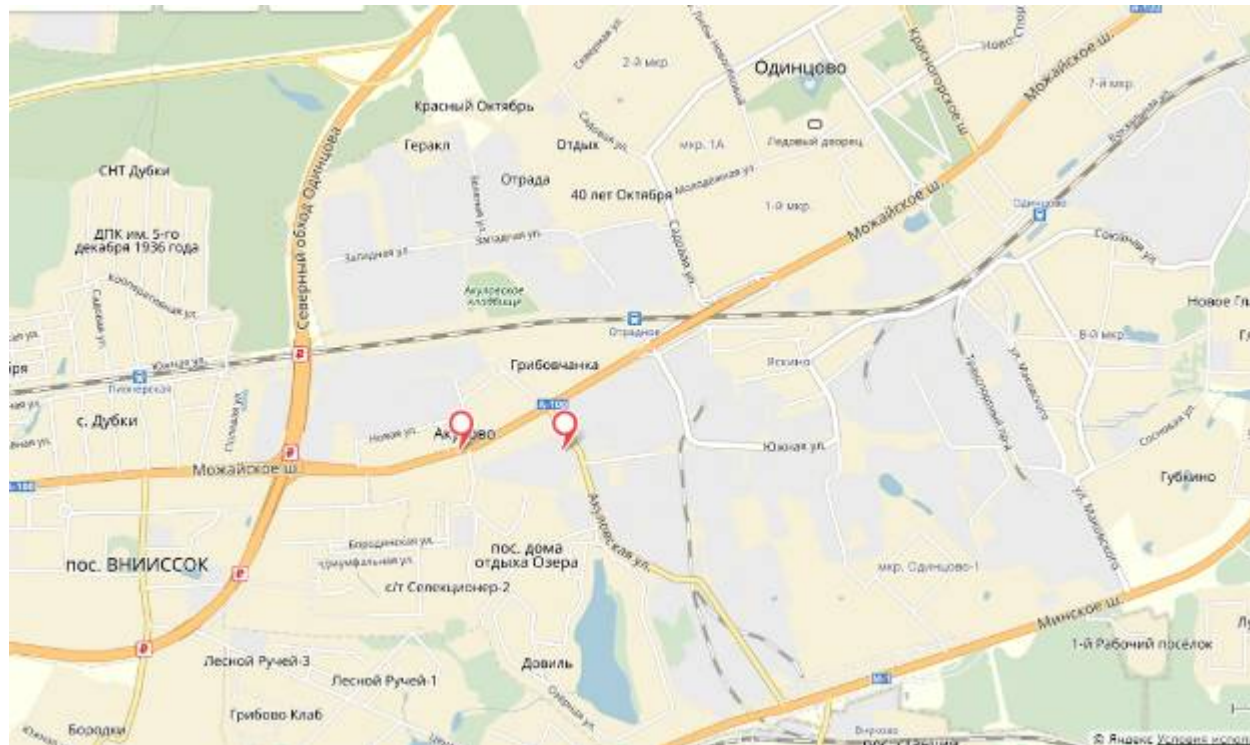
Оцениваемые земельные участки расположены по адресам: Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2 к, Московская область, Одинцовский р-н, с. Акулово. Оцениваемые земельные участки расположены на закрытой охраняемой территории со шлагбаумом.

Рисунок 13. Местоположение оцениваемых земельных участков относительно МКАД



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 14. Местоположение оцениваемых земельных участков в пределах Одинцовского района



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

#### 8.1.5 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для осуществления работ по оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов, принадлежащих ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», Заказчиком были предоставлены документы, устанавливающие характеристики объекта оценки:

- кадастровые паспорта на оцениваемые земельные участки;
- свидетельства о государственной регистрации права на часть участков.<sup>15</sup>

Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении 4 к Отчету.

#### 8.1.6 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Описание объектов составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком, а также по результатам визуального осмотра.

Характеристики объектов представлены ниже в таблице.

<sup>15</sup> Оценщику в ходе работы не были предоставлены свидетельства о праве собственности на часть объектов, оценка была произведена исходя из допущения, что на оцениваемые земельные участки оформлены права собственности, субъектом права по которым выступает ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», в соответствии с представленными кадастровыми паспортами.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖК

Таблица 33. Расположение объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	№ п/п группы	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Кадастровая стоимость руб.	Адрес	Категория земельного участка	Вид разрешенного использования (по документам)	Фактическое использование	Площадь под обременениями, кв. м	Площадь, принимаемая в расчеты, кв. м	Расположение объектов капитального строительства на земельном участке (результаты визуального осмотра)
15	2	50:20:0070227:1454	6 117,00	49 311 094,44	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	Земли населенных пунктов	Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового им социального назначения	Под размещение таунхаусов	6 117,00	6 117,00	В границах участка расположены объекты незавершенного строительства -таунхаусы
17	2	50:20:0070227:1457	5 556,00	44 788 693,92	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	Земли населенных пунктов	Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового им социального назначения	Под размещение таунхаусов	5 556,00	0,00	В границах участка расположены объекты незавершенного строительства -таунхаусы
18	2	50:20:0070227:3054	3 393,00	45 652 102,47	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	Земли населенных пунктов	Под застройку жилым зданиями, объектами культурно-бытового им социального назначения	Под размещение таунхаусов	3 393,00	3 393,00	В границах участка расположены объекты незавершенного строительства -таунхаусы
22	2	50:20:0070227:3407	4 076,00	24 210 217,2	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	Земли населенных пунктов	Под застройку жилым зданиями, объектами культурно-бытового им социального назначения	Под размещение таунхаусов	0,00	4 076,00	В границах участка расположены объекты незавершенного строительства -таунхаусы







Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, расчеты Оценщика



На части оцениваемых объектов расположены объекты капитального строительства и объекты незавершенного строительства, а также объекты инфраструктуры. Оценщиком проводится оценка из допущения о том, что оцениваемые земельные участки являются условно-свободными. Ограничения на пользование земельными участками, на которых расположены объекты других собственников, учитывались при расчете стоимости сравнительным подходом.

Фотографии объектов оценки представлены ниже.

Таблица 34. Фото земельных участков

<p>50:20:0070227:1454</p> 	
<p>50:20:0070227:1457</p> 	<p>50:20:0070227:3054</p> 
<p>50:20:0070227:3407</p> 	

Источник информации: визуальный осмотр, проведенный Оценщиком

#### 8.1.7 Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта

оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

**Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.**

## **8.2 АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

### **8.2.1 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки**

Объект оценки представляет собой земельные участки, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения. Таким образом, сегментом рынка объекта оценки является рынок земельных участков Московской области.

### **8.2.2 Обзор рынка земельных участков Московского региона**

Рынок земельных участков, предназначенных для строительства объектов коммерческой и жилой недвижимости Московского региона, последние года был довольно нестабильным.

Земельные участки Москвы являются одними из самых дорогих в мире, земельный рынок Москвы – один из самых закрытых. Даже люди, специализирующиеся на покупке и продаже недвижимости, не могут дать реальную оценку его объемам и количеству участников, этому также способствует отсутствие информации в открытом доступе.

Важную роль при проведении оценки рыночной стоимости земельных участков Московского региона играют факторы, которые определяют стоимость городских земель и ее дифференциацию в пределах территории города. К ним относят:

- разрешенное использование земель в соответствии с градостроительным зонированием, их фактическое использование;
- местоположение по отношению к центру города, другим центрам обслуживания и отдыха населения, местам приложения труда;
- уровень благоустройства территории, обеспеченность территории транспортной инфраструктурой и социальной инфраструктурой;
- экологические условия, культурно-историческая и ландшафтная ценность территории;
- уровень инженерной освоенности территории;
- инженерно-геологические условия;
- другие факторы<sup>16</sup>.

При оценке влияния отдельных факторов на стоимость земельных участков должно приниматься в расчет целевое назначение земельных участков с учетом их разрешенного использования. Среди специфических черт городских земель выделяет:

- Многообразие целей использования (многофункциональность);
- Малый размер городских земель;
- Пространственная концентрация объектов недвижимости;
- Повышение значения подземного пространства;
- Высокая степень техногенного, антропогенного воздействия на земли всех видов функционального назначения;
- Высокая степень застроенности естественной поверхности земель;
- Жесткая функциональная взаимозависимость состояния земельных участков друг от друга.

<sup>16</sup> Распоряжение Мэра Москвы от 24 июля 2000 г. №784 – РМ «Об утверждении основных положений кадастровой оценки земель и территориально-экономического зонирования г. Москвы»



Таблица 35 Предложения о продаже земельных участков, выявленные Оценщиком.

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м	Ссылка на источник информации
1	Московская область, Одинцовский район, Одинцово, Красногорское ш., 18	2950	45 000 000	15 254	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/148706928/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/148706928/</a>
2	Московская область, Одинцовский район, Одинцово, ул. Говорова	1161	11 999 999	10 336	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/150446619/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/150446619/</a>
3	Московская область, Одинцовский район, Одинцово, ул. Маковского	2221	23 000 000	10 356	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/153320815/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/153320815/</a>
4	Московская область, Одинцовский район, Одинцово, ул. Говорова, 52	2600	20 999 999	8 077	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/150451997/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/150451997/</a>
5	Москва, Московский поселение, район Внуковское	5000	64 000 000	12 800	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/150856978/">https://www.cian.ru/sale/suburban/150856978/</a>
6	Москва, Внуковское поселение, район Внуковское, ул. Бориса Пастернака, 33	15000	120 000 000	8 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/154975753/">https://www.cian.ru/sale/suburban/154975753/</a>
7	Московская область, Одинцовский район, Одинцово	13200	110 000 000	8 333	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/145471655/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/145471655/</a>
8	Московская область, Одинцовский район, Одинцово	40000	235 816 000	5 895	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/145476547/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/145476547/</a>
9	Московская область, Трубачеевка, ш. Можайское, 15 км., Северная улица	1900	6 500 000	3 421	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-trubacheevka-severnaya-ulica-155606375/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-trubacheevka-severnaya-ulica-155606375/</a>
10	Московская область, Одинцовский район, Глазынино д.	2000	14 000 000	7 000	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-glazynino-151343383/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-glazynino-151343383/</a>
11	Московская область, Одинцовский район, Лесной Городок пгт	3800	26 500 000	6 974	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lesnoy-gorodok-150630713/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lesnoy-gorodok-150630713/</a>
12	Московская область, Одинцовский район, Лесной Городок пгт, улица Центральная, 28	2600	29 000 000	11 154	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lesnoy-gorodok-centralnaya-ulica-111611483/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lesnoy-gorodok-centralnaya-ulica-111611483/</a>
13	Московская область, Одинцовский район, Юдинские Дачи	2484	5 464 800	2 200	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-yudinskie-dachi-154458937/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-yudinskie-dachi-154458937/</a>
14	Московская область, Одинцовский район, Грибово, улица Лебединое озеро	2300	37 564 175	16 332	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-gribovo-lebedinoe-ozero-ulica-155264244/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-gribovo-lebedinoe-ozero-ulica-155264244/</a>
15	Московская область, Одинцовский район, Лесной Городок пгт	3800	26 500 000	6 974	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lesnoy-gorodok-150630713/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lesnoy-gorodok-150630713/</a>
16	Московская область, Одинцовский район, Бородки д.	3250	38 603 500	11 878	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-borodki-158576366/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-borodki-158576366/</a>
17	Московская область, Одинцовский район, Грибово	5000	88 628 250	17 726	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-gribovo-159505690/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-gribovo-159505690/</a>
18	Московская область, Одинцовский район, ДСК Московский Писатель	4000	25 500 000	6 375	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-dsk-moskovskiy-pisatel-112340669/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-dsk-moskovskiy-pisatel-112340669/</a>
19	Московская область, Одинцовский район, Крюково д.	3000	12 000 000	4 000	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-kryukovo-158563244/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-kryukovo-158563244/</a>
20	Московская область, Одинцовский район, Лесной Ручей-2	2700	56 747 145	21 017	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lesnoy-ruchey2-139008866/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lesnoy-ruchey2-139008866/</a>
21	Московская область, Одинцовский район, Лесной Ручей-3	5300	106 895 160	20 169	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lesnoy-ruchey3-154252365/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lesnoy-ruchey3-154252365/</a>
22	Московская область, Одинцовский район, Лесной Ручей-2	5400	113 494 290	21 017	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lesnoy-ruchey2-139008869/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lesnoy-ruchey2-139008869/</a>
23	Московская область, Одинцовский район, Лапино д.	2400	12 828 240	5 345	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lapino-158522133/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lapino-158522133/</a>
24	Московская область, Одинцовский район, Лайково с.	2000	17 817 000	8 909	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-laykovo-158681355/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-laykovo-158681355/</a>

Источник информации: расчеты Оценщика

Из приведенной выше таблицы видно, что цена предложения продажи земельных участков в Одинцовском и близлежащих районах варьируется в широком диапазоне от 2 200 до 21 017 руб./кв.м в зависимости от площади и вида разрешенного использования.

**Различие в диапазонах цен объясняется рядом факторов, наиболее важными из которых являются:**

1. Наличие утвержденного генплана застройки участка.
2. Наличие согласований на подключение " коммуникаций и наличие оплаты подключения (либо только согласование, либо согласование с оплатой подключения, что, особенно при

подключении электрической мощности, составляет заметную сумму, включаемую в стоимость продажи).

3. Стоимость прав собственности на земельные участки превышает стоимость долгосрочных прав аренды.

4. Существенным фактором, влияющим на стоимость, является этажность будущей застройки, что особенно важно для участков под бизнес - центры, деловые центры, торговые центры. При этом, в связи с высокой загруженностью автотрасс Московского региона, пересогласование проекта на более высокую этажность застройки (что прямым образом влияет на стоимость участка, так как увеличивает доходоприносящую площадь будущих улучшений) практически невозможно.

Таким образом, к основным особенностям оценки земельных участков в Московской области можно отнести следующие:

1. Большой диапазон стоимости участков, зависящий от ряда факторов.

2. Особенностью оценки участков в Москве является то, что наилучшим использованием в подавляющем большинстве случаев является их разрешенное использование, которое не подлежит изменению, даже если другое использование способно принести максимальный доход.

Особенность реализации метода сравнения продаж состоит в том, что при применении этого метода необходимо детально изучить параметры продаваемых участков, в частности, наличия необходимой разрешительной документации, наличия согласований и тех. условий на подключение коммуникаций, наличия оплаты этих коммуникаций, а также параметров будущей застройки и учесть размер доли города. В других населенных пунктах основными ценообразующими факторами, не считая местоположения и вида разрешенного использования, являются такие как: удаленность от остановок общественного транспорта, доступность коммуникаций, площадь.

*Спрос* на участки в Московском регионе, помимо жилых застройщиков, прежде всего формируют девелоперы офисной и торговой недвижимости. В основном это компании, занимающиеся точечной застройкой под определенные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития пятна застройки. Центр столицы в первую очередь подходит под так называемый редевелопмент и строительство бизнес-центров класса А.

В случае наличия на участке капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, аренда предоставляется на срок от 25 до 49 лет, по особо значимым для города объектам право аренды может быть предоставлено на срок до 99 лет. На практике же обычно предоставляется право аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

### ***Ценообразующие факторы и обоснование их значений, диапазонов значений<sup>17</sup>***

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

1. Финансовые условия
2. Условия продажи
3. Дата предложения
4. Снижение цены в процессе торгов
5. Вид разрешенного использования
6. Вид права пользования земельным участком (собственность; аренда)
7. Зона расположения (Внутри Садового кольца; Садовое кольцо-ТТК; ТТК-МКАД; за МКАД)

<sup>17</sup> Источники информации: <http://www.issledovanie.ru>, данные компании Swiss Appraisal

8. Размер земельного участка (мелкие участки до 10 соток; средние участки 0,1 - 1 га; большие участки 1 - 20 га; крупные участки свыше 20 га (только в Новой Москве)).

9. 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 денежные, ценными бумагами или натуральные (бартер). Оплата при проведении расчетов может предусматриваться одновременно 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.

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.

**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. Так, в течение 2011-2015 годов цены на земельные участки оставались стабильны и не претерпели существенных изменений. Кроме того, необходимо отметить, что средний срок экспозиции земельных участков коммерческого назначения в Москве свыше 12 месяцев, на рынке встречаются предложения, находящиеся в продаже более 2 лет.

**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.

Скидка на торг, согласно данным Справочника расчетных данных №19<sup>18</sup>, при сделках с земельными участками в Московском регионе находится в диапазоне 12– 15%.

**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 исследований Научно-практического центра профессиональной оценки (НПЦПО) в зависимости от назначения может достигать в меньшую сторону до 42% для долгосрочной аренды относительно стоимости права собственности (<http://срса.ru/Publications/031/>).

<sup>18</sup> Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19, 20156, ООО «Научно-практический центр профессиональной оценки (НПЦПО)», Москва 2015, стр. 18.

**Расстояние до центра.** Чем ближе объект расположен к центру города, тем он имеет большую привлекательность для потенциальных покупателей. Наибольшей стоимостью отличаются объекты, которые расположены в ЦАО г. Москвы.

**Местоположение и окружение.** Важным моментом при выборе земельного участка является его окружение. Для коммерческих земель играет большую роль то, в каком районе города расположен объект, в то время как для земель промышленности фактор местоположения не оказывает существенного влияния (исходя из анализа рынка земель промышленного назначения).

Расположение земельного участка в непосредственной близости от крупных автодорог, в местах с высоким трафиком, существенно увеличивает его стоимость. По данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014 г. стр. 124, отношение удельной цены земельных участков, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком), к удельной цене аналогичных участков, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком) находится в диапазоне 1,31-1,41.

**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. Участки свыше 1 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

Влияние данного фактора на стоимость может составлять до 30%.

**Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций.** Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом: транспортные подъездные пути – 15-20%, электроэнергия – 15-17%, газоснабжение – 14-15%, остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 15- 17%.

Кроме того, необходимо отметить, что столичному рынку присущ ряд специфических факторов, связанных с его уникальностью. Так, помимо вышеперечисленного, на стоимость будут так же влиять наличие/отсутствие проекта и стадия его проработки; количественные параметры будущей застройки; стадию согласования строительства и т.д. Эти факторы крайне затруднительно оценить по ценовым критериям, что существенно затрудняет применение методов сравнительного подхода, а иногда и делает это невозможным.

### 8.2.3 Выводы из анализа рынка объекта оценки

Стоимость продажи земельных участков под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения в Одинцовском и близлежащих районах варьируется в диапазоне 3 421 до 15 254 руб./кв. м.

На стоимость земельных участков, как находящихся в собственности, так и по предложениям переуступки прав аренды, существенно влияют такие факторы как район расположения (внутри города), расположение относительно красной линии, назначение земельных участков, а также площадь и наличие коммуникаций (электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение).

### 8.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Согласно п. 14 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на которые ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования<sup>19</sup> выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

<sup>19</sup> Источник информации: стр. 86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интеррреклама.

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- сначала, для земельного участка как условно незастроенного;
- затем, для земельного участка с существующими улучшениями.

### **8.3.1 Анализ НЭИ для земельного участка, как условно свободного**

Исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки, оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, при условии допущения о том, что земельный участок является условно-свободным.

### **8.3.2 Анализ НЭИ для объекта оценки**

Анализ наиболее эффективного использования объекта должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых земельных участков.

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой земельные участки.

#### Анализ юридической допустимости

В соответствии с данными кадастрового учета, разрешенное использование земельного участка: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения.

Единственным вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка, является использование, соответствующее его законодательной разрешённости<sup>20</sup>.

#### Анализ физической возможности

Учитывая:

- особенности местоположения и удобную транспортную доступность объекта оценки.
- конструктивные и технические характеристики оцениваемых объектов,
- а также аналитические данные рынка недвижимости,

Оценщик пришел к выводу, что в качестве возможного варианта Объект оценки целесообразно использовать земельные участки под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, и для размещения таунхаусов.

#### Анализ экономической осуществимости

Учитывая описанную выше физическую возможность использования объекта оценки, а также тот факт, что объект отвечает современным требованиям рынка, Оценщик считает, что экономически

<sup>20</sup> См. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», №255, декабрь 2013г. ст. «Законодательная неразрешённость. Основополагающее влияние фактора НЭИ на результаты оценки», стр.21-26

эффективным является использование земельного участка под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, и для размещения таунхаусов.

Вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки:

Учитывая результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки - юридической допустимости, физической возможности, экономической целесообразности, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения.

## **8.4 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **8.4.1 Последовательность проведения работ по оценке**

Проведение оценки объектов недвижимости включало следующие этапы:

- сбор и анализ исходной информации об объекте оценки;
- сбор и анализ данных, характеризующих экономические, социальные, природные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов;
- обоснование выбора подходов и методов оценки;
- применение стандартных процедур расчета стоимости объекта в рамках выбранных методов;
- обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости.

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<sup>21</sup>.

В соответствии с разделом 3 ФСО №1 основными оценочными подходами являются доходный, затратный и сравнительный подходы.

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

Основной принцип данного подхода заключается в том, что поток доходов (обычно показатель чистого дохода), который обеспечивает наивысшую отдачу, соразмерную с заданным уровнем риска, приводит к наиболее вероятной величине стоимости с помощью ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

Основным условием применения данного метода является наличие рыночной информации о доходах, которые приносит или потенциально может принести оцениваемый объект. Источником доходов может быть сдача в аренду, иное коммерческое использование объекта, либо его продажа в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на предпосылке, что разумный покупатель не будет платить за объект больше, чем требуется для приобретения объекта сопоставимой полезности. Условие применения методов сравнительного подхода – наличие рыночной информации о ценах объектов, являющихся аналогами оцениваемого имущества.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки

<sup>21</sup> ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

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

В рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости оцениваемых земельных участков использовался сравнительный подход, который наиболее достоверно отражает рыночную ситуацию на рынке аналогичных объектов на дату оценки.

#### **8.4.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки**

##### **Обоснование выбора метода оценки**

В рамках настоящего Отчета Оценщик при расчете сравнительным подходом использовал метод сравнения продаж (предложений) с использованием количественных корректировок, поскольку на рынке имеется информация о предложениях к продаже объектов, сходных с оцениваемым.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки<sup>22</sup>.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывалась путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате, которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Основным наиболее достоверным методом оценки земельных участков для целей настоящего исследования является *метод сравнительного анализа продаж*.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями. 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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;

<sup>22</sup> «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.



2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемых земельных участков;
5. расчет рыночной стоимости земельных участков путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Наиболее важными факторами стоимости, по которым отбираются аналоги, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Как уже было сказано выше, Оценщиком было принято решение рассматриваемые земельные участки разбить на две группы:

- с разрешенным видом использования: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения
- с разрешенным видом использования: для размещения таунхаусов

В основу анализа в настоящем исследовании легли данные о предложениях по продаже земельных участков в г. Одинцово Московской области и его окрестностях.

В качестве **единицы сравнения** при оценке стоимости земельного участка выбирается стоимость 1 кв. м. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта. Иногда участниками рынка используется количество долларов за сотку площади – данная единица сравнения кратна вышеприведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщик использует официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России.

Для проведения расчетов использованы данные открытых интернет-источников по продаже коммерческой недвижимости, размещенная на сайтах [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и другие источники.

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены сделок по продаже объектов, аналогичных оцениваемому, поэтому в качестве объектов-аналогов рассматривались объекты, предлагаемые на дату оценки к продаже.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Таблица 36. Выбранные объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости земельных участков под таунхаусами

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Состав передаваемых прав на объект					
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют
Изменение цен во времени (дата предложения)	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Характеристики местоположения					
Адрес	Московская область, Одинцовский район, Коттеджный посёлок Грибово	Московская область, Одинцовский район, пос. Лайково	Московская область, Одинцовский район, ул. Лебединное озеро	Московская область, Одинцовский район, д. Переделки	Московская область, Одинцовский район, д. Бородки
Направление/шоссе	Можайское	Рублево-Успенское	Минское	Минское	Минское
Удаленность от МКАД, км.	12	14	12	10	13
Ближайшее окружение	Коттеджный поселок	Коттеджный поселок	Коттеджный поселок	Коттеджный поселок	Коттеджный поселок
Физические характеристики					
Площадь, кв.м.	5 000	2 000	2 300	3 300	3 250
Форма участка	Правильная форма	Правильная форма	Правильная форма	Правильная форма	Правильная форма
Инженерные коммуникации	Все на участке	Все на участке	Все на участке	Все на участке	Электричество - есть, всё остальное - по границе
Наличие строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Экономические характеристики					
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена предложения, руб.	88 628 250	38 484 720	37 564 175	55 000 000	38 603 500
Стоимость единицы сравнения, руб./сот.	17 726	19 242	16 332	16 667	11 878

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖКС

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Контактная информация					
Телефон	+7 (495) 151-22-89	+7 (495) 730-68-55	+7 (495) 374-64-04	+7 (495) 150-88-08	+7 (495) 125-00-24
Ссылка на источник информации	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-gribovo-159505690/#jumpmap">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-gribovo-159505690/#jumpmap</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-laykovo-105801368/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-laykovo-105801368/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-gribovo-lebedinoe-ozero-ulica-155264244/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-gribovo-lebedinoe-ozero-ulica-155264244/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-peredelki-155248054/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-peredelki-155248054/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-borodki-158576366/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-borodki-158576366/</a>

*Источник информации: анализ рынка*

**Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого объекта-аналога от оцениваемого объекта недвижимости, расчет корректировок**

Сопоставление стоимости рассматриваемых объектов-аналогов происходит по следующим параметрам:

- на наличие строений на участке;
- на объем передаваемых прав;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на площадь;
- на конфигурацию;
- на разрешенное использование;
- на наличие коммуникаций.

Обоснование вводимых корректировок*На наличие строений*

Оцениваемые земельные участки представляют собой условно-свободные участки. Объекты – аналоги №2-6 свободны от строений. Объект-аналог №1 представляет собой земельный участок с расположенными на нем строениями: дом, общей площадью 83,6 кв. м и хозяйственными постройками общей площадью 100 кв. м. Объем существующих строений в ходе интервьюирования представителя собственника выяснить не удалось. Расположенные на земельном участке здания предназначены под снос. Корректировка на снос строений учитывает необходимые затраты, который должен понести будущий покупатель права аренды. По данным профессионального портала «СтатРиэлт» корректировка на снос ветхих строений составляет, по состоянию на 01.01.2017 г., в среднем -6%.

**Таблица 37. Копия источника информации для обоснования корректировки на вид права**

*Ассоциация*  
развития рынка недвижимости  
**СтатРиэлт**  
некоммерческая организация

Подать объявление   Мои объявления   **База недвижимости**   Статистика рынка   Для сдачи   Оформление прав   Эксплуатация и ремонт   Анализ рынка   Компань

### на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков ⚙

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

Итоги расчета (СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации)

№	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)	0,90	0,99	0,94

← Назад Вперед →

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelynykh-uchastkov/867-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>

*На объем передаваемых прав*

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

На оцениваемые земельные участки и объекты –аналоги зарегистрировано право собственности. Таким образом, внесение корректировки на объем передаваемых прав не требуется.

*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 отношений, 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*

Вследствие того, что в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

*Корректировка на уторговывание*

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок коммерческой недвижимости в настоящий момент – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. 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.

Скидка на торг, согласно данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-19», 2016 г. под ред. Е.Е. Яскевича, при продаже земельных участков на территории Московской области в среднем составляет 13,5%. Данное значение скидки на торг использовано в расчетах.

Таблица 38. Копия источника информации для обоснования корректировки на торг



СРД-19, ноябрь 2016 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторговывание для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные

по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7 (7)	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Источник информации: «СРД №19», 2016 г., под ред. к.т.н., Е.Е. Яскевича, стр. 17 -18.

*Корректировка местоположение*

Оцениваемые земельные участки, как и подобранные объекты-аналоги располагаются в Московской области, в г. Одинцово либо в окрестностях данного населенного пункта, на удалении не более 15 км от МКАД. Объекты располагаются в агломерации Москвы, ближайшее окружение составляют объекты промышленного, общественного-делового и жилого назначений. К

оцениваемым земельным участкам и объектам – аналогам ведут асфальтированные подъездные пути. Таким образом, объекты оценки и объекты – аналоги сопоставимы по местоположению, внесение корректировки по данному параметру не требуется.

#### 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 был рассчитан на основе данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости, Том 3 «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., стр. 176.

Таблица 39. Копия источника информации для обоснования корректировки на площадь земельного участка

Таблица 56

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, Том 3 «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., табл. 53, 56

Корректировка для каждого объекта - аналога была определена согласно данным представленной таблицы. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 40. Расчет корректировки на площадь объектов с видом разрешенного использования: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения

Характеристика, показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Площадь земельного участка, кв. м	2 950	1 161	2 221	2 600	15 000	13 200
Корректировка на площадь земельного участка	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	10,0%	10,0%

Источник информации: расчеты, Оценщика

Таблица 41. Расчет корректировки на площадь объектов с видом разрешенного использования: для размещения таунхаусов

Характеристика, показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь земельного участка, кв. м	5 000	2 000	2 300	3 300	3 250
Корректировка на площадь земельного участка	0,0%	-9,0%	-9,0%	0,0%	0,0%

Источник информации: расчеты, Оценщика

#### Корректировка на наличие коммуникаций

Земельные участки оцениваются как условно свободные от улучшений, участки располагаются в развитом районе Московской области, оценка произведена исходя из допущения, что на земельных участках под нежилыми зданиями имеются все коммуникации, так как здания находятся в рабочем состоянии.



Земельные участки под таунхаусы требуют проведения электричества и газа, к ним применены соответствующие корректировки.

Наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения являются важнейшим фактором ценообразования. В качестве аналогов рассматривались участки, обеспеченные инженерной инфраструктурой, а также с коммуникациями по границе. Таким образом, по данному параметру требуется внесение корректировки, которая была рассчитана для каждого участка-аналога в зависимости от обеспеченности инженерной инфраструктурой, по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости, Том 3, под ред. Лейфера Л. А., 2016 г., стр. 213.

Таблица 42. Копия источника информации для обоснования корректировки на наличие коммуникаций.

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, Том 3, под ред. Лейфера Л. А., 2016 г., стр. 213.

Определение величины корректировки на коммуникации для каждого объекта – аналога представлено в таблице ниже.

Таблица 43. Расчет размера корректировки на коммуникации для Объекта оценки с разрешенным видом использования: для размещения таунхаусов

Характеристика, показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Инженерные коммуникации	Не подключено электричество и газ	Все на участке	Все на участке	Все на участке	Все на участке	Электричество - есть, всё остальное - по границе
Корректировка на инженерные коммуникации	-	-36,0%	-36,0%	-36,0%	-36,0%	0,0%

Источник информации: расчеты Оценщика

#### Корректировка на заболоченность

В ходе анализа местоположения земельных участков выявлено, что некоторые участки находятся в болотистой местности. Таким образом, было принято решение применять к данным объектам корректировку на заболоченность.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Таблица 44. Расчет размера корректировки на заболоченность

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересечённым рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,80	0,89	<b>0,84</b>

Источник информации: Информационный портал «СтатРиелти»



*Внесение весовых коэффициентов*

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Таблица 45. Расчет рыночной удельной стоимости базового земельного участка в рамках сравнительного подхода с видом разрешенного использования: для размещения таунхаусов

Характеристика, показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость единицы сравнения, руб./кв. м		17 726	19 242	16 332	16 667	11 878
Корректировка на торг	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв. м		15 333	16 645	14 127	14 417	10 274
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Условия финансирования предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Дата предложения	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв. м		15 333	16 645	14 127	14 417	10 274
Характеристики местоположения						
Адрес	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к	Московская область, Одинцовский район, Коттеджный посёлок Грибово	Московская область, Одинцовский район, пос. Лайково	Московская область, Одинцовский район, ул. Лебединное озеро	Московская область, Одинцовский район, д. Переделки	Московская область, Одинцовский район, д. Бородки
Направление/шоссе	Можайское	Можайское	Рублево-Успенское	Минское	Минское	Минское
Корректировка на направление		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Удаленность от МКАД, км.	13	12	14	12	10	13
Корректировка на удаленность от МКАД	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ближайшее окружение	Объекты жилого назначения	Коттеджный поселок	Коттеджный поселок	Коттеджный поселок	Коттеджный поселок	Коттеджный поселок
Корректировка на ближайшее окружение	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Физические характеристики						
Площадь, кв.м.	3 000 - 6 000	5 000	2 000	2 300	3 300	3 250
Корректировка на площадь земельного участка	-	0,0%	-9,0%	-9,0%	0,0%	0,0%
Форма участка	Правильная форма	Правильная форма	Правильная форма	Правильная форма	Правильная форма	Правильная форма
Корректировка на форму участка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Инженерные коммуникации	Не подключено электричество и газ	Все на участке	Все на участке	Все на участке	Все на участке	Электричество - есть, всё остальное - по границе
Корректировка на инженерные коммуникации	-	-36,0%	-36,0%	-36,0%	-36,0%	0,0%
Наличие строений	Условно-свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие строений	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК

Характеристика, показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Корректировка на категорию земель</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Разрешенное использование	Участок для размещения таунхаусов	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
<i>Корректировка на разрешенное использование</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая процентная корректировка	-	-36%	-45%	-45%	-36%	0%
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв. м		9 813	9 155	7 770	9 227	10 274
Сумма абсолютных значений корректировок аналога		50%	59%	59%	50%	14%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)		2,02	1,71	1,71	2,02	7,41
Весовой коэффициент	%	13,59%	11,50%	11,50%	13,59%	49,83%
Взвешенный удельный показатель		1333,46	1052,61	893,42	1253,80	5119,34
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв. м	9 653					

Источник информации: расчеты Оценщика

Далее необходимо рассчитать рыночную стоимость оцениваемых объектов:

Таблица 46. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	№ п/п группы	Кад. №	Площадь, кв.м.	Адрес	Площадь, принимаемая в расчеты, кв.м	Удельная рыночная стоимость земельного участка площадью, 1000-5000 кв.м	Корректировка на площадь, %	Корректировка на вид разрешенного использования	Корректировка на заболоченность	Рыночная стоимость руб./кв.м	Рыночная стоимость руб.
15	2	50:20:007022 7:1454	6 117,00	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	6 117,0	9 653	0%	1	-16%	8 108	49 597 929
17	2	50:20:007022 7:1457	5 556,00	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	5 556,0	9 653	0%	1	0%	9 653	53 630 027
18	2	50:20:007022 7:3054	3 393,00	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	3 393,0	9 653	0%	1	0%	9 653	32 751 383
22	2	50:20:007022 7:3407	4 076,00	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	4 076,0	9 653	0%	1	0%	9 653	39 344 131
		<b>Итого:</b>									<b>175 323 469</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков, определенная сравнительным подходом, составила 175 323 тыс. руб.

## 8.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода. Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества приведен в таблице ниже.

**Сравнительный подход.** Результат, полученный в рамках реализации сравнительного подхода, по мнению Оценщика, достаточно достоверно и адекватно отражает конъюнктуру рынка на дату оценки, поскольку используются объективные данные о предложениях к продаже на рынке недвижимости аналогичных объектов, а различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами учитываются с помощью корректировок; используемые в расчетах данные однородны (удовлетворяют критерию однородности).

**Доходный подход.** При проведении оценки данный подход не применялся.

**Затратный подход.** При проведении оценки данный подход не применялся.

Оценка земельных участков производилась одним подходом – сравнительным, в связи с чем данным подходам присваивается 100% вес. Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость оцениваемых земельных участков по состоянию на 26 июня 2017 г. составляет:

**175 323 469 (Сто семьдесят пять миллионов триста двадцать три тысячи четыреста шестьдесят девять) руб.**

В т.ч.

*Таблица 47. Распределение полученной рыночной стоимости на оцениваемые объекты*

№ п/п	Кад. №	Адрес	Рыночная стоимость руб.
1	50:20:0070227:1454	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	49 597 929
2	50:20:0070227:1457	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	53 630 027
3	50:20:0070227:3054	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	32 751 383
4	50:20:0070227:3407	Московская область, Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Акуловская 2к	39 344 131
<b>Итого:</b>			<b>175 323 469</b>

*Источник информации: расчеты Оценщика*

В соответствии с п. 30 Федерального Стандарта Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Оценщик, после проведения процедуры согласования результатов оценки стоимости объекта, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

На основании проведенного анализа рынка, расчетов и выводов, сделанных в настоящей работе, по мнению Оценщика, возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость Объекта оценки составляет (+/-) 5% или:

Минимальная граница, руб. – 166 557 296 руб.

Максимальная граница, руб. – 184 089 643 руб.

## 9. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с договором № 057-21/17 от 26 июня 2017 г., заключенным между ООО «ТехИнвестЭкспертиза» и ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки - недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖСК. Состав объекта оценки приведен в техническом задании на оценку.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта.

Оценка проведена по состоянию на 26 июня 2017 года.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 26 июня 2017 г. составляет<sup>23</sup>:

**590 260 000**

**(пятьсот девяносто миллионов двести шестьдесят тысяч) руб.**

В том числе:

№ п/п	Кад.№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	-	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2780,85 кв.м. нежилых помещений 251,07 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 031,92	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	125 479 456
2	50:20:0070227:1457	Участок под первым кластером таунхаусов	5 556	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	53 630 027
<b>Итого, по первому кластеру таунхаусов</b>					<b>152 372 366</b>
3	-	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2521,2 кв.м. нежилых помещений 200,3 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	2 721,50	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	119 651 637
4	50:20:0070227:3407	Участок под вторым кластером таунхаусов	4 076	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	39 344 131
<b>Итого, по второму кластеру таунхаусов</b>					<b>135 313 602</b>
5	-	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (степень готовности - начальная, кирпичная кладка до уровня 1-го этажа), ориентировочная площадь квартир 2177,6 кв.м. нежилых помещений 1190,8 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 368,40	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	76 204 104
6	50:20:0070227:1454	Участок под третьим кластером таунхаусов	6 117	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	49 597 929
<b>Итого, по третьему кластеру таунхаусов</b>					<b>82 378 088</b>

<sup>23</sup> В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость.

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖК

№ п/п	Кад.№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
7	-	Объект незавершенного строительства: 4 кластер таунхаусов (степень готовности - средняя, не остеклено, без внутренней и внешней отделки), ориентировочная площадь 11 квартир 2320 кв.м. нежилых помещений 154,10 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	2 474,10	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	93 600 948
8	50:20:0070227:3054	Участок под четвертым кластером таунхаусов	3 393	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	32 751 383
<b>Итого, по четвертому кластеру таунхаусов</b>					<b>106 351 379</b>
	<b>Всего</b>				<b>590 259 615</b>

Оценщик

П.Д. Аввакумов

## 10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

### *Документы Заказчика*

- Инвентаризационная опись основных средств № 14-ОС от 12.12.2016 г.
- Техническая документация на объекты незавершенного строительства.
- Кадастровые паспорта на оцениваемые земельные участки.
- Свидетельства о государственной регистрации права на часть земельных участков.

### *Нормативные акты*

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611.

### *Научная литература*

- Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2002 год.
- Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 год.
- П.Р. Грабовой, Экономика и управление недвижимостью, Москва, Издательство Ассоциации строительных вузов, 1999 год.
- В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. – М. 1998. – 330 с.



## 11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ РАСЧЕТАХ

## 11.1 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ ТАУНХАУСОВ

## Аналог №1

2 этаж. таунхаус 235,0 м<sup>2</sup>  
 Московская область, Одинцовский район, Лесной Городок  
 ПГТ [Показать на карте](#)  
 Можайское шоссе 13,0 км. до МКАД

**18 800 000 руб.**

[Следить за изменением цены](#)

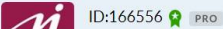
+7 919 996-77-17 , +7 495 777-03-70 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



**Общая информация:**


Площадь дома:	235,0 м <sup>2</sup>
Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	4 сот.
Материал дома:	кирпичный
Количество этажей:	2
Охрана:	есть
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Таунхаус с гаражом в солидном коттеджном поселке, расположенном в уникальном природном месте. Территория поселка с 3-х сторон окружена вековым хвойным лесом. Рядом находится уютное озеро с оборудованным пляжем. Двухэтажный таунхаус сдается со свободной планировкой, с заведенными городскими коммуникациями, газовым оборудованием. Высокое качество строительства из экологически чистых материалов: фундамент ленточный, каркас монолитный, заполнение кирпичным керамическим блоком, наружные стены из керамического кирпича с утеплителем. Толщина стены 54 см, кровля сделана из мягкой черепицы Тегола, двухкамерные деревянные энергосберегающие стеклопакеты. Развитая инфраструктура, близость к Москве и продуманный комфорт поселка делают это предложение уникальным. Цена от застройщика по действующей акции.



+ Просмотров: всего 856, за сегодня 0 P Платное 15 авг, 10:44





 **Тинькофф Банк**

Ежемесячный платеж **от 119 609 Р**


\* Предварительный расчет  
Заполните заявку на ипотеку сейчас!

РЕКЛАМА

 Участки в Новой Москве.  
 В августе Акция на 3 участка. Киевское ш. 25 км. Все коммуникации.  
 Рядом озеро. Охрана. Выгода до 3,9 млн. руб.  
 Тел.: (499) 688-96-63

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

 Дома Balchug Residence  
 Ваша резиденция в Кремля! Готовые апартаменты в самом центре Москвы


**2 этаж. таунхаус 235,0 м<sup>2</sup>**


**18 800 000 руб.**

[Об объекте](#) [На карте](#) [Похожие предложения](#)


Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Таунхаус с гаражом в солидном коттеджном поселке, расположенном в уникальном природном месте. Территория поселка с 3-х сторон окружена вековым хвойным лесом. Рядом находится уютное озеро с оборудованным пляжем. Двухэтажный таунхаус сдается со свободной планировкой, с заведенными городскими коммуникациями, газовым оборудованием. Высокое качество строительства из экологически чистых материалов: фундамент ленточный, каркас монолитный, заполнение кирпичным керамическим блоком, наружные стены из керамического кирпича с утеплителем. Толщина стены 54 см, кровля сделана из мягкой черепицы Тегола, двухкамерные деревянные энергосберегающие стеклопакеты. Развитая инфраструктура, близость к Москве и продуманный комфорт поселка делают это предложение уникальным. Цена от застройщика по действующей акции.



 Участки в Новой Москве.  
 В августе Акция на 3 участка. Киевское ш. 25 км. Все коммуникации.  
 Рядом озеро. Охрана. Выгода до 3,9 млн. руб.  
 Тел.: (499) 688-96-63

Проектная декларация на рекламируемом сайте

 Дома Balchug Residence  
 Ваша резиденция в Кремля! Готовые апартаменты в самом центре Москвы







11.2 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аналог №1

realty.dmit.ru/sale/uchastok-gribovo-159505690/#jumpmap

Продаю участок, ш. Минское, 12 км., Грибово

**88 628 250 руб.**

Минское ш., 12 км

Площадь: 50 сот. Площадь: 4343 кв.м.

Участок лесной. Широкий лесной поселок со своим парком, до которого можно добраться за считанные минуты по Минскому шоссе.

Информация по участку: 50 сот. площадь, ИВС на участке.

Инженерная: есть электричество, есть газ, есть канализация.

Свяжитесь с менеджером: +7 (495) 151-22-89

Специалист по этому объекту: Knight Frank - продажа загородной недвижимости +7 (495) 151-22-89

Спецпредложения: Москва и область, ИЖС, коттеджи, таунхаусы.

ИЖС «Виллы-Острова на Новой Рязани» - участок 10 сот. с домом, отделкой, ТЦ, детской сад, школа. От застройщика. Тел: (495) 132-88-03

Аналог №2

realty.dmit.ru/sale/uchastok-laykovo-105801368/

Продаю участок, ш. Рублево-Успенское, 14 км., Лайково с.

**38 484 720 руб.**

Рублево-Успенское ш., 14 км

Площадь: 26 сот. Площадь: 4000 кв.м.

После покупки участка необходимо будет получить разрешение на строительство и провести коммуникации.

Информация по участку: 26 сот. площадь, ИЖС на участке.

Свяжитесь с менеджером: +7 (495) 730-68-55

Специалист по этому объекту: Blackwood +7 (495) 730-68-55

Спецпредложения: Москва и область, ИЖС, коттеджи, таунхаусы.

ИЖС «Виллы-Острова на Новой Рязани» - участок 10 сот. с домом, отделкой, ТЦ, детской сад, школа. От застройщика. Тел: (495) 132-88-03

## Аналог №3

realty.dmir.ru/sale/uchastok-gribovo-lebedinoe-ozero-ulica-155264244/

Realty.dmir.ru Недвижимость в жизни

Москва

ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

недвижимость > продажа недвижимости > купить участок

**Продаю участок, ш. Минское, 12 км., Грибово, улица Лебединое озеро**

**37 564 175** руб.  
свободная продажа

Минское ш., 12 км.

подписаться на новости следить за ценой

Лот: 41154. Предлагается на продажу административный земельный надел правильной формы размером 23 сотки без подряда с подводными коммуникациями в Грибово. Идеальная транспортная доступность и удачное расположение участка в поселке делают это предложение весьма привлекательным для людей, мечтающих о строительстве загородного дома в тихом уголке Подмосквы! ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ!

информация по участку  
23 сот. площадь  
ИЖС назначено

инфраструктура

важнейшая информация

Результат(ы) ..... Компания ..... Район (область) Загород  
Размещено ..... 30.06.2017

Скажите, что вышло объявление на Дем.ру

**+7 (495) 374-64-04**

Контроль качества объявлений

отправить сообщение

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

POINT

Район Estate Загород  
+7 (495) 374-64-04

объекты (1) отзывы (0) отзывы (0) отзывы (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ:

Текст

Спецпредложения

Москва и область

Все | Новостройки | Коммерческая

100 Квартал Озеро на Новой Рязи  
Акция! Выгода до 1 млн руб.  
Модульный дом с полной отделкой. ТЦ, детский сад, школа.  
От застройщика  
Тел.: (495) 159-85-03

Показать все спецпредложения

Акции и скидки

## Аналог №4

realty.dmir.ru/sale/uchastok-peredelki-155248054/

Realty.dmir.ru Недвижимость в жизни

Москва

ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

недвижимость > продажа недвижимости в Московской области > купить участок в Московской области

**Продаю участок, ш. Минское, 5 км., Переделки д.**

**55 000 000** руб.  
свободная продажа

Минское ш., 5 км.

подписаться на новости следить за ценой

ID: 540601 Участок 33 сотки в пп. Столбово, 6 км от МКАД по Минскому или Барыскому шоссе.  
Знаменитый коттеджный поселок Столбово окружен вековым лесным массивом, занимает площадь 45 га и включает в себе 84 домовладения. На территории поселка протекает река Баювка и Солуя, вдоль которых расположены зоны с ландшафтными и рекреационными дозорами, березовый лесок.  
Инфраструктура: детский спортивный площадки, двусторонний центр, теннисный корт, надежная система безопасности. Предложение актуально на: 2017-07-02 12:45 MSK.

информация по участку  
34 сот. площадь  
ИЖС назначено

инфраструктура

важнейшая информация

Результат(ы) ..... Компания ..... Метрополитс  
Размещено ..... 21.07.2017  
Идентификатор ..... городская аренда

Скажите, что вышло объявление на Дем.ру

**+7 (495) 150-88-08**

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

МЕТРОПОЛИС

Москва и область  
+7 (495) 150-88-08

объекты (1) отзывы (0) отзывы (0) отзывы (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ:

Текст

Спецпредложения

Москва и область

Все | Новостройки | Коммерческая

100 Квартал Озеро на Новой Рязи  
Акция! Выгода до 1 млн руб.  
Модульный дом с полной отделкой. ТЦ, детский сад, школа.  
От застройщика  
Тел.: (495) 152-05-03

Показать все спецпредложения

Акции и скидки

## Аналог №5


realty.dmir.ru/sale/uchastok-borodki-158576366/

Realty.dmir.ru  
НЕДВИЖИМОСТЬ .RU

МОСКВА

ПРОДАЖА АРЕНДА СБОР ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СЕРВИС ДОПОЛН.

Продаю участок, ш. Минское, 13 км., Бородки д. [показать план](#)



**38 603 500** руб.  
свободная продажа

Минское ш. - 13 км

Площадь участка: 13 сот.

Наличие: не в ипотеке

Статус: не в з/д

История объекта: 01/2011  
Тип участка: Среднегодовые дачные  
Благоустройство: Старый/новый  
Газ: Существует  
Окружающее: Нет  
Водоотведение: Структурный  
Канализация: Существует

Акции и скидки

Ассоциация по месту:  
32,5 сот. площадь  
КВС на участке

Инфраструктура:  
ВСТ благоустройство  
ВЕТ водопровод  
ВЕТ газ  
ВЕТ канализация  
ВСТ охрана

Контактная информация:  
Резюме (KVC) ..... авторизован  
Клиент ..... TWEED-эксперт  
Размещено ..... 09.05.2017

Ссылка, что мыслы опубликована на ДМир.ру

**+7 (495) 125-00-24**

Контроль качества объявлений [создать заявку](#)

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ  
Иванова Татьяна  
TWEED-эксперт  
+7 (495) 125-00-24

Объекты (100) Статьи (0) Отзывы (0) Запросы

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ  
Текст

Спецпредложения  
Москва и область  
Для / Поиск профилей / Коммерческие

800 Крайняя Пятница в Москве  
Результат поиска до 1 млн руб.  
Модернизация дома с полной  
отделкой. ТИ, детская комната,  
заполн  
От зарегистрировано  
Телефон: +7 (495) 132-00-03

Показать все спецпредложения



**12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА****ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА № 70  
СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ПРЕЗИДИУМА  
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»**

Дата проведения собрания – 01 октября 2015 г.

Место проведения собрания – г. Москва

Форма проведения собрания – совместное очное присутствие

Форма голосования по вопросам повестки дня – открытое

**Присутствовали:**

**Члены Президиума Партнерства в составе 8 человек, в том числе 5 человек, по доверенности.**

Кворум для проведения собрания членов, постоянно действующего коллегиального органа управления Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» - Президиума Партнерства в соответствии с действующим законодательством РФ и уставом Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков» имеется, собрание правомочно принимать решения.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Выборы Председателя и назначение Секретаря собрания членов Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (далее Партнерство).
2. Принятие решения о соответствии лица, вступающего в состав членов Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков», требованиям, установленным частями 2 и 3 статьи 24 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**По первому вопросу повестки дня:**

**ПОСТАНОВИЛИ:** Избрать Председателем собрания членов Президиума Партнерства - Ворончихина Демьяна Валерьевича; назначить Секретарем собрания - Шевцову Ирину Анатольевну.

**По второму вопросу повестки дня:**

**ПОСТАНОВИЛИ:** 1) Принять решение о соответствии нижеследующих лиц требованиям, установленным частями 2 и 3 статьи 24 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", и на основании его личного заявления и предоставленных документов, предусмотренных статей 24 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", принять нижеследующих лиц в члены Некоммерческого Партнерства «Деловой союз оценщиков»:

1. Аввакумов Павел Дмитриевич;
2. Ногеров Къууанч Юсупович.



Собрание закрыто: 09 часов 50 минут 01 октября 2015 г.

Окончательная редакция протокола изготовлена 01 октября 2015 г.

Председатель собрания:

Секретарь собрания:



Ворончихин Д.В.

Шевцова И.А.



**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-056454/16**

«05» сентября 2016 г.

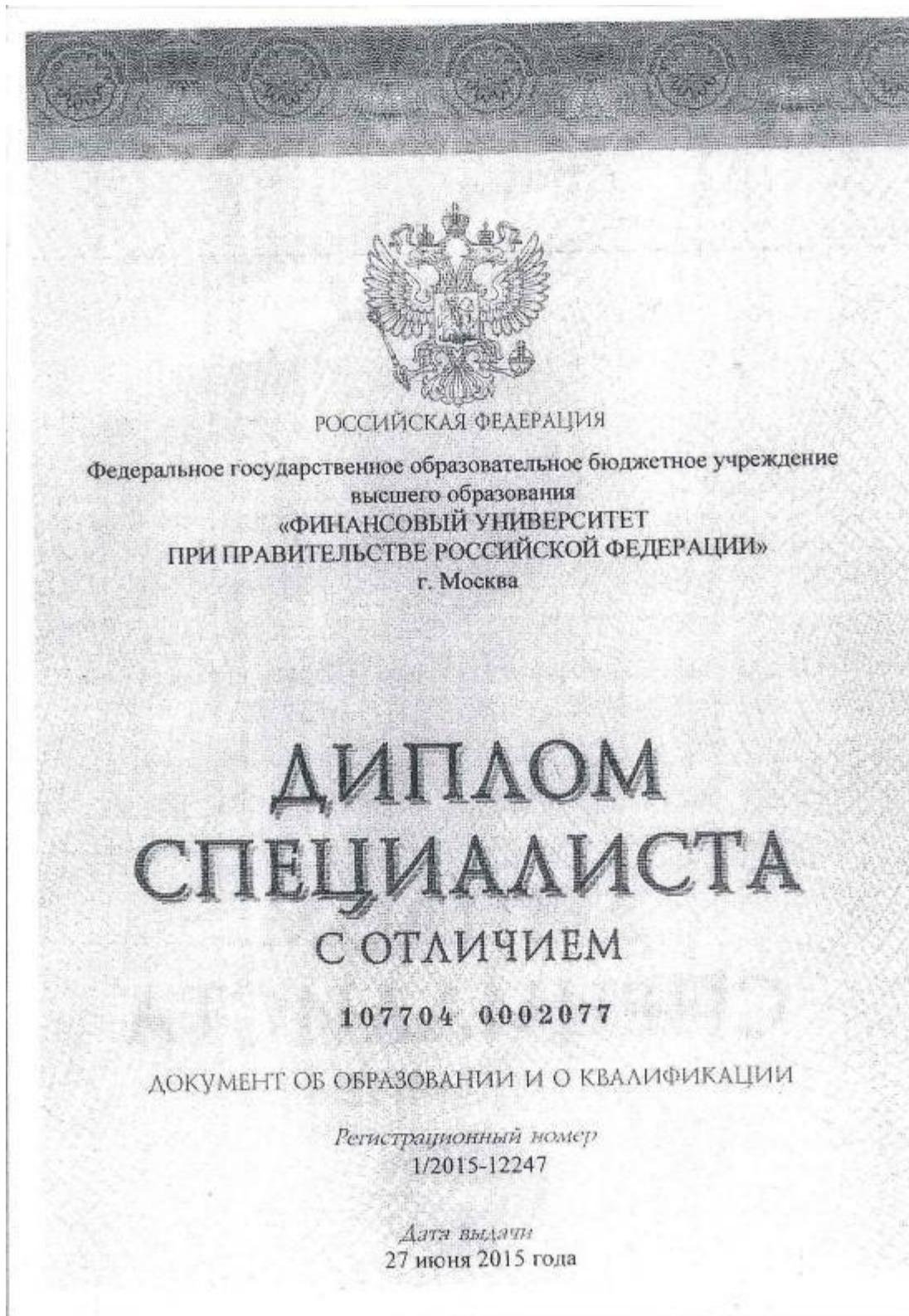
г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Аввакумов Павел Дмитриевич  
Паспортные данные: 45 11, 657214, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Гагаринский, 11.05.2012г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Питивская, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. 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.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. 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.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «04» сентября 2016 года по «03» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3.000.000,- (Три миллиона) рублей.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 5.400,- (Пять тысяч четыреста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 02.10.2016 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

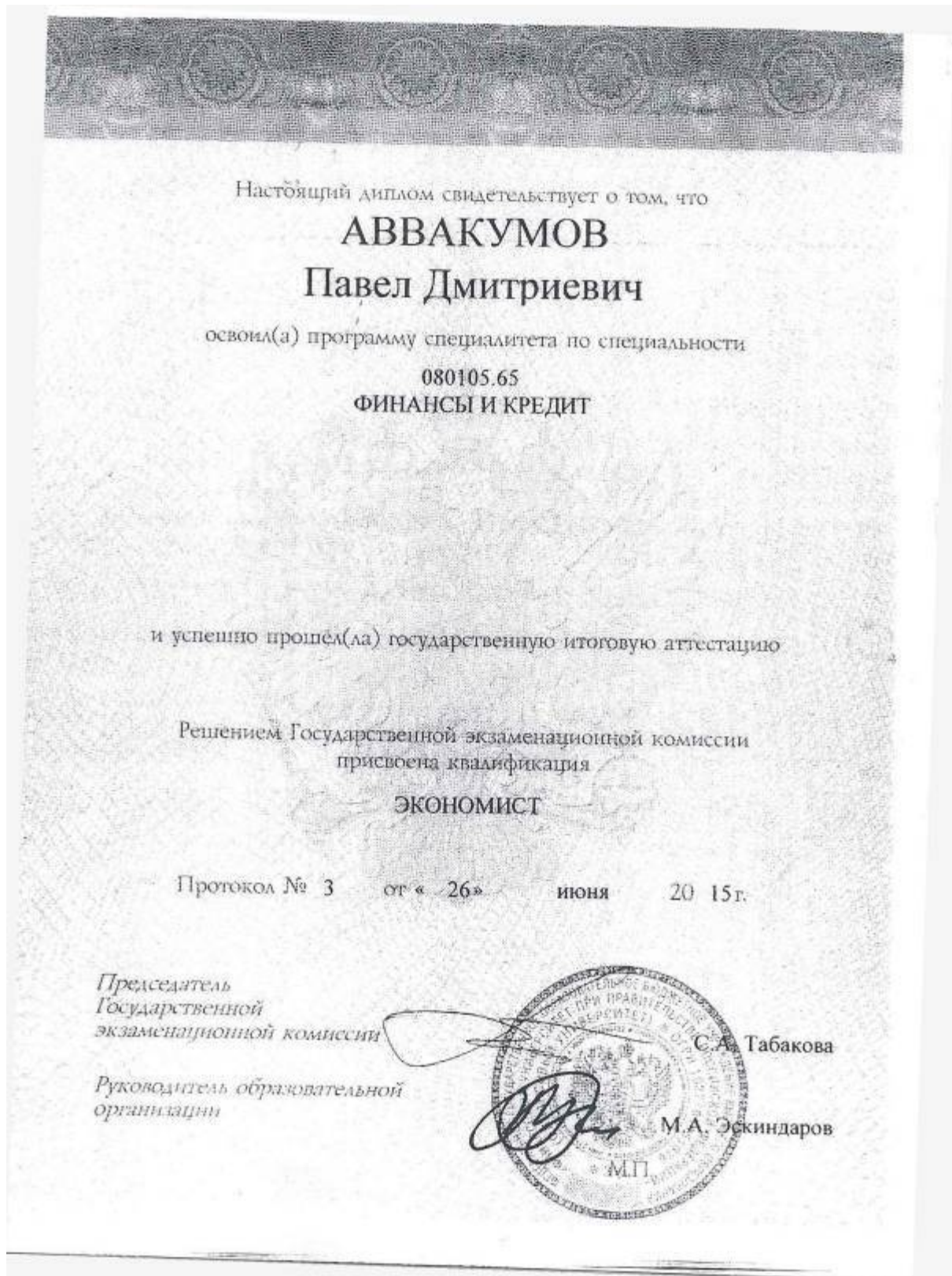
**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Аввакумов Павел Дмитриевич  
От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика:   
(Зам. начальника отдела Специальный сектор инвестиционной поддержки  
Прахова Т.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-3/15  
от 11.11.2015 г.)











## 13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Договор на оказание услуг

стр. 3 из 11

Приложение № 1  
«договору №057-21/17  
от «25» июня 2017 года»

## Техническое задание (Задание на оценку)

Объект оценки	1. Объекты недвижимого имущества, в соответствии с Перечнем объектов в Приложении 2 к Договору для реализации имущества с торгов 2. Объекты недвижимого имущества, в соответствии с Перечнем объектов в Приложении 3 к Договору (таунхаусы) для передачи дольщикам в ЖСК
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	1. Объекты недвижимого имущества, в соответствии с Перечнем объектов в Приложении 2 к Договору: цель оценки - для реализации имущества с торгов 2. Объекты недвижимого имущества, в соответствии с Перечнем объектов в Приложении 3 к Договору (таунхаусы): цель оценки - для передачи дольщикам в ЖСК
Оцениваемые имущественные права на объект оценки	Право собственности
Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	- предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; - результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования
Срок проведения оценки	5 (Пять) рабочих дней с даты предоставления документов и оплаты аванса
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	<b>Рыночная стоимость.</b> 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, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> (статья 3, Федерального Закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ)
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;</li> <li>• от Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;</li> <li>• отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно;</li> <li>• Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов;</li> <li>• при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиков не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;</li> <li>• ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Задаaniem на оценку;</li> <li>• мнение Оценщиков относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения физических характеристик, а также социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;</li> <li>• прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами;</li> </ul>



Договор на оказание услуг

стр. 6 из 11

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li> </ul>
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета Оценщика	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки;</li> <li>- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;</li> <li>- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;</li> <li>- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;</li> <li>- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;</li> <li>- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик;</li> <li>- Настоящее Задание на оценку.</li> </ul>
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	26.06.2017 г.
Формат Отчета об оценке	2 отчета об оценке на бумажном носителе (в двух экземплярах)

Заказчик

Исполнитель

Конкурентный управляющий

Генеральный директор

ЗАО «Группа компаний  
«Жилищный капитал»

ООО «ТехИнвестЭкспертиза»



Булатова М.А.



В.В. Игонин



Приложение № 3  
к договору №057-21/17  
от «26» июня 2017 года

Перечень объектов оценки для передачи дольщикам в ЖСК

№ п/п	Кад.№	Описание объекта	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Адрес
<b>ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ</b>					
1	50:20:0070227:1457	Участок под первым кластером таунхаусов	5506	44788093,92	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2
2	50:20:0070227:1454	Участок под третьим кластером таунхаусов	6117	49311094,44	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2
3	50:20:0070227:3406	Участок перед четвертым кластером таунхаусов	2645	19485174,1	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2
4	50:20:0070227:3407	Участок под вторым кластером таунхаусов	4078	24210217,2	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2
<b>ТАУНХАУСЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ</b>					
5	-	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартал 2790,85 кв.м., нежилых помещений 251,07 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 405,5	-	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2
6	-	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартал 2621,2 кв.м., нежилых помещений 200,3 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	3 272,9	-	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2
7	-	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (степень готовности - начальная, кирпичная кладка до уровня 1-го этажа), ориентировочная площадь квартал 2177,5 кв.м., нежилых помещений 1190,3 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	6 462,5	-	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2
8	-	Объект незавершенного строительства: 4 кластер таунхаусов (степень готовности - средняя, не остеклено, без внутренней и внешней отделки), ориентировочная площадь 11 квартал 2320 кв.м., нежилых помещений 154,10 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	2 737,3	-	Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2

Заказчик

Исполнитель

Конкурсный управляющий

Генеральный директор

ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал»

ООО «ТехИнвестЭкспертиза»



Булатова М.А.



В.В. Игонин

## 14. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

## 14.1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

№ 14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3659660

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

1	Кадастровый номер:	50:20:0070227:1454	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	№ кадастрового квартала:	50:20:0070227	6	Дата внесения записи в государственный кадастр недвижимости:	13.07.2011	
5	Предшлющие номера:	50:20:0070227:707				
7	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к.					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения					
12	Площадь: 6117 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 49311694,44 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Закрытое акционерное общество "Группа компаний "Жилищный капитал"	Собственность, № 50-50-20/010/2013-089 от 22.02.2013	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:20:0070227:1442, 50:20:0070227:1447, 50:20:0070227:1446, 50:20:0070227:1457, 50:20:0070227:1453, 50:20:0070227:1451, 50:20:0070227:1444, 50:20:0070227:1452, 50:20:0070227:1449, 50:20:0070227:1450, 50:20:0070227:1455, 50:20:0070227:1445, 50:20:0070227:1443, 50:20:0070227:1456, 50:20:0070227:1448					
	17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: —					
	17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:20:0070227:707					
	17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Григорьев Олег Александрович, ОГРН: 1045002902570, ООО "ТЕОЛАЙН", 15.06.2011 г.					
Начальник отдела (полное наименование должности)			М.П.			О. С. Колотов (инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3659660

1	Кадастровый номер: 50:20:0070227:1454	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб 1:1500				

Начальник отдела (полное наименование должности)	(подпись)	О. С. Козлова (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------

М.П.

КП.3

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЭВ-3659660

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 50:20:0070227:1454		Лист № 1		Лист № 2		Всего листов: 2	
4		Сведения о частях земельного участка и обременениях					
Номер п/п	Участный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика части				
1	2	3	4				
1	—	весь	Ипотека Открытое Акционерное Общество "Промсвязьбанк"				
2	—	весь	Ипотека Открытое Акционерное Общество "Промсвязьбанк"				
3	—	весь	Ипотека в силу закона Участники долевого строительства по договору участия в долевом строительстве				
4	—	весь	Запрещение				

Начальник отдела (полное наименование должности)	(подпись)	О. С. Колопа (именная фамилия)
---	-----------	-----------------------------------

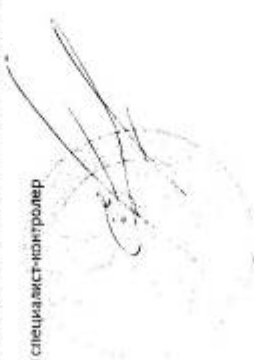
м.п.

Сертификат 12 а7 4а f8 00 00 00 01 c9 29  
Действителен с: 31.12.2015 15:08:00 UTC  
Действителен до: 31.12.2030 15:12:00 UTC  
Владелец: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестр" по Московской  
области  
Козлова О.С. Начальник отдела  
14.12.2016 10:41:45

«Электронный документ на бумажном носителе предоставил»  
Муниципальное казенное учреждение «Мультифункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Оданцевского муниципального района Московской  
области»

Адрес: 143007, обл. Московская, г. Оданцево, Можайское ш., д. 71, этаж 6

Сандикова Е.А. главный специалист-контролер  
19.12.2016 08:08



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3660034

1	Кадастровый номер:	50:20:0070227:1457	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	50:20:0070227				
5	Предельные номера:	50:20:0070227:707	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.07.2011		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2а.					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Под застройку жилых зданий, объектами культурно-бытового и социального назначения					
12	Площадь: 55,56+/-26 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 44,788693,92 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Закрытое акционерное общество "Группа компаний "Жилищный капитал"	Собственность, № 50-50-20/016/2013-092 от 22.02.2013	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:20:0070227:1454, 50:20:0070227:1442, 50:20:0070227:1447, 50:20:0070227:1446, 50:20:0070227:1453, 50:20:0070227:1451, 50:20:0070227:1444, 50:20:0070227:1452, 50:20:0070227:1449, 50:20:0070227:1450, 50:20:0070227:1455, 50:20:0070227:1445, 50:20:0070227:1443, 50:20:0070227:1456, 50:20:0070227:1448					
	17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: —					
	17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:20:0070227:707					
	17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых видоизменениях: Григорьев Олег Александрович, ОГРН: 1045002902570, ООО "ГЕОЛАЙН", 15.06.2011 г.					

Исполнитель отдела  
(полное наименование должности)

О. С. Колосов  
(инициалы, фамилия)

М.П.

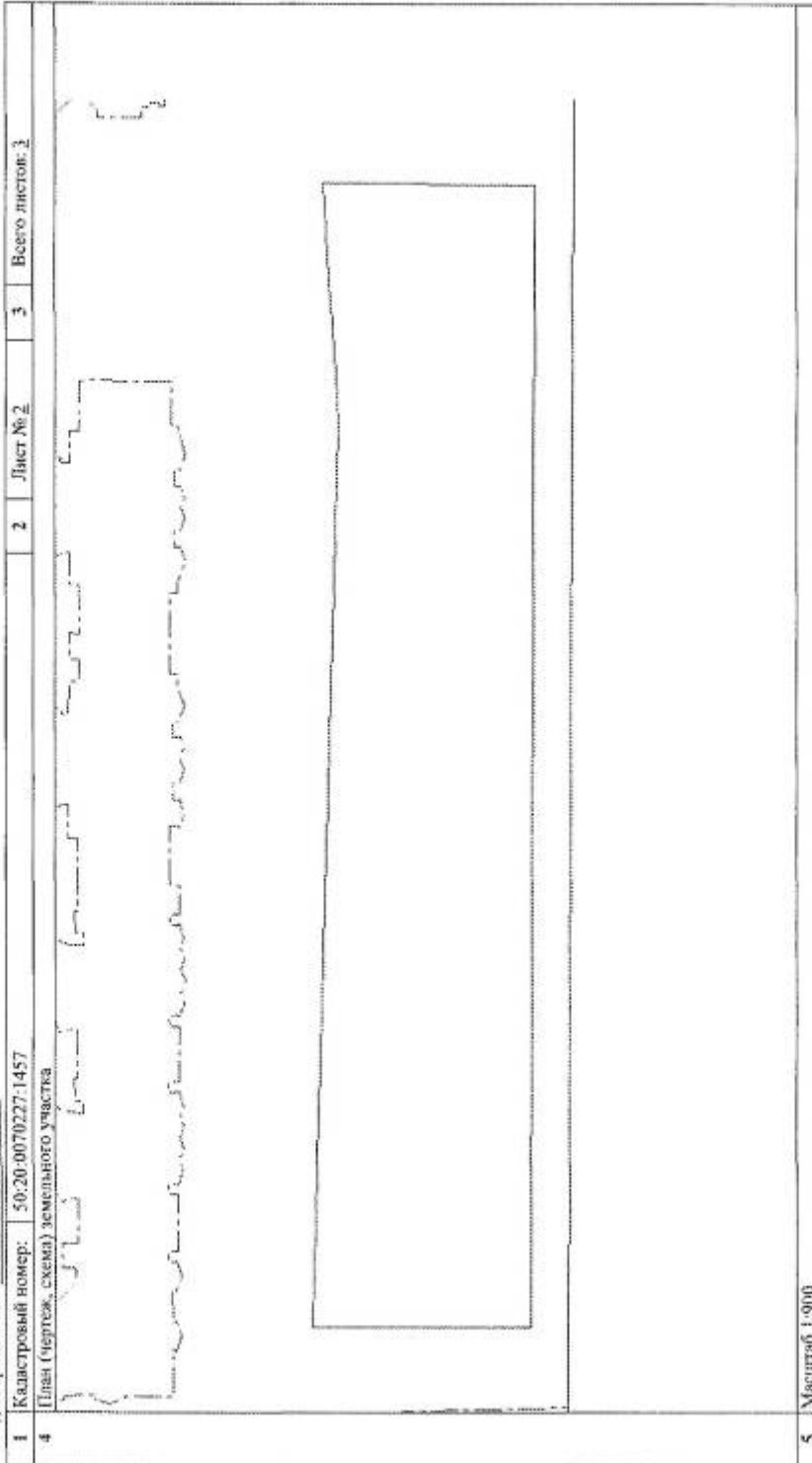
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3660034

1 Кадастровый номер: 50:20:0070227:1457

4 План (чертеж, схема) земельного участка



Начальник отдела (полное наименование должности)	О. С. Козлова (инициалы, фамилия)
---	--------------------------------------

М.П.



КП.3

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3660034

Кадастровый номер: 50:20-0070227:1457

1		2	3	4
Кадастровый номер участка в обременениях		Лист № 3		Всего листов: 3
4				
Сведения о частях земельного участка и обременениях				
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	
1	2	3	4	
1	—	весь	Запрещение Ипотека	
2	—	весь	Открытое Акционерное Общество "Промсвязьбанк"	
3	—	весь	Ипотека в силу закона	
4	—	весь	Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве	
5	—	весь	Ипотека	
			Открытое Акционерное Общество "Промсвязьбанк"	
			Арест	

Начальник отдела (полное наименование должности)	(подпись)	О. С. Козлова (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------

М.П.

Сертификат 12 а7 4а f8 00 00 00 01 c9 29  
Действителен с: 31.12.2015 15:08:00 UTC  
Действителен до: 31.12.2030 15:12:00 UTC  
Владелец: Флинтш ФГБУ "ФКП Росреестра" по Московской области  
Козлова О.С. Начальник отдела  
14.12.2016 16:35:15

«Электронный документ на бумажном носителе предоставил»  
Муниципальное казенное учреждение «Мультифункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Ореховского муниципального района Московской области»  
Адрес: 143007, обл. Московская, г. Орехово, Мюжайская ш., д. 71, этаж 6

Сандакова Е.А. главный специалист-контролер  
19.12.2016 08:08



Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(далее по тексту - ФКП)

ФКП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ НЕДЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

*14* номер 26.6 г. М. МО-163В-1674850			
1	Кадастровый номер:	50:20:0070227:024	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	50:20:0070227	
5	Предельные номера:	50:20:0070227:1407	Дата вступления в силу государственной регистрации недвижимости: 15.04.2013
7			
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —		
9	Адрес (полное наименование): Московская область, Орловский район, г. Данилов, ул. Аурелиева, 28		
10	Категория земель: Земли населенных пунктов		
11	Функциональное назначение: Для застройки жилищными объектами индивидуального и социального назначения		
12	Площадь: 3303 кв. м		
13	Кадастровая стоимость: 45857192,47 руб.		
14	Сведения о правах:		
	Праваобладатель:	Имя права, номер и дата регистрации	Соблюдение
	Закрытое акционерное общество "Группа компаний "Жилищный капитал"	Собственник, № 50-50-00031:2013-374 от 04.06.2013	—
15	Другие сведения: —		
16	Сведения о преемстве объектов: —		
17	Дополнительные сведения:		
17.1	Кадастровый номер участка, образованного с выделением участка: 50:20:0070227:1957, 50:20:0070227:3953, 50:20:0070227:3954, 50:20:0070227:3959		
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —		
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:20:0070227:1447		
17.4	Кадастровые номера участков, образованных по делению участка: —		
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (связно с земельным участком): Сведения об объекте имеют статус «История»		
19	Сведения о кадастровых номерах: Листовая Книга Выделения, №-10-04, ЗАО "Солнцестрой", 29.03.2013 г.		

Инициалы:	Ф. С. Байден
(подпись государственного кадастрового оценщика)	(подпись)

М.П.

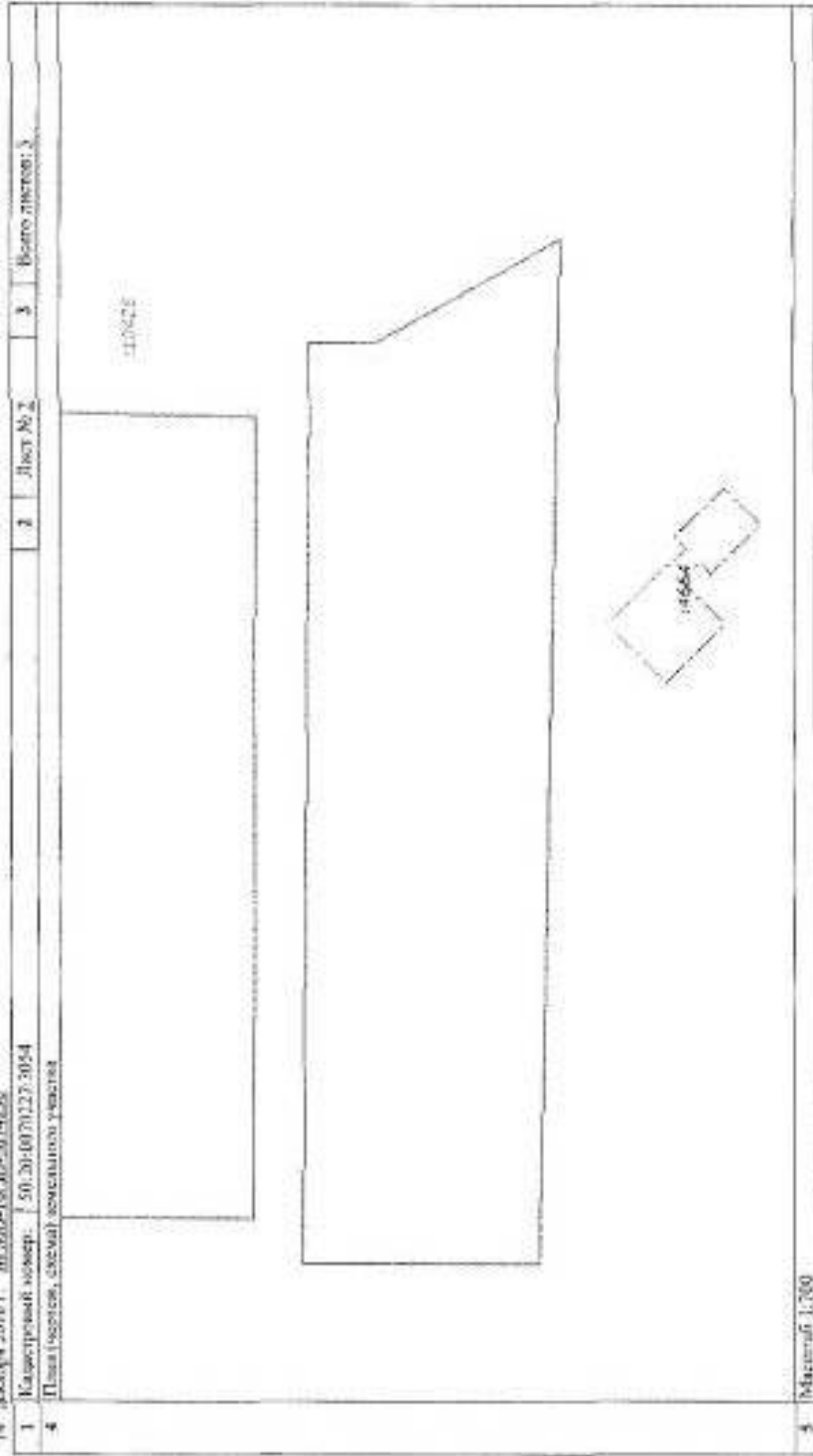
КВ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № 50/01-16/03В-0074858

1 Кадастровый номер: 50:01:0070127:0054

4 Планируется, объект земельный участок



3 Масштаб 1:200

Подпись лица, владеющего объектом	(подпись)	О.С. Егорова (подпись, фамилия)
-----------------------------------	-----------	------------------------------------

М.П.

КЛ.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-163В-2674850

1	Кадастровый номер:	50:06:0070227:3054	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4 Сведения о частях земельного участка и обременениях						
Номер учтенной части		Площадь (кв.м)	Характеристика части			
1	2	3	4			
1		всего	Земельный участок			

Инициалы, фамилия	Подпись	О. С. Копылова
М.П.	Подпись	(Инициалы, фамилия)

Сертификат 22 а7 44 18 60 00 00 01 е9 29  
 Действителен с: 31.12.2013 15:08:00 UTC  
 Действителен до: 31.12.2030 15:12:00 UTC  
 Владелец: Филиал ФГУ «ФКП Росреестр» по Московской области  
 Идентификатор: 50-50/01 О.С. Невзлин от 09.12.2016 18:09:31

«Электронный документ на бумаге» является представителем  
 Мультипользовательского учреждения «Министерство информационных и коммуникационных услуг» Общероссийского муниципального района Московской области

Адрес: 143007, обл. Московская, г. Одинцово, Московское ш., д. 71, этаж 6

Сидорова Е.А. Главный специалист-эксперт  
 15.12.2016 09:08





Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3661933

1	Кадастровый номер:	50:20:0070227:3487	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	50:20:0070227	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	19.07.2013	
5	Целевые номера:	50:20:0070227:1455, 50:20:0070227:3056, 50:20:0070227:3055				
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (опишите местоположение): Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к.					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Под застройку жилых зданий, объектами культурно-бытового и социального назначения					
12	Площадь: 4076 +/- 22 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 24210217,20 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель:	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Закртое акционерное общество "Группа компаний "Жилищный капитал"	50-50-20/057/2013-007 от 05.09.2013	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:20:0070227:1455, 50:20:0070227:3056, 50:20:0070227:3055				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке). Сведения об объекте имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Динагова Ольга Николаевна, 76-10-94, ЗАО "Соципрометр", 17.07.2013 г.					

Начальник отдела	О. С. Казава
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3661933

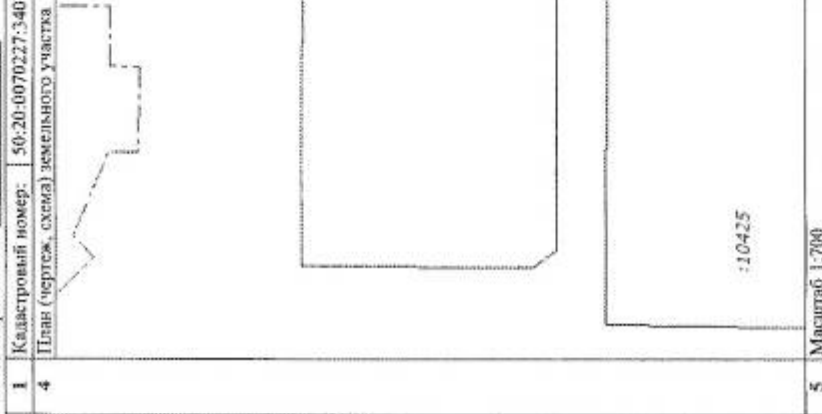
1 Кадастровый номер: 50:20:0070227:3407

4 План (чертеж, схема) земельного участка

Всего листов: 3

2 Лист № 2

3



5 Масштаб 1:700

Начальник отдела (полное наименование должности)	(подпись)	О. С. Кошова (инициалы, фамилия)
---	-----------	-------------------------------------

М.П.

КП.3

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-2661933

1	Кадастровый номер:	50:20:0070227:3407	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер пл/л	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	—	весь	Запрещение Ипотека		
	2	—	весь	Открытое Акционерное Общество "Промсвязьбанк"		
	3	—	весь	Запрещение		
	4	—	весь	Запрещение		
	5	—	весь	Запрещение		
	6	—	весь	Ипотечна в силу закона Участника долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве Ипотека		
	7	—	весь	Открытое Акционерное Общество "Промсвязьбанк"		

Начальник отдела (полное наименование должности)	(подпись)	О. С. Козлова (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------

М.П.

Сертификат 12 а7 4a f8 00 00 00 01 c9 29  
Действителен с: 31.12.2015 15:08:00 UTC  
Действителен до: 31.12.2030 15:12:00 UTC  
Владелец: филиал ФГБУ "ФНП Росреестра" по Московской области  
Козлова О.С. Начальник отдела  
14.12.2016 12:10:33

«Электронный документ на бумажном носителе предоставил»  
Муниципальное казенное учреждение «Мультифункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского муниципального района Московской области»  
Адрес: 143007, обл. Московская, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71, этаж 6

Сендакова Е.А. главный специалист-контролер  
19.12.2016 08:08



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "05" сентября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 01.02.2013 №ДЗ-16  
• Выписка из Протокола внеочередного общего собрания акционеров ЗАО "Группа компаний "Жилищный капитал" от 24.06.2013 №62

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Группа компаний "Жилищный капитал", ИНН: 7726251021, ОГРН: 1027700171674, дата гос. регистрации: 05.03.1997, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, КПП: 770601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, пер. Лаврушинский, д. 17/5, строен. 2

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 4 076 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:0070227:3407

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-20/057/2013-007

Регистратор

Чумакова И. А.

  
(подпись)

50-АЕН 451171



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 01.02.2013 №ДЗ-16

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Группа компаний "Жилищный капитал". ИНН: 7726251021, ОГРН: 1027700171674, дата гос.регистрации: 05.03.1997, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве, КПП: 770601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва., пер.Лаврушинский, д.17/5, строен.2

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 3 393 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, г.Одинцово, ул. Акуловская, 2к

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:0070227:3054

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" июня 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-20/031/2013-374

Регистратор

Деринг С. Г.  (подпись)



50-АЕН 212744

14.2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ТАУНХАУСЫ

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата России  
от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД	Код
0317001	0317001
05286069	
1	
12.10.2016	

то ОКПО

пер. д. 17/5,

ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал» (АО «АлеутСтрой») (ОГРН 1027700171674, ИНН 7728251021, КПП 770601001, Адрес: 119017, г. Москва, Лаврушинский пер., д. 17/5, стр. 2)

(организация)

(структурное подразделение)  
приказ

Основание для проведения инвентаризации:

Вид деятельности	номер
	1
Дата начала инвентаризации	дата
	12.10.2016
Дата окончания инвентаризации	
Вид операции	

(ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
14-ос	12.12.2016

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства земельные участки и малозажная застройка (коттеджи и таунхаусы)

находящиеся в собственности

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение Московская обл, Одинцовский р-н.

Арендодатель \*

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность)	(подпись)	(расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды



Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (таунхаусов), учтенных на балансе ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», для целей передачи дольщикам в ЖКС

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2 земельный участок площадью 5028 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:1444, расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под 2,5 коттеджами напротив 1 кластера таунхаусов)	3 Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	4 01.02.2013	5 ДЗ-16	6 6/н	7 6/н	8	9 9	10 1	11 40 532 316,96	12 1	13 13
2	2 земельный участок площадью 5021 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:1445 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под коттеджи напротив 2 кластера таунхаусов)	3 Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	4 01.02.2013	5 ДЗ-16	6 6/н	7 6/н	8	9	10 1	11 40 475 887,72	12 1	

3	земельный участок площадью 1586 кв. м. с кадастровым номером 50:20:0070227:1448 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под коттеджами напротив 1 кластера таунхаусов крайний от ВЗУ)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16					б/н	1	12 785 253,52	1
4	земельный участок площадью 1639 кв. м. с кадастровым номером 50:20:0070227:1453 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под коттеджи напротив 3 кластера таунхаусов. Не застроен)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16					б/н	1	13 212 503,48	1
5	земельный участок площадью 6117 кв. м. с кадастровым номером 50:20:0070227:1454 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под третьим кластером таунхаусов)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16					б/н	1	49 311 094,44	1

6	земельный участок площадью 5003 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:1456 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок подкоттеджами напротив 1 кластера таунхаусов (крайний справа)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16		б/н	1	40 330 783,96	1
7	земельный участок площадью 5556 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:1457 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под первым кластером таунхаусов)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16		б/н	1	44 788 683,92	1
8	земельный участок площадью 3393 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:3054 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под четвертым кластером таунхаусов)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16		б/н	1	45 652 102,47	1

9	земельный участок площадью 2629 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:3404 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок перед 4-м кластером таунхаусов. Не застроен)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16				б/н	1	16 385 452,82	1
10	земельный участок площадью 21766 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:3405 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (дорога вокруг таунхаусов и коттеджей)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16				б/н	1	292 856 959,10	1
11	земельный участок площадью 2645 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:3406 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок перед 4-м кластером таунхаусов. Не застроен)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16				б/н	1	16 485 174,10	1



12	земельный участок площадью 4076 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:3407 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под вторым кластером таунхаусов)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16	б/н	1	24.210.217.20	1	
13	объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №1 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 600,89 кв.м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящей гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013, Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен			б/н	1	нет данных	1	
14	объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №2 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 434,23кв.м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящей гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013, Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен			б/н	1	нет данных	1	

15	объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №3 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 600,89 кв. м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящий гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013, Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен							нет данных	1	
16	объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №4 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 434,23 кв. м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящий гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013, Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен							нет данных	1	
17	объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №5 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 600,89 кв. м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящий гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013, Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен							нет данных	1	

18	объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №6 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 600,89 кв. м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящий гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013. Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен								нет данных	1	1
19	объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №7 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 600,89 кв. м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящий гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013. Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен								нет данных	1	1
20	объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №8 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 384,41 кв. м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящий гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013. Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен								нет данных	1	1



21	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2780,65 кв. м. нежилых помещений 251,07 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013. Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен							б/н	1	нет данных	1	
22	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2521,2 кв. м. нежилых помещений 200,3 кв. м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013. Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен							б/н	1	нет данных	1	
23	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (степень готовности - начальная, кирпичная кладка до уровня 1-го этажа), ориентировочная площадь квартир 2177,6 кв. м. нежилых помещений 1190,8 кв. м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013. Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен							б/н	1	нет данных	1	



Итого по описи:

а) количество порядковых номеров двадцать четыре (пропись)

б) общее количество единиц фактически двадцать четыре (пропись)

в) на сумму фактически шестьсот тридцать семь миллионов двадцать шесть тысяч четыреста тридцать девять рублей 69 коп. (пропись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий  
(должность)

Булатова М.А.  
(расшифровка)

(подпись)

Члены комиссии

главный бухгалтер  
(должность)

Тимошук Т.Г.  
(расшифровка)

(подпись)

помощник конкурсного управляющего  
(должность)

Кулаков В.Э.  
(расшифровка)

(подпись)

юрист  
(должность)

Кабаева А.А.  
(расшифровка)

(подпись)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 4, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

12 декабря 2016г

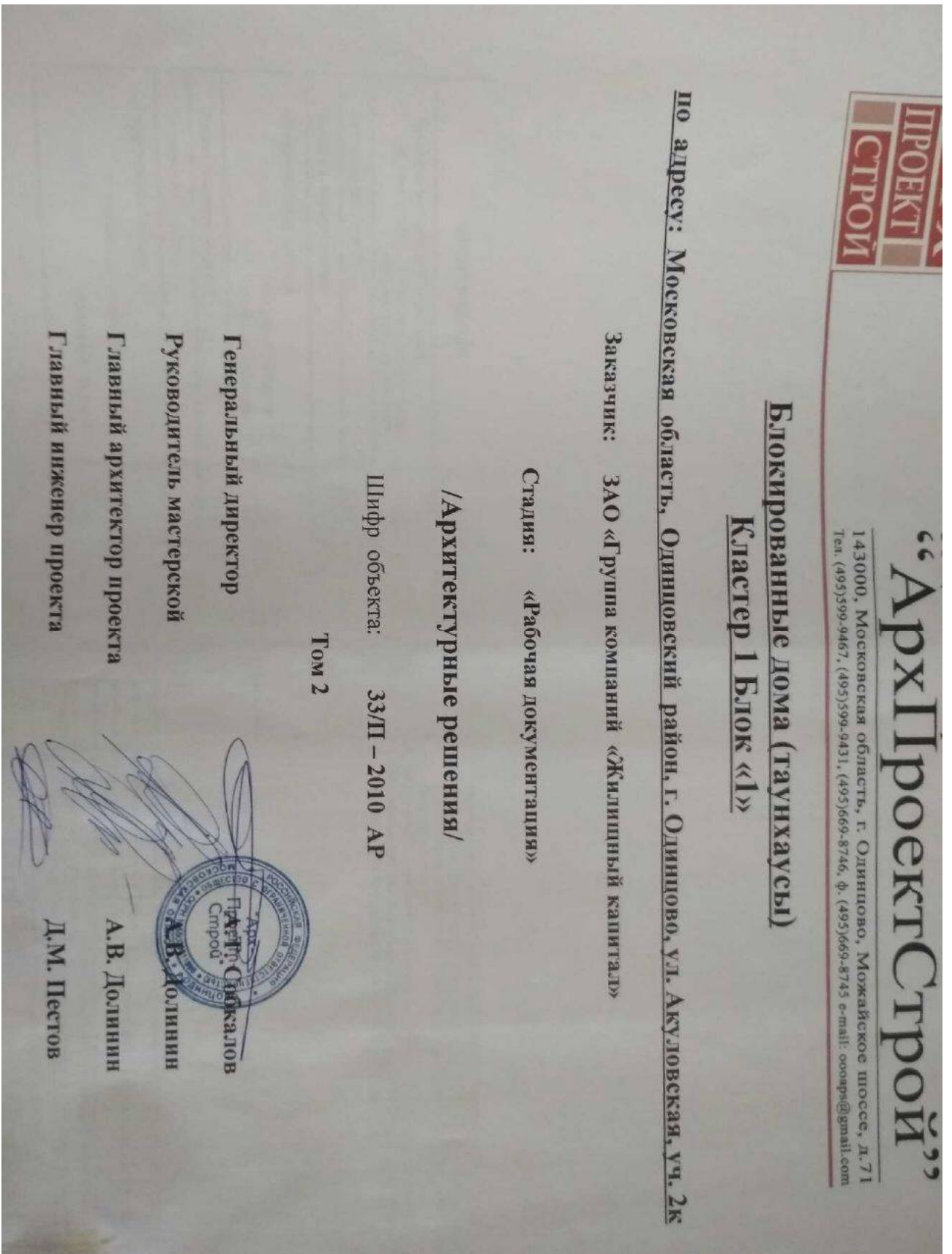
Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.





**ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**  
 Блокированного дома "Таунхаус", Кластер 1, Блок 1.

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки жилого дома в том числе: площади под навесами для хранения автомобиля	929,4 м <sup>2</sup> 210,4 м <sup>2</sup>
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	1532,8 м <sup>2</sup>
Общая площадь квартир без учёта балконов с учётом балконов	1240,7 м <sup>2</sup> 1298,5 м <sup>2</sup>
Жилая площадь квартир	611,2 м <sup>2</sup>
Количество квартир	8
Строительный объем в том числе: надземной части подземной части	6907,7 м <sup>3</sup> -



общество с ограниченной ответственностью  
**«АрхПроектСтрой»**

143000, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 71  
 Тел. (495) 599-9467, (495) 599-9431, (495) 669-8746, ф. (495) 669-8745 e-mail: oooarx@gmail.com

**Блокированные дома (таунхаусы)  
 Кластер 1 Блок «2»**

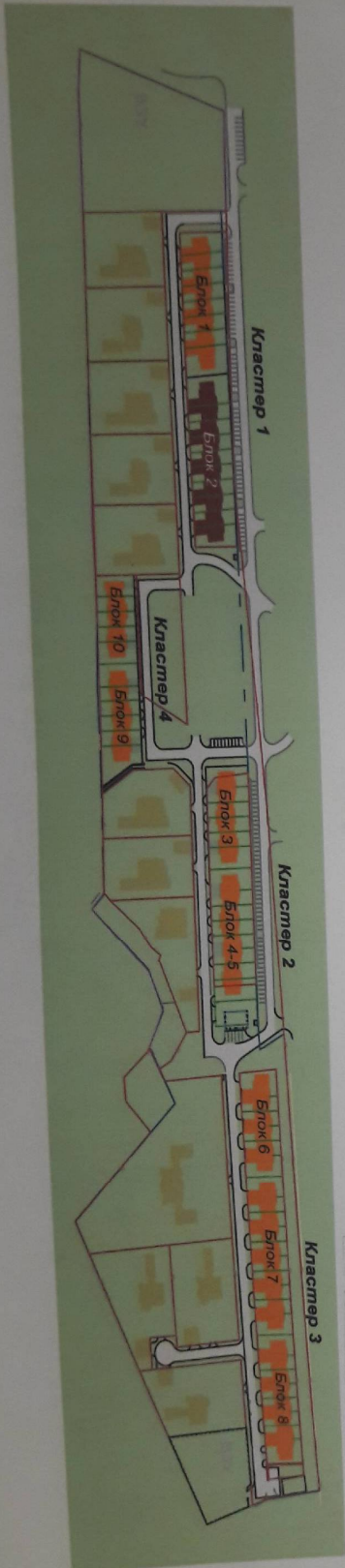
по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2к

Стадия: «Рабочая документация»

/Архитектурные решения/

Шифр объекта: 33/П – 2010 АР

Том 2



Одинцово, 2013 г.





СОГЛАСОВАНО:			
Имя, И. подл.	Подпись и дата	Возврат инв. №	

**ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**  
 Блокированного Дома (Таунхаус), Кластер 1, Блок 2.

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки жилого дома в том числе: площади под навесами для хранения автомобиля	1175,2 м <sup>2</sup> 274,5 м <sup>2</sup>
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	1872,7 м <sup>2</sup>
Общая площадь квартир без учёта балконов с учётом балконов	1513,7 м <sup>2</sup> 1581,6 м <sup>2</sup>
Жилая площадь квартир	757,0 м <sup>2</sup>
Количество квартир	10
Строительный объем в том числе: надземной части подземной части	9483,9 м <sup>3</sup> -

(вертикальной кладки).

Цвет элементов фасадного декора соответствует цвету "Кристалльный 1".

Все отделочные материалы производства фирмы "Еврокам".

Цвет стеновых изделий и металлических ограждений - цвет по RAL 8025.

12. Внутренняя отделка помещений не предусмотрена, кроме штукатурки на наружных стенах в местах крепления приборов отопления.

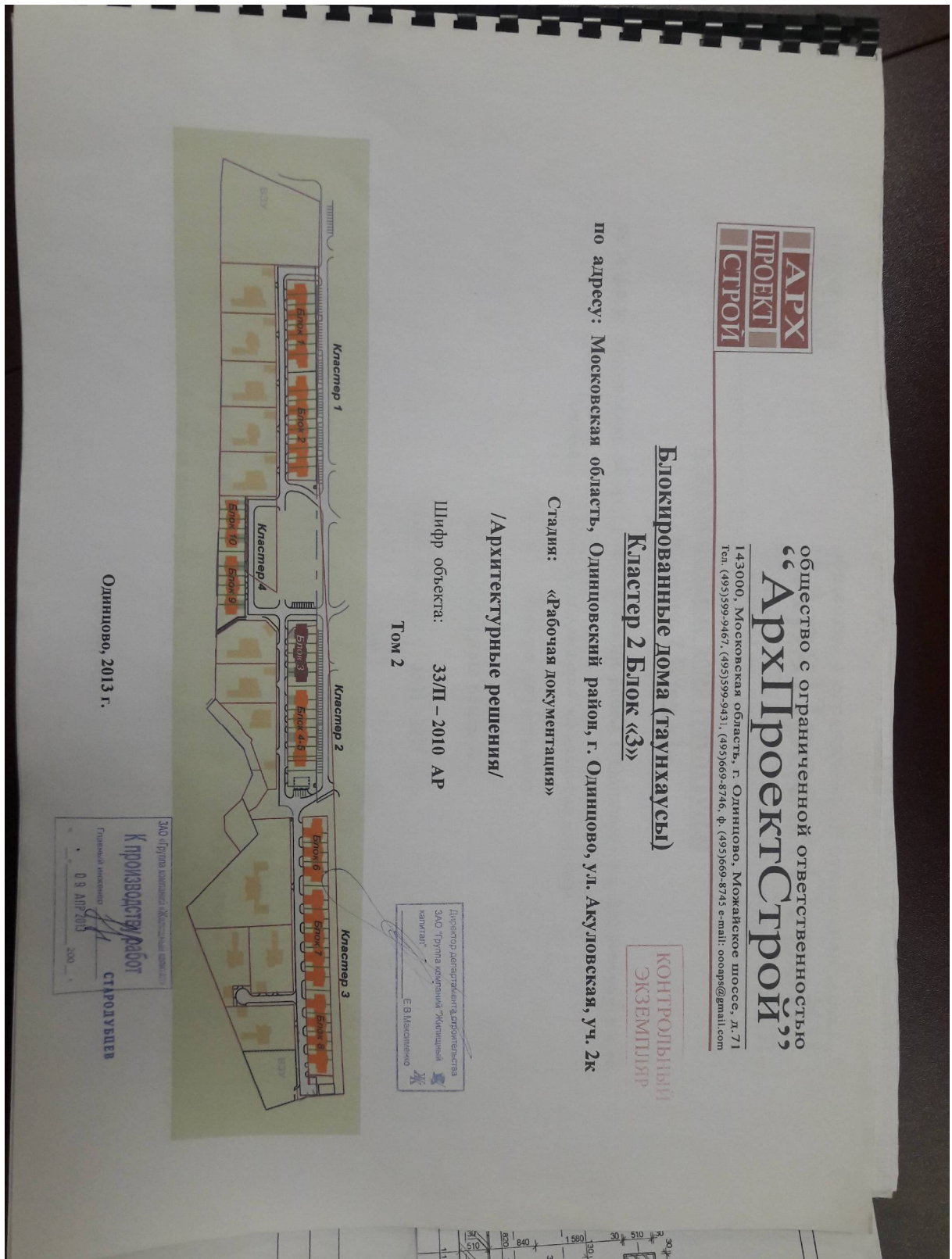
13. Возведение ограждающей конструкции стовоса ОВ и ВК, а также залужу в межэтажном перекрытии, производится после монтажа железобетонных колонн бетонном классе B1.

14. Устройство прорывков и подпольных коммуникационных каналов см. Разд. 15.

15. Ограждения внутренних лестниц разрабатываются в разделе ДИ (Архитектурный Интерьер), не предусмотренном настоящим проектом.

Рук. Маст	Долгинин			ЗАКАЗЧИК ЗАО "Группа компаний "Жилищный ка
ГАП	Долгинин			Жилой комплекс, расположенный на территории 4
ГИП	Пестов			по адресу: Моск обл., г. Одинцово, ул. Арловск
Арх.	Хохлова			Блокированный дом (Таунхаус)
				Кластер 1, Блок 2
				Общие данные
И контр.	Собкалова			





СОГЛАСОВАНО:		
Инв. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N

**ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**  
Блокированного дома (Таунхаус), Кластер 1, Блок 2.

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки жилого дома	660,4 м <sup>2</sup>
Площадки под навесами для хранения автомобилей	150,3 м <sup>2</sup>
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	1140,5 м <sup>2</sup>
Общая площадь квартир без учёта балконов с учётом балконов	877,6 м <sup>2</sup> 916,2 м <sup>2</sup>
Жилая площадь квартир	467,2 м <sup>2</sup>
Количество квартир	6
Строительный объем в том числе: надземной части подземной части	4933,4 м <sup>3</sup> -

Техничес  
экономич  
Действит  
жизни и э  
проектон





Инв. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N	СОГЛАСОВАНО:		

**ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**  
 Блокированного дома (Таунхаус), Кластер 1, Блок 2.

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки жилого дома	898,4 м <sup>2</sup>
Площади под навесами для хранения автомобиля	200,4 м <sup>2</sup>
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	2 132,4 м <sup>2</sup>
Общая площадь квартир без учёта балконов с учётом балконов	1 783,7 м <sup>2</sup> 1 837,4 м <sup>2</sup>
Жилая площадь квартир	628,6 м <sup>2</sup>
Количество квартир	8
Строительный объем в том числе: надземной части подземной части	7 577,9 м <sup>3</sup> -

Технические решения, принятые экологических, санитарно-гигиенических, действующих на территории Росг жизни и здоровья людей, эксплуа проектом мероприятий.

Главный ар

АР - 24	Узел подшивки свеса кровли.
АР - 25	Деформационный шов.

АРХ  
ПРОЕКТ  
СТРОЙ

общество с ограниченной ответственностью  
«АрхПроектСтрой»

143000, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 71  
Тел. +7(495) 661 50 43, 661 50 46; e-mail: ooadars@gmail.com

Таунхаусы (Классер 3)  
Блок «6»

по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2к

Заказчик: ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал»


Стадия: «Рабочая документация»


/Архитектурные решения/


Шифр объекта: 33/П – 2010 АР

Том 2

Генеральный директор  
Руководитель мастерской  
Главный архитектор проекта  
Главный инженер проекта

  
А.В. Долинин

  
Д.М. Пестов

  
Арх-ПроектСтрой



**ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**  
 Блокированного дома (Таунхаус), Кластер 3, Блок 6.

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки жилого дома площадки под навесами для хранения автомобиля	742,6 м <sup>2</sup> 165,0 м <sup>2</sup>
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	1630,7 м <sup>2</sup>
Общая площадь квартир без учёта балконов с учётом балконов	1385,4 м <sup>2</sup> 1539,8 м <sup>2</sup>
Общая площадь помещений квартир без учёта балконов с учётом балконов	1262,6 м <sup>2</sup> 1339,8 м <sup>2</sup>
Жилая площадь квартир	471,5 м <sup>2</sup>
Количество квартир	6
Строительный объем	6400,0 м <sup>3</sup>

подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N				



Общество с ограниченной ответственностью  
**«АрхПроектСтрой»**

143000, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 71  
 Тел. (495)599-9467, (495)599-9431, (495)669-8746, ф. (495)669-8745 e-mail: oovprs@gmail.com

**Блокированные дома (таунхаусы)  
 Кластер 3 Блок «7»**

по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2к

Стадия: «Рабочая документация»  
 /Архитектурные решения/

Том 2

Шифр объекта: 33/П – 2010 АР



г. Одинцово, 2013 г.

Нач. ПТО  
 Красенякова В.С.



двоквартирного дома (Таунхаус), Кластер 3, Блок 7.

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки жилого дома площади под навесами для хранения автомобиля	1171,6 м <sup>2</sup> 273,5 м <sup>2</sup>
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	2640,0 м <sup>2</sup>
Общая площадь квартир без учёта балконов с учётом балконов	2007,6 м <sup>2</sup> 2137,5 м <sup>2</sup>
Жилая площадь квартир	762,0 м <sup>2</sup>
Количество квартир	10
Строительный объём	10135,3 м <sup>3</sup>

Изм. к уч.	лист	№ док	подпись	дата					
Рук.мост.	Допинин А.В.								
ГАП	Допинин А.В.								
ГИП	Тестов Д.М.			28.06/13					
Вед. арх.	Каскова Е.Ю.								
Н.контр.	Собкалова О.А.								

ЗАКА  
Жилой

11. Внутренняя отделка помещений не  
местах крепления приборов отопле  
12. Возведение ограждающей констр  
межэтажном перекрытии, произво  
класса Б1.  
13. Устройство примыков и подполья  
14. Ограждения внутренних лестни  
Интерьер, не предусмотренной на

Отделка колонн и плинтус плиткой  
VRK1 123 и паропроницаемой штукатуркой  
фасадной краской цвет по RAL 101  
Отделка верхних частей колонн и п  
окраска паропроницаемой фасадн  
Отделка труб и дымоходов плитко  
VRK1 123.  
Обрамление окон - наличник Н-1.  
Межэтажный карниз - карниз  
Eurokorn Varlogosk Ralip-VRP1/120.  
Обрамление ограждений, колонн -  
Цвет элементов фасадного декора  
Все отделочные материалы произв  
Цвет столбных изделий и металлы





**ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**  
Блокированного дома (Таунхаус), Кластер 3, Блок 8.

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки жилого дома площади под навесами для хранения автомобилей	984,3 м <sup>2</sup> 217,7 м <sup>2</sup>
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	2191,8 м <sup>2</sup>
Общая площадь квартир без учёта балконов с учётом балконов	1669,3 м <sup>2</sup> 1774,6 м <sup>2</sup>
Жилая площадь квартир	608,5 м <sup>2</sup>
Количество квартир	8
Строительный объем	8470,0 м <sup>3</sup>

Инв. N подл. \_\_\_\_\_ Подпись и дата \_\_\_\_\_ Взамен инв. N \_\_\_\_\_

СОГЛАСОВАНО: \_\_\_\_\_

паропропускаемой штукатуркой (типа "Грмис"), окраска паропропускаемой фасадной краской цвет 040 60 20 по RAL D2 DESIGN part 1.  
 Отделка колонн и плинтус плиткой под натуральный камень Епокам Valogock Kardo Long UKKL 123 и паропропускаемой штукатуркой (типа "Грмис"), окраска паропропускаемой фасадной краской цвет 040 60 20 по RAL D2 DESIGN part 1.  
 Отделка верхних частей колонн и плинтус - паропропускаемая штукатурка (типа "Грмис"), окраска паропропускаемой фасадной краской цвет 040 60 20 по RAL D2 DESIGN part 1, а также цвет по RAL 9003.  
 Отделка труб и дымоходов плиткой под натуральный камень Епокам Valogock Kardo Long UKKL 123.  
 12. Обрамление окон - наличник Н-1, Межэтажный карниз - карниз К-6 в сочетании с плиткой под натуральный камень Епокам Valogock Kardo Long VPR 1/120.  
 Обрамление отражений, колонн - карниз К-6.  
 Все отделочные материалы производства фирмы "Еврокап".  
 Цвет отделочных изделий и металлических отражений - цвет по RAL 8025.  
 Цвет стальных изделий и металлических отражений, кроме оштукатуривания наружных стен мест крепления приборов отопления.  
 13. Возведение ограждающей конструкции стоек ОВ и ВК, а также заделку отверстий межэтажном перекрытии, производить после монтажа инженерных коммуникаций, бето класса В1.  
 14. Устройство приямков и подпольных коммуникационных каналов см. раздел КР.  
 15. Ограждения внутренних лестниц разрабатываются в разделе АИ (Архитектура Интерьер), не предусмотренными настоящими проектом.

Изм. К.уч.	Лист	№ док	подпись	дата
Р.ж.м.ст.	Должинн А.В.			
ГАП	Должинн А.В.			
ГИП	Пестов Д.М.			
Вед. арх.	Калюкова Е.Ю.			
Н.контр.	Соболева О.А.			

ЗАКАЗЧИК: ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал» №33/ Жилой комплекс, расположенный на территории 4-х земельных по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Аупло ул. 2д, 2ж, 2к, 2к.

Общие данные.

ООО "АрхТр тел. (495) 6



общество с ограниченной ответственностью  
**«АрхПроектСтрой»**

143000, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 71  
 Тел. +7(495) 661 50 43, 661 50 46; e-mail: oooars@gmail.com

**Блокированные Дома (таунхаусы)**  
**Кластер 4 Блок «9»**

**по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2к**

**Заказчик: ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал»**

**Стадия: «Рабочая документация»**

**/Архитектурные решения/**

**Шифр объекта: 33/П – 2010 АР**

**Том 2**

**Генеральный директор**

**Руководитель мастерской**

**Главный архитектор проекта**

**Главный инженер проекта**



**А.В. Долгинин**

**Д.М. Пестов**



**ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**  
 Блокированного дома (Таунхаус) Квартал 1, Блок 2.

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки жилого дома	664,4 м <sup>2</sup>
Площади под навесами для хранения автомобиля	146,0 м <sup>2</sup>
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	1582,2 м <sup>2</sup>
Общая площадь квартир без учета балконов с учётом балконов	1289,7 м <sup>2</sup> 1306,0 м <sup>2</sup>
Жилая площадь квартир	438,2 м <sup>2</sup>
Количество квартир	6
Строительный объем в том числе: наземной части подземной части	4437,6 м <sup>3</sup>

Рук.маст.	Долгичин	Жилой комплекс, расположенный на территории по адресу: Моск. обл., г. Одинцово, ул. Блокированный дом (Таунхаус) Квартал 1, Блок 2
ГАП	Долгичин	
ГИП	Пестов	
Вед. арх.	Каневская	
		Общие данные

9. Конструкция кровли - утепленная, деревянная, стропильная, не покрытая из гибкой битумной черепицы, с организованным наруж. водостоком.

10. Наружная отделка:  
 Отделка стен 1-го этажа плиткой под натуральный камень Елго Long VRK1.122.  
 Отделка стен 2-го этажа - паропроницаемая штукатурка (тип паропроницаемой фасадной краски) цвет по RAL 3022.  
 Отделка цоколя - Eurokap Vaporsok Zevelo VRS 95.  
 Отделка колонн и плинтус плиткой под натуральный камень Travella VRT mix 10.20.30. Фасшила швов раствором "Еврошов".  
 Оформление окон - наличники Н-2 (300 x 112 x 55 мм).  
 Межэтажный карниз - карниз К-3 в сочетании с плиткой под Eurokap Vaporsok Rapit - нижний пояс, карниз К-7 - верхний пояс.  
 Цвет элементов фасада декора соответствует цвету "Архите".  
 Все отделочные материалы производства фирмы "Еврокар".  
 Цвет стеновых изделий - цвет по RAL 8025 снаружи, RAL 9003 внутри.  
 11. Внутренняя отделка помещений не предусмотрена, крас. наружных стен в местах крепления приборов отопления.  
 12. Возведение ограждающей конструкции стояков ОВ и ВК, а также межэтажном перекрытии, производится после монтажа ниже бетонном класса Б1.  
 13. Устройство прямиков и подпольных коммуникационных каналов.  
 14. Ограждения внутренних лестниц разрабатываются в разд. Интерьер) не предусмотренном настоящим проектом.



общество с ограниченной ответственностью  
«АрхПроектСтрой»

143000, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 71  
Тел. +7(495) 661 50 43, 661 50 46; e-mail: ooadrs@gmail.com

**Блокированные дома (таунхаусы)  
Кластер 4 Блок «10»**

по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2к

Стадия: «Рабочая документация»

/Архитектурные решения/

Шифр объекта: 33/П – 2010 АР

Том 2



г. Одинцово, 2013 г.



СОГЛАСОВАНО

Имя, И. Фамилия	Подпись и дата	СЗН/ИИИ №	
-----------------	----------------	-----------	--

Блокированного дома "Таунхаус", Кластер 4, Блок 10.

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки жилого дома в том числе: площади под навесами для хранения автомобилей	552,6 м <sup>2</sup> 120,0 м <sup>2</sup>
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	1155,1 м <sup>2</sup>
Общая площадь квартир без учета балконов с учетом балконов	1058,6 м <sup>2</sup> 1093,0 м <sup>2</sup>
Жилая площадь квартир	373,2 м <sup>2</sup>
Количество квартир	5
Строительный объем в том числе: наземной части подземной части	6907,7 м <sup>3</sup>

Лопг УКРЛ12.

Отделка стен 2-го этажа - паропроницаемая штукатурноцементная фасадной краской цвет по RAL 30  
 Отделка потолка - Eufokat Vaplogorsk Sevele VRS 95  
 Отделка колонн и пилястр плиткой под натуральным Travertin VRT mix 10.20.30. Расшивка швов раствором  
 Обрамление окон - наличник Н-2 (300 x 112 x 55 мм)  
 Межэтажный карниз - карниз К-8 в сочетании с Eufokat Vaplogorsk Ralit - нижний пояс, карниз К-7 - Цвет элементов фасадного декора соответствует колерному пасторту фирмы Eufokat).  
 Все отделочные материалы производства фирмы "Eufokat".  
 Цвет стеновых изделий - цвет по RAL 8025 снаружи  
 11. Внутренняя отделка помещений не предусматривается  
 12. Возведение ограждающей конструкции стоев ОВ не предусматривается  
 13. Устройство примыков и подпольных коммуникаций не предусматривается  
 14. Ограждения внутренних лестниц, разрабатываются (интерьер) не предусматриваются настоящим проектом

№	Имя, И. Фамилия	Подпись	Дата
1	Долгинин		
2	Пестов		
3	Каневская		
4	Субкалова		

ЗАКЛУЧИЛ ЗАО "Группа компаний Жилищный капитал, расположенный по адресу: Моск. обл., г. Одинцово, Кластер 4, Блок 10.

Общие данные.

## Документация на типовой блок таунхаусов



г. Одинцово, 2013 г.



общество с ограниченной ответственностью  
**«АрхПроектСтрой»**

143000, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 71  
 Тел. +7(495) 661 50 43, 661 50 46; e-mail: ooaars@gmail.com

**Блокированные дома (таунхаусы)**  
**Кластер 4 Блок «10»**

по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2к

Стадия: «Рабочая документация»

/Архитектурные решения/

Шифр объекта: 33/П – 2010 АР

Том 2



СОГЛАСОВАНО:			
Инв. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N	

**ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**  
Блокированного дома "Таунхаус", Кластер 4, Блок 10.

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки жилого дома в том числе: площади под навесами для хранения автомобилей	552,6 м <sup>2</sup> 120,0 м <sup>2</sup>
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	1155,1 м <sup>2</sup>
Общая площадь квартир без учёта балконов с учётом балконов	1058,6 м <sup>2</sup> 1093,0 м <sup>2</sup>
Жилая площадь квартир	373,2 м <sup>2</sup>
Количество квартир	5
Строительный объем в том числе: наземной части подземной части	6907,7 м <sup>3</sup> -

Технико-экономические показатели жилого здания









