



ОТЧЕТ № 422/0718

об определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3

Заказчик: ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Северная столица»

Оценочная компания: ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

Дата проведения оценки: 06 августа 2018 г.

Дата составления отчета: 6 августа 2018 г.

Заключение о стоимости

В соответствии с Дополнительным соглашением № 6 от 01 августа 2018 г. к Договору № 62 от 04 декабря 2015 г. Оценщик ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для расчета стоимости чистых активов фонда.

Оценка производилась на основании предоставленной Заказчиком документации. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №7 «Оценка недвижимости»; Стандартами и правилами НП СОО «СИБИРЬ», Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» о стоимости объекта оценки.

Рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: НП СОО «СИБИРЬ» по состоянию на 06 августа 2018 г. составила, без учета НДС:

1 305 940 000,00 (Один миллиард триста пять миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей.

Рыночная (справедливая) стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №1 на странице № 3 Настоящего Отчета.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

С уважением,
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
(Доверенность № 13 от 01.07.2017г.)

Оценщик

Дата составления отчета



Савченко В. Г.

Савченко В. Г.

6 августа 2018 г.

Таблица 1. Рыночная (справедливая) стоимость каждого объекта оценки.

№	Наименование	Общая площадь кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость без НДС, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 476,3 кв. м., инв. № 3911, лит. В, В1, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:002:0000	476,3	285 000,00
2	Здание, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 16,3 кв.м, инв. № 3911, лит. 3, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:014:0000	16,3	57 000,00
3	Склад инвентаря, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 362,8 кв.м, инв. № 139:042-4584, лит. Р, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:011:0000;	362,8	213 000,00
4	Здание 1-этажное: тир 25 м. общая площадь 2330,9 кв.м, инв. № 3911, лит. У, объект № 3, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:003:0000	2 330,9	1 659 000,00
5	Здание 1-этажное: финская баня – восстановительный корпус общая площадь 153,7 кв.м, инв. № 3911, лит. Д, объект № 10, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:010:0000	153,7	284 000,00
6	Здание лыжной базы 2-этажное, общая площадь 379,30 кв.м, инв. № 3911, лит. О, объект № 15, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:015	379,3	541 000,00
7	Здание административно-гостиничного комплекса, 3-этажный, общая площадь 8065,70 кв.м, инв. № 3911, лит. А, объект № 1, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:001:0000	8 065,7	7 465 000,00
8	Здание, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 3713,8 кв.м, инв. № 3911, лит. Т, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:004:0000	3 713,8	1 659 000,00
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 591 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:26	591,0	1 763 968,70
10	Здание, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 29,9 кв.м, инв. № 3911, лит. А, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:006:0000	29,9	70 000,00
11	Здание, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 976,1 кв.м, инв. № 3911, лит. У1, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:009:0000	976,1	1 097 000,00
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 497 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:22	497,0	1 483 405,15
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 12694 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:18	12 694,0	37 888 018,13
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 12768 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:21	12 768,0	38 108 887,31
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 5110 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:20	5 110,0	15 251 912,14
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 4465 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:19	4 465,0	13 326 768,63

№	Наименование	Общая площадь кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость без НДС, руб.
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 356 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:23	356,0	1 062 559,83
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 4224 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:24	4 224,0	12 607 451,44
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 242 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:25	242,0	722 301,90
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 628 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:27	628,0	1 874 403,29
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 37 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:28	37,0	110 434,59
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 35552 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:30	35 552,0	106 112 716,29
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилого микрорайона, общая площадь 355 912 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д.41, корп.3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:29	355 912,0	1 062 297 172,60
Итого			1 305 940 000,00

С уважением,
 Оценщик I категории



Савченко В. Г.

Дата составления отчета

6 августа 2018 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	7
2. Задание на оценку _____	7
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	9
3.1 Сведения о заказчике оценки _____	9
3.2 Сведения об оценщике _____	9
3.3 Сведения об ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	10
3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	10
4. Основные факты и выводы _____	11
5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки _____	15
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	16
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	17
8. Применяемые стандарты оценки _____	18
9. Общие понятия и определения _____	19
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	21
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	22
11.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	22
11.2 Осмотр объекта оценки _____	22
11.3 Прочие источники информации _____	22
12. Описание объекта оценки _____	23
12.1 Имущественные права _____	23
12.2 Обременения, связанные с объектом оценки _____	23
12.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	23
12.4 Информация о текущем использовании объекта оценки _____	40
12.5 Балансовая стоимость объекта оценки _____	41
12.6 Местоположение объекта оценки _____	41
13. Анализ наиболее эффективного использования _____	44
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость _____	46
14.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	46
14.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	54
14.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	55
14.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	60
14.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	65
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	68
15.1 Обзор подходов к оценке недвижимости _____	68
15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода _____	68
15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода _____	69
15.1.3 Общие принципы применения затратного подхода _____	71
15.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	73
16. Затратный подход к оценке объектов капитального строительства _____	74
16.1 Описание методики оценки _____	74
16.2 Расчет затрат на создание объектов капитального строительства _____	74
16.3 Определение прибыли предпринимателя _____	78
16.4 Определение износа и устареваний _____	78
16.5 Определение стоимости объектов капитального строительства _____	81
16.6 Определение стоимости возвратных материалов от объекта недвижимости. _____	81
17. Сравнительный подход к оценке земельных участков _____	83

17.1	Описание методики оценки	83
17.2	Выбор единиц сравнения	83
17.3	Выбор объектов-аналогов для земельного участка	84
17.4	Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельного участка	87
17.5	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости земельного участка	92
18.	Согласование результатов	94
18.1	Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	94
18.2	Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	94
18.3	Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки	94
19.	Приложения	97
19.1	Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	97
19.2	Приложение №2 Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	101
19.3	Приложение №3 Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	143

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	6 августа 2018 г.
Порядковый номер отчета	422/0718

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки:
Объекты недвижимого имущества Фонда, расположенное по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3. Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 4.2 Настоящего Отчета.	
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:
право общей долевой собственности – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Северная столица» под управлением ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»	
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки:
По состоянию на дату оценки существуют ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда, оценка должна быть осуществлена без учета имеющихся обременений в виде доверительного управления.	
4).	Цели и задачи оценки:
Определение рыночной (справедливой) стоимости	
5).	Предполагаемое использование результата оценки:
Для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для расчета стоимости чистых активов фонда	
6).	Вид стоимости:
Рыночная (справедливая) стоимость	
7).	Дата оценки:
06 августа 2018 г.	
8).	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:
<ul style="list-style-type: none"> • Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. • Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке. • Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. • Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится. • Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки. • Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз. • Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих 	

необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.

- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.
- У существующего и потенциального залогодержателя отсутствуют общедоступные специальные требования, предъявляемые к оценке в целях залога, не противоречащие законодательству РФ и требованиям федеральных стандартов оценки.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке.

9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:

- Отсутствует.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1 Сведения о заказчике оценки

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Северная столица» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»
Дата государственной регистрации	ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Северная столица»
ОГРН	5077746279463
Место нахождения	09.03.2007 г.
ИНН	7707620354
КПП	775001001

3.2 Сведения об оценщике

Ф.И.О. эксперта	Савченко Виктор Геннадьевич
Занимаемая должность	Оценщик
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к. 1, офис Э 1, пом. VI, K2, оф.35.
Номер контактного телефона оценщика	(964) 774-82-85
Адрес электронной почты оценщика	info@finaudit-ocenka.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№007341-1 от 29.03.2018 г. – Оценка недвижимости
Образование	Диплом Московского финансово-промышленного университета «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» по профессиональной переподготовке ПП-I № 865607 от 28 сентября 2012 г. Регистрационный номер 0574.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2013 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 031/01 №000001/1/20-28/18 страхования ответственности оценщика от 13.03.2018 г. Страховщик – ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз». Страховая сумма – 3.000.000 рублей. Период страхования: с 15.03.2018 г. по 14.03.2019 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный № 1193, дата регистрации 17.09.14 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0923 от 17.09.14 г.
Трудовой договор	№9 от 03 июля 2017 г. между работодателем – ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» и работником – Савченко Виктором Геннадьевичем

3.3 Сведения об ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»
Сокращенное наименование	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
Место нахождения	117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к. 1, офис 1
Почтовый адрес	117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к. 1, офис 1
Государственная регистрация	Свидетельство №499/к (16:50:03), выдано Государственной регистрационной палатой при министерстве юстиции Республики Татарстан Казанский филиал №1 – 21.10.1998 г.
ОГРН	1021602837937 от 10.11.2002 г.
Генеральный директор	Солонин Александр Викторович
Телефон / факс	+7 (964) 774-82-85
Интернет-сайт	www.http://finaudit-ocenka.ru
Электронная почта	info@finaudit-ocenka.ru
Страхование ответственности юр. лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 0991R/776/F0528/7
Страховщик	ОАО «АльфаСтрахование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	С 01 ноября 2017 г. по 31 октября 2018 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№63 от 03.08.2015 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 6 от 01 августа 2018 г. к Договору № 62 от 04 декабря 2015 г., Заказчик – ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Северная столица», Оценочная компания – ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
Заказчик	ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Северная столица»
Исполнитель	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества Фонда в составе:

1. Здание, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 476,3 кв. м., инв. № 3911, лит. В, В1, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:002:0000;
2. Здание, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 16,3 кв.м, инв. № 3911, лит. З, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:014:0000;
3. Склад инвентаря, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 362,8 кв.м, инв. № 139:042-4584, лит. Р, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:011:0000;
4. Здание 1-этажное: тир 25 м. общая площадь 2330,9 кв.м, инв. № 3911, лит. У, объект № 3, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:003:0000;
5. Здание 1-этажное: финская баня – восстановительный корпус общая площадь 153,7 кв.м, инв. № 3911, лит. Д, объект № 10, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:010:0000;
6. Здание лыжной базы 2-этажное, общая площадь 379,30 кв.м, инв. № 3911, лит. О, объект № 15, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:015;
7. Здание административно-гостиничного комплекса, 3-этажный, общая площадь 8065,70 кв.м, инв. № 3911, лит. А, объект № 1, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:001:0000;

8. Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 3713,8 кв.м, инв. № 3911, лит. Т, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:004:0000;
9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 591 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:26;
10. Здание, назначение: нежилое, 1 –этажный, общая площадь 29,9 кв.м, инв. № 3911, лит. Л, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:006:0000;
11. Здание, назначение: нежилое, 1 –этажный, общая площадь 976,1 кв.м, инв. № 3911, лит. У1, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:009:0000;
12. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 497 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:22;
13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 12694 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:18;
14. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 12768 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:21;
15. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 5110 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:20;
16. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 4465 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи,

г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:19;

17. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 356 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:23;

18. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 4224 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:24;

19. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 242 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:25;

20. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 628 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:27;

21. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 37 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:28;

22. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 35552 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:30.

23. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилого микрорайона, общая площадь 355 912 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д.41, корп.3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:29.

Описание оцениваемого имущества представлено в разделе 11 Настоящего отчета.

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход (без НДС)	13 330 000 руб. (в части объектов капитального строительства)
Доходный подход (без НДС)	Не применялся (обоснован отказ от применения)
Сравнительный подход (без НДС)	1 292 610 000 руб. (в части земельных участков)

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость (без НДС)	1 305 940 000,00 (Один миллиард триста пять миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей
---	---

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с заданием на оценку.

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

Допущения, установленные дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Отсутствуют.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории



Савченко В. Г.

7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ».

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности. Необходимость использования стандартов Российского общества оценщиков обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

9. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Субъект оценочной деятельности (оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

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

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

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

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

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

Право аренды – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

Определения прочих используемых терминов, приводятся в тех разделах Настоящего отчета, где они применяются.

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Цель оценки обуславливает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

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

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении №2 к Настоящему Отчету:

1. Выписка из ЕГРП;
2. Справка об объектах оценки.

11.2 Осмотр объекта оценки

Осмотр проводился 17 ноября 2017г. Оценщик предполагает, что с даты осмотра до даты проведения оценки существенных изменений характеристик объекта, влияющих на его рыночную стоимость, не произошло.

11.3 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

12. Описание объекта оценки

12.1 Имущественные права

Оцениваемое имущество по состоянию на дату оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Северная столица» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паёв в реестре владельцев

12.2 Обременения, связанные с объектом оценки

По состоянию на дату оценки существуют ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда, оценка должна быть осуществлена без учета имеющихся обременений в виде доверительного управления.

Сведения об обременениях указываются на основании информации, предоставленной Заказчиком.

12.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки являются здания бывшего Стрелкового клуба «ДИНАМО», расположенные по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3.

Все здания находятся в неудовлетворительном техническом состоянии и требуют проведения капитального ремонта.

Земельные участки, на которых расположены здания, огорожены по периметру забором. Въезд на территорию осуществляется по пропускной системе.

Земельные участки относятся к категории – земли населенных пунктов и имеют разрешенное использование – для строительства жилого микрорайона.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 2. Перечень и описание зданий

№ п/п	Наименование	Наименование	Литера	Общая площадь, кв. м	Год постройки	Количество этажей	Наличие подвала	Площадь застройки, кв. м.	Строительный объем, куб. м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
1	Здание административно-гостиничного комплекса, 3-этажный, общая площадь 8065,70 кв.м, инв. № 3911, лит. А, объект № 1, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:001:0000;	Здание административно-гостиничного комплекса	А	8 065,7	1958	3	Да	5 256,0	32 915	24.10.2017 № 77/100/413/2017-3706
2	Здание лыжной базы 2-этажное, общая площадь 379,30 кв.м, инв. № 3911, лит. О, объект № 15, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:015;	Здание лыжной базы	О	379,3	1958	2	Нет	256,4	1 692	05.03.2017 № 77/100/413/2017-6726
3	Здание 1-этажное: тир 25 м. общая площадь 2330,9 кв.м, инв. № 3911, лит. У, объект № 3, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:003:0000	Тир 25 м	У	2 330,9	1980	1	Да	2 695,5	13 134	04.02.2017 № 77/100/413/2017-203
4	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 16,3 кв.м, инв. № 3911, лит. З, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:014:0000	Проходная №2	З	16,3	1979	1	Нет	38,5	108	04.02.2017 № 77/100/413/2017-210

№ п/п	Наименование	Наименование	Литера	Общая площадь, кв. м	Год постройки	Количество этажей	Наличие подвала	Площадь застройки, кв. м.	Строительный объем, куб. м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
5	Здание, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 29,9 кв.м, инв. № 3911, лит. Л, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:006:0000;	Насосная	Л	29,9	1958	1	Нет	44,7	170	04.02.2017 № 77/100/413/2017-205
6	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 3713,8 кв.м, инв. № 3911, лит. Т, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:004:0000;	Тир 50 м	Т	3 713,8	1980	1	2 уровня	2 695,5	13 134	04.02.2017 № 77/100/413/2017-204
7	Здание 1-этажное: финская баня – восстановительный корпус общая площадь 153,7 кв.м, инв. № 3911, лит. Д, объект № 10, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:010:0000;	Финская баня - восстановительный корпус	Д	153,7	1979	1	Нет	245,9	882	04.02.017 № 77/100/413/2017-208
8	Здание, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 976,1 кв.м, инв. № 3911, лит. У1, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:009:0000;	Тир "Бегущий кабан"	У1	976,1	1980	1	Нет	1 837,0	7 558	04.02.017 № 77/100/413/2017-206 ¹

¹ Принимается с учетом справочной информации от Заказчика

№ п/п	Наименование	Наименование	Литера	Общая площадь, кв. м	Год постройки	Количество этажей	Наличие подвала	Площадь застройки, кв. м.	Строительный объем, куб. м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
9	Здание, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 476,3 кв. м., инв. № 3911, лит. В, В1, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:002:0000;	Котельная	В, В1	476,3	1956	1	Нет	625,1	3 025	04.02.2017 № 77/100/413/2017-202
10	Склад инвентаря, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 362,8 кв.м, инв. № 139:042-4584, лит. Р, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:011:0000	Склад инвентаря	Р	362,8	1960	1	Нет	434,8	1 765	04.02.2017 № 77/100/413/2017-209
-	ИТОГО	ИТОГО	-	16 504,8	-	-	-	14 129,4	74 383	-

Таблица 3. Перечень и описание земельных участков.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Здания и сооружения на участке	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Ограничения (обременения) права	Кадастровая стоимость, руб.	Вид разрешенного использования
1	50:12:0101302:18	12 694,0	Нет (ранее было расположено снесенное здание "Тир 300 м")	04.02.2017 № 77/100/413/2017-244	Доверительное управление, арест	52 962 000	для строительства жилого микрорайона
2	50:12:0101302:19	4 465,0	Тир "Бегущий кабан"	04.02.2017 № 77/100/413/2017-245	Доверительное управление, аренда, арест	19 248 000	для строительства жилого микрорайона
3	50:12:0101302:20	5 110,0	Тир 25 м	04.02.2017 № 77/100/413/2017-246	Доверительное управление, аренда, арест	22 302 000	для строительства жилого микрорайона
4	50:12:0101302:21	12 768,0	Тир 50 м	04.02.2017 № 77/100/413/2017-247	Доверительное управление, аренда, арест	53 222 000	для строительства жилого микрорайона
5	50:12:0101302:22	497,0	Склад инвентаря	04.02.2017 № 77/100/413/2017-248	Доверительное управление, аренда	2 276 000	для строительства жилого микрорайона
6	50:12:0101302:23	356,0	Здание лыжной базы	04.02.2017 № 77/100/413/2017-249	Доверительное управление, аренда, арест	1 677 000	для строительства жилого микрорайона
7	50:12:0101302:24	4 224,0	Здание административно-гостиничного комплекса	04.02.2017 № 77/100/413/2017-250	Доверительное управление, арест	18 737 000	для строительства жилого микрорайона
8	50:12:0101302:25	242,0	Финская баня - восстановительный корпус	04.02.2017 № 77/100/413/2017-252	Доверительное управление, арест	1 178 000	для строительства жилого микрорайона
9	50:12:0101302:26	591,0	Котельная	04.02.2017 № 77/100/413/2017-253	Доверительное управление	2 667 000	для строительства жилого микрорайона
10	50:12:0101302:27	628,0	Насосная	04.02.2017 №	Доверительное	2 819 000	для строительства

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Здания и сооружения на участке	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Ограничения (обременения) права	Кадастровая стоимость, руб.	Вид разрешенного использования
				77/100/413/2017-254	управление, арест		жилого микрорайона
11	50:12:0101302:28	37,0	Проходная №2	04.02.2017 № 77/100/413/2017-255	Доверительное управление, аренда, арест	211 000	для строительства жилого микрорайона
12	50:12:0101302:29	355 912,0	Нет	04.02.2017 № 77/100/413/2017-256	Доверительное управление, арест	1 195 514 000	для строительства жилого микрорайона
13	50:12:0101302:30	35 552,0	Нет (ранее было расположено снесенное здание "Тир 300 м")		Доверительное управление, арест	145 351 000	для строительства жилого микрорайона
-	ИТОГО	433 076,0	-	-	-	1 518 164 000	

Таблица 4. Сведения о конструктивных элементах здания административно-гостиничного комплекса.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Бутовый ленточный, цоколь кирпичный
Стены	Кирпичные в 2 кирпича
Перегородки	Кирпичные, деревянные и гипсолитовые
Перекрытия	Ж/б плиты
Крыша	Черепица
Полы	Дощатые, плиточные и цементные
Оконные проемы	Двойное остекление
Дверные проемы	Филенчатые
Отделка	Штукатурка стен и потолка, окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, ванны, телефон, радио, телевидение, вентиляция

Таблица 5. Сведения о конструктивных элементах здания лыжной базы.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Стены	Кирпичные в 2 кирпича
Перегородки	Деревянные
Перекрытия	Деревянные
Крыша	Шиферная по деревянным стропилам и обрешетке
Полы	Дощатые, линолеум
Оконные проемы	Двухстворчатые переплеты в проеме
Дверные проемы	Филенчатые
Отделка	Штукатурка стен и потолка, окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, ванны, телефон, радио

Таблица 6. Сведения о конструктивных элементах тира 25 м.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б плиты и металлические конструкции
Крыша	Черепица и мягкая кровля по совмещенному ж/б перекрытию
Полы	Линолеум, плитка, цементные
Оконные проемы	Двойное остекление
Дверные проемы	Простые
Отделка	Штукатурка, побелка, окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, ванны, телефон, радио, вентиляция

Таблица 7. Сведения о конструктивных элементах проходной №2.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные в 2 кирпича
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	ж/б плиты
Крыша	Черепица
Полы	Дощатые, покрытые линолеумом
Оконные проемы	Двойное остекление
Дверные проемы	Филенчатые
Отделка	Штукатурка стен, окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, телефон

Таблица 8. Сведения о конструктивных элементах насосной.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные в 1,5 кирпича
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	ж/б плиты
Крыша	Железная
Полы	Цементные
Оконные проемы	Двухстворчатые переплеты в проеме
Дверные проемы	Простые
Отделка	-
Коммуникации	Электричество

Таблица 9. Сведения о конструктивных элементах тира 50 м.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б плиты и металлические конструкции
Крыша	Черепица и мягкая кровля по совмещенному ж/б перекрытию
Полы	Линолеум, плитка, цементные
Оконные проемы	Двойное остекление
Дверные проемы	Простые
Отделка	Штукатурка, побелка, окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, ванны, телефон, радио, вентиляция

Таблица 10. Сведения о конструктивных элементах финской бани - восстановительный корпус.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Бутовый ленточный, цоколь кирпичный
Стены	Кирпичные в 2,5 кирпича
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б плиты
Крыша	Мягкая кровля
Полы	Дощатые, метлахская плитка
Оконные проемы	Двойное остекление
Дверные проемы	Филенчатые
Отделка	Штукатурка стен и окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, ванны, телефон, радио, телевидение

Таблица 11. Сведения о конструктивных элементах тира «Бегущий кабан».

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	ж/б плиты и металлические конструкции
Крыша	Мягкая кровля по совмещенному ж/б перекрытию
Полы	Линолеум, плитка, цементные
Оконные проемы	Двойное остекление
Дверные проемы	Простые
Отделка	Штукатурка, побелка, окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, телефон, радио, вентиляция

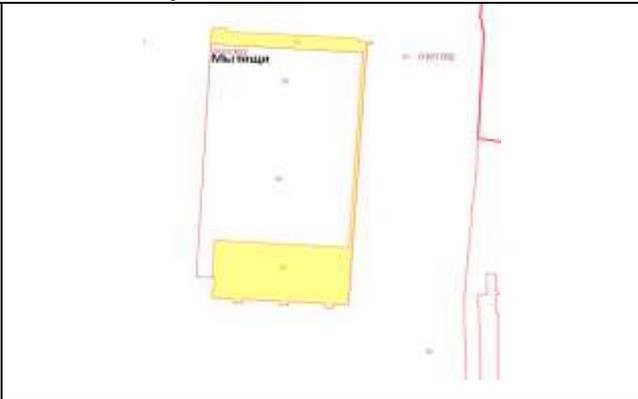
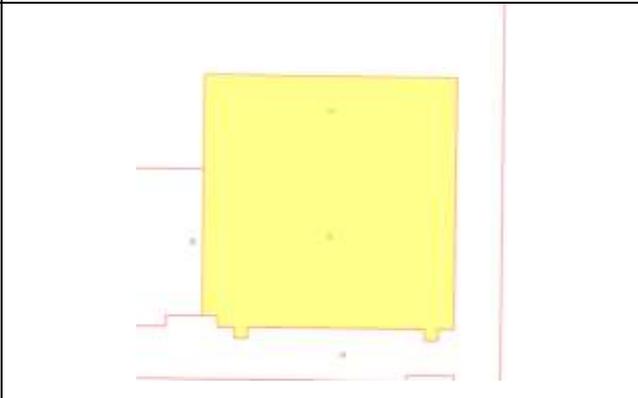
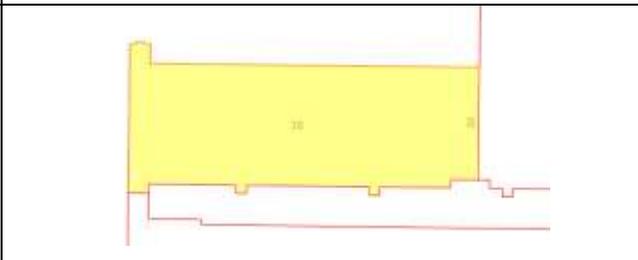
Таблица 12. Сведения о конструктивных элементах котельной.

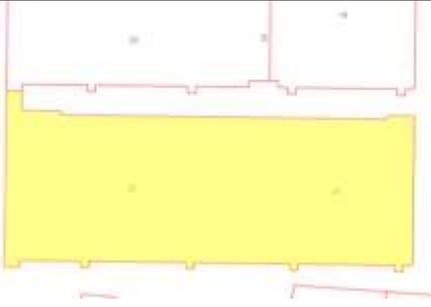
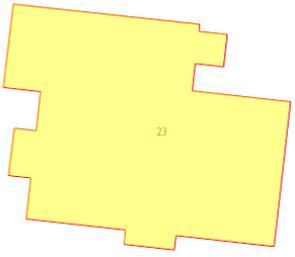
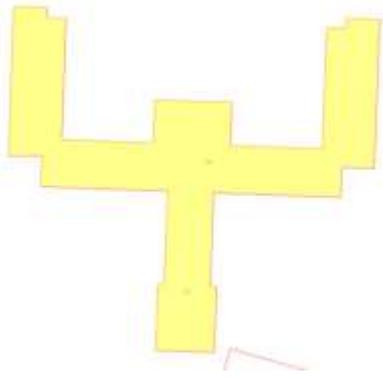
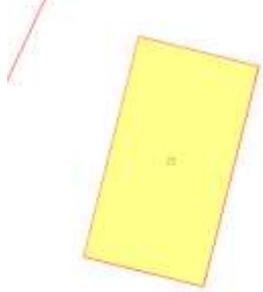
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Железобетонные ленточные
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	ж/б
Крыша	Рулонная
Полы	Цементная стяжка, линолеум, плитка
Оконные проемы	Деревянные, металлические
Дверные проемы	Деревянные, металлические
Отделка	Штукатурка, побелка, окраска
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, телефон, радио, вентиляция

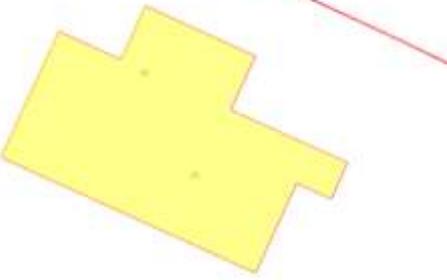
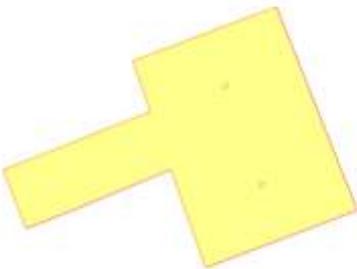
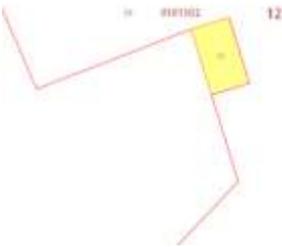
Таблица 13. Сведения о конструктивных элементах склада инвентаря.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	Бутовый ленточный, цоколь кирпичный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Деревянные
Перекрытия	Деревянные утепленные
Крыша	Шифер
Полы	Цементные
Оконные проемы	2-х створчатые
Дверные проемы	Филичатые, ворота – металлические
Отделка	Штукатурка, окраска, побелка
Коммуникации	Электричество

 Таблица 14. Сведения о земельных участках согласно данных сайта <https://rosreestr.ru>

50:12:0101302:18	
50:12:0101302:19	
50:12:0101302:20	

50:12:0101302:22	
50:12:0101302:23	
50:12:0101302:24	
50:12:0101302:25	

50:12:0101302:26	
50:12:0101302:27	
50:12:0101302:28	
50:12:0101302:29	

50:12:0101302:30



Фотографии объекта оценки



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Административно-гостиничный комплекс



Финская баня



Финская баня



Финская баня



Финская баня





Тир 25 м



Тир 50 м



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Внутренние помещения тиров



Лыжная база



Насосная



Проходная №2



Склад инвентаря

Общая характеристика технического состояния.

Оцениваемое имущество по состоянию на дату оценки находится в неудовлетворительном техническом состоянии и требуют проведения капитального ремонта.

Физический износ.

В соответствии с укрупненной шкалой физический износ объекта оценки учитывая год постройки может быть определен на уровне верхней границы диапазона 60%.

Таблица 15. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
<p><i>Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html</i></p>		

Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

12.4 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки недвижимое имущество сдается в аренду и используется согласно функционального назначения.

Согласно допущениям Задания на оценку расчеты проводится без учета обременения арендой.

12.5 Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 16 Балансовая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание административно-гостиничного комплекса, лит. А, кад. № 50:12:10:02390:001:0000	22 224 021
2	Здание лыжной базы, лит. О, кад. № 50:12:10:02390:015	592 423
3	Тир 25 м, лит. У, кад. № 50:12:10:02390:003:0000	2 772 690
4	Проходная №2, лит.З, кад. № 350:12:10:02390:014:0000	22 257
5	Насосная, лит. Л, кад. № 50:12:10:02390:006:0000	37 648
6	Тир 50 м, лит. Т, кад. № 50:12:10:02390:004:0000	4 321 466
7	Финская баня - восстановительный корпус, лит. Д, кад. № 50:12:10:02390:010:0000	315 272
8	Тир "Бегущий кабан", лит. У1, кад. № 50:12:10:02390:009:0000	1 715 705
9	Котельная, лит. В, В1, кад. № 50:12:10:02390:002:0000	620 827
10	Склад инвентаря, лит. Р, кад. № 50:12:10:02390:011:0000	345 758
11	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:18	6 736 730
12	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:19	2 369 584
13	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:20	2 711 885
14	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:21	6 776 001
15	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:22	263 758
16	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:23	188 930
17	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:24	2 241 683
18	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:25	128 411
19	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:26	313 646
20	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:27	333 282
21	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:28	19 637
22	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:29	278 546 311
23	Земельный участок, кад. 50:12:0101302:30	18 867 512
-	Итого	352 465 437

12.6 Местоположение объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3.

Характеристики местоположения

Объекты оценки расположены на северной окраине г. Мытищи на расстоянии около 7 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Доступ к объекту осуществляется автомобильным транспортом. Прилегающая территория застроена, главным образом, жилыми зданиями, спортивными объектами. Объекты оценки расположены рядом с Пироговским лесопарком.

Таблица 17. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Область	Московская	
Населенный пункт	г. Мытищи	Выписка из ЕГРН
Удаленность от МКАД	7 км	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Направление	Ярославское шоссе	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Окружение оцениваемого объекта	Прилегающая территория застроена главным образом жилыми малоэтажными объектами и спортивными объектами	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность объекта оценки	нет	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/

Расположение объекта оценки на карте

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте (мелкий масштаб).

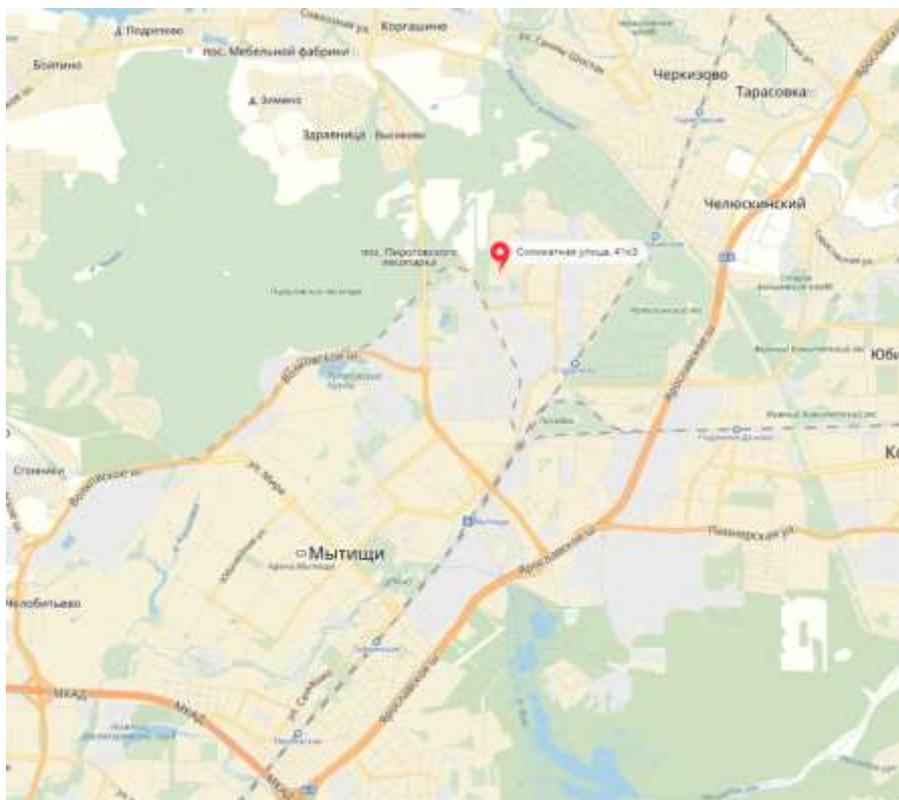
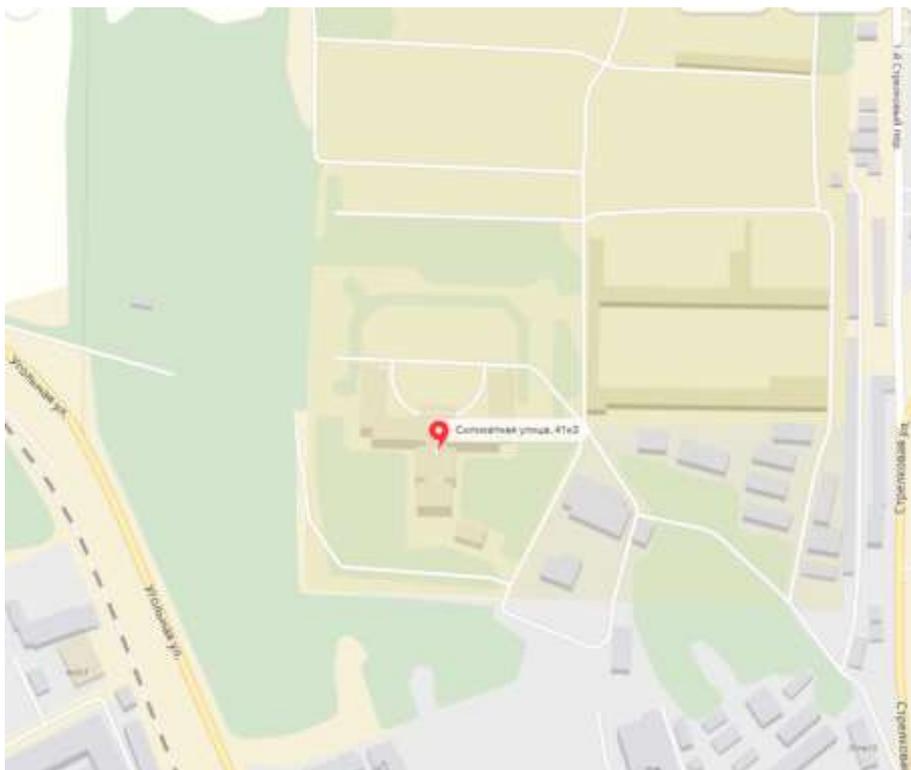

 Источник: www.maps.yandex.ru

Рисунок 2. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб).



Источник: www.maps.yandex.ru

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» Настоящего отчета.

13. Анализ наиболее эффективного использования

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

При оценке объекта недвижимости анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) состоит из двух этапов:

- определение НЭИ земельного участка как свободного от застройки;
- определение НЭИ объекта недвижимости с имеющимися улучшениями (зданиями и сооружениями).

Анализ использования земельного участка с имеющимися улучшениями

Юридическая правомочность

В соответствии с предоставленными правоустанавливающими документами категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для строительства жилого микрорайона. Законное использование объектов оценки возможно только согласно виду разрешенного использования. Использование объектов в другом качестве юридически невозможно.

Таким образом, дальнейшее рассмотрение вариантов использования сводится только к возможному варианту использования.

Физическая возможность

Анализ локального расположения, доступности к объектам, рельефа местности и ближайшего окружения позволяет сделать вывод о том, что использование участков для строительства жилого микрорайона физически осуществимо.

Оценщики не проводили специальных экспертиз (строительных, почвенных и т.д.) и вывод о физической осуществимости сделан на основании визуального осмотра и анализа окружающей застройки.

Вывод: Таким образом, учитывая ограничения по использованию, установленные законодательством – наиболее эффективным использованием земельных участков будет их использование под строительства жилого микрорайона со сносом (демонтажем) существующих строений.

14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

14.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Источник информации:

- *Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов. (от 27.10.2017г.),*
<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>.

Основные варианты прогноза исходят из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре. В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В консервативный вариант прогноза закладывается предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате «жесткой посадки» экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах.

Анализ общей социально-экономической обстановки в России

Источник информации:

Социально-экономическое положение России за январь-март 2018г.,
http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125

Таблица 18. Основные показатели развития Российской Федерации.

Показатель	Март 2018г.	В % к		I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017г.	Справочно		
		марту 2017г.	февралю 2018г.		март 2017г. в % к		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.
					марту 2016г.	февралю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92037,2 ¹⁾	101,5 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,4	113,5	101,3	100,9	114,7	100,3
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,0	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	106,7	111,8	103,3	104,0	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114,0	104,6	108,6	113,6	107,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	131,7	94,9	98,9	97,6	97,8	101,9	97,2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2461,1	102,0	108,4	102,2	100,0	108,3	98,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,8	100,0	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	50,2 ⁵⁾	121,6 ⁶⁾	100,8 ⁷⁾	124,4 ⁸⁾	125,1 ⁶⁾	105,7 ⁷⁾	133,9 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126,0	128,2	101,5	137,4
импорт товаров	19,0	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8 ⁹⁾	104,4 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		104,1	99,5	103,0 ¹¹⁾	96,0	99,7	97,5 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	41650 ¹⁰⁾	109,0 ¹⁰⁾	103,0 ¹⁰⁾	112,0 ¹⁰⁾	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5 ¹⁰⁾	102,7 ¹⁰⁾	109,5 ¹⁰⁾	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,8	92,6	100,0	91,3	90,0 ¹²⁾	97,2	94,0 ¹²⁾

Показатель	Март 2018г.	В % к		I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017г.	Справочно		
		марту 2017г.	февралю 2018г.		март 2017г. в % к		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.
					марту 2016г.	февралю 2017г.	
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

1) Данные за 2017г. (вторая оценка).
2) 2017г. в % к 2016 году.
3) 2016г. в % к 2015 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 2018 года.
6) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-февраль 2018г. и январь-февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-декабрь 2017 год.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018г. в % к I кварталу 2017г. составили 100,9%, в I квартале 2017г. в % к I кварталу 2016г. - 99,5%.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Рисунок 3. Динамика производства ВВП.



Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в I квартале 2018г. - 101,3%.

Индекс промышленного производства в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2018г. - 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в I квартале 2018г. - 101,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,8%, в I квартале 2018г. - 102,2%.

Индекс производства пищевых продуктов в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в I квартале 2018г. - 101,4%.

Индекс производства напитков в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,4%, в I квартале 2018г. - 96,4%.

Индекс производства табачных изделий в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 118,4%, в I квартале 2018г. - 98,5%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,1%, в I квартале 2018г. - 99,6%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в I квартале 2018г. - 108,4%.

Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,6%, в I квартале 2018г. - 112,6%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,5%, в I квартале 2018г. - 101,1%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в I квартале 2018г. - 102,1%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 120,3%, в I квартале 2018г. - 110,7%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в I квартале 2018г. - 104,8%.

Индекс производства металлургического в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,6%, в I квартале 2018г. - 104,6%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,2%, в I квартале 2018г. - 106,9%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 81,6%, в I квартале 2018г. - 88,4%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в I квартале 2018г. - 118,1%.

Индекс производства мебели в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в I квартале 2018г. - 107,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,8%, в I квартале 2018г. - 102,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в I квартале 2018г. - 98,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 269,8 млрд.рублей, в I квартале 2018г. - 624,3 млрд.рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2018г. составил 464,6 млрд.рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 1169,7 млрд.рублей, или 96,0%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I квартале 2018г. зданий 95,0% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В марте 2018г. построено 70,7 тыс. новых квартир, в I квартале 2018г. - 209,2 тыс. новых квартир.

В I квартале 2018г. были построены следующие объекты по охране материнства и детства: детская поликлиника на 48 посещений в смену в Самарской области, детские больницы на 24 койки в Республике Адыгея, Самарской области; родильные дома на 277 коек в Архангельской, Псковской, Самарской областях; женские консультации на 60 посещений в смену в Брянской, Самарской областях.

В I квартале 2018г. введены следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 36 мест, мотели на 88 мест, кемпинги на 25 мест, 8 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 7 спортивных сооружений с искусственным льдом, 31 физкультурно-оздоровительный комплекс, спортивные залы площадью 48,7 тыс.кв. метров.

В I квартале 2018г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1382,1 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 636,6 млрд., автомобильного - 55,2 млрд., морского - 7,6 млрд., внутреннего водного - 5,4 млрд., воздушного - 1,7 млрд., трубопроводного - 675,5 млрд.тонно-километров.

Пассажирооборот транспорта общего пользования в I квартале 2018г. составил 107,6 млрд.пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 23,9 млрд., автомобильного - 26,9 млрд., воздушного - 56,8 млрд.пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в марте 2018г. составил 2461,1 млрд.рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 7047,2 млрд.рублей, или 102,2%.

В марте 2018г. оборот розничной торговли на 94,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,7% (в марте 2017г. - 93,9% и 6,1% соответственно).

В 2017г. практически весь (99,3%) оборот розничной торговли формировался в негосударственном секторе (в 2016г. - 99,2%).

В марте 2018г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,7%, непродовольственных товаров - 51,3% (в марте 2017г. - 48,8% и 51,2% соответственно).

В марте 2018г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 751,8 млрд.рублей (в сопоставимых ценах), в I квартале 2018г. - на 2220,0 млрд.рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в марте 2018г. составил 21,7% (в марте 2017г. - 21,8%).

В марте 2018г. оборот оптовой торговли составил 6037,8 млрд.рублей, или 97,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 37,4% оборота оптовой торговли.

В марте 2018г. оборот оптовой торговли на 80,9% формировался организациями оптовой торговли (в марте 2017г. - на 82,2%), оборот которых составил 4886,2 млрд.рублей, или 96,2% (в сопоставимых ценах) к марту 2017 года.

Среди факторов, ограничивающих деятельность оптовых организаций в наибольшей степени, респонденты выделяют неплатежеспособность покупателей - 63,7%, высокий уровень налогов - 55,3%, высокие транспортные расходы - 42,5%, недостаток финансовых средств - 38,4%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в феврале 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 50,2 млрд. долларов США (2852,0 млрд.рублей), в том числе экспорт - 31,2 млрд.долларов (1772,3 млрд.рублей), импорт - 19,0 млрд.долларов (1079,7 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в феврале 2018г. сложилось положительное, 12,2 млрд.долларов (в феврале 2017г. - положительное, 10,3 млрд.долларов).

В феврале 2018г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 43,8 млрд.долларов США (2490,5 млрд.рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2017г. увеличился на 21,3%, с государствами-участниками СНГ - 6,4 млрд. долларов США (361,5 млрд.рублей) и увеличился на 23,2%.

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в феврале 2018г. составил 49,6 млрд.долларов США. Экспорт составил 31,5 млрд.долларов, в том числе в

страны дальнего зарубежья - 27,5 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 4,1 млрд.долларов. Импорт составил 18,1 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 16,4 млрд.долларов, из государств- участников СНГ - 1,7 млрд.долларов.

Товарооборот России по неэнергетическим товарам в феврале 2018г. составил 29,4 млрд. долларов США, или 124,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе экспорт - 11,5 млрд.долларов, или 126,3%, импорт - 17,9 млрд.долларов, или 122,7%.

Удельный вес основных видов топливно-энергетических ресурсов (нефти сырой, нефтепродуктов, газа природного, угля каменного, кокса и полукокса, электроэнергии) в общем объеме экспорта в феврале 2018г. составил 61,6% (в феврале 2017г. - 64,3%), металлов (черных металлов, меди рафинированной, никеля необработанного, алюминия необработанного) - 9,4% (8,4%), машин, оборудования и транспортных средств - 4,6% (4,8%).

В общем объеме импорта доля машин, оборудования и транспортных средств в феврале 2018г. составила 45,0% (в феврале 2017г. - 42,8%).

Мировая цена на нефть (Юралс) в марте 2018г. составила 464,9 доллара США за тонну (63,7 доллара США за баррель), по сравнению с предыдущим месяцем она выросла на 0,6%.

В марте 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,1%, из него в добыче полезных ископаемых - 95,8%, в обрабатывающих производствах - 100,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта **оценки**

Источник информации: Министерство экономики и финансов Московской области: «Социально-экономическое развитие Московской области 2017», <http://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/06-03-2018-16-19-51-sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie-moskovskoy-oblas>.

Таблица 19. Основные характеристики региона.



Плотность населения (на 1 января 2015 г.) – 163,1 человека на 1 км²

Муниципальные образования (на 1 января 2015 г.) – 359

в том числе:
 муниципальные районы – 36
 городские округа – 35
 городские поселения – 111
 сельские поселения – 177

Площадь территории – 44,3 тыс. км²

Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)²⁾

Средняя температура января 2014 г.²⁾: -9,5°С

Средняя температура июля 2014 г.²⁾: +20,5°С

Население (оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

всё население – 7231,1
 городское – 5900,6
 сельское – 1330,5

Национальная структура населения

(по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению, указавшему национальную принадлежность:

русские – 92,9
 украинцы – 1,8
 армяне – 1,0
 татары – 0,8
 белорусы – 0,5
 узбеки – 0,4
 другие национальности – 2,6

Наиболее крупные города

(число жителей – оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

Балашиха – 260,7
 Химки – 232,1
 Подольск – 223,9
 Королев – 220,9
 Люберцы – 189,1
 Мытищи – 187,1
 Электросталь – 158,2
 Железнодорожный – 152,0
 Коломна – 144,3
 Одинцово – 141,4
 Красногорск – 137,6
 Серпухов – 126,7

Социально-экономическая ситуация в Московской области по итогам 2017 года характеризуется как стабильная. Положительными моментами, оказавшими влияние на развитие экономики региона, является уверенный рост промышленного производства, возрастающая активность на потребительском рынке товаров и услуг.

Производство промышленных товаров (выполненных работ и услуг промышленного характера) выросло на 12,1 процента, что обусловлено значительным ростом производства обрабатывающих отраслей (на 13,8 процента). Наряду с этим производственная деятельность по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений выросла на 1,6 процента, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха сократилось на 1,3 процента. Объем отгруженной промышленной продукции составил 2,6 трлн. рублей.

Выпуск сельхозпродукции по сравнению с 2016 годом сократился на 5,9 процента, в том числе растениеводства – на 11,7 процента. При этом производство продукции животноводства выросло на 1,6 процента. Объем произведенной сельхозпродукции в хозяйствах всех категорий составил 101,5 млрд. рублей, в том числе растениеводства – 52,8 млрд. рублей, животноводства – 48,7 млрд. рублей.

По предварительным данным, объем инвестиций в основной капитал составил 678,3 млрд. рублей, что на 5,1 процента выше уровня прошлого года.

Однако сохраняется отрицательная динамика в сфере строительства. Объем строительных работ сократился на 2,6 процента, ввод жилья – на 1,3 процента. Вместе с тем по объемам жилищного строительства (в 2017 году введено 8,8 млн. кв. метров общей площади жилых домов) Московская область продолжает сохранять лидерство среди субъектов Российской Федерации.

По сравнению с 2016 годом объем оборота оптовой торговли вырос на 23,7 процента и составил 4,8 трлн. рублей. По итогам 2017 года розничный товарооборот

сложился в размере 2,1 трлн. рублей, что на 6,6 процента выше уровня предыдущего года. Объем платных услуг вырос на 0,1 процента к уровню 2016 года и составил 462,1 млрд. рублей.

В среднем за 2017 год потребительские цены на товары и услуги выросли на 3,9 процента, в том числе на продовольственные товары – на 4,9 процента, непродовольственные – на 4,5 процента, услуги – на 2,4 процента.

В январе-декабре 2017 года реальные денежные доходы населения относительно аналогичного периода предыдущего года выросли на 0,4 процента.

По сравнению с январем-декабром 2016 года среднемесячная заработная плата работников выросла на 8,1 процента, составив 46 697,5 рубля.

Среднесписочная численность работников в январе-декабре 2017 года превысила 2,1 млн. человек (рост на 5,2 процента к 2016 году).

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2017 года составила 21,8 тыс. человек, что на 20 процентов ниже соответствующего периода 2016 года.

Уровень зарегистрированной безработицы снизился на 0,14 процентного пункта, составив 0,55 процента от численности рабочей силы.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

14.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – земельные участки под жилищное строительство.
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область до 30 км от МКАД.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу

объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

14.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки.

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>.
- Сайт объявлений «unibo», http://mo.unibo.ru/category/213/bazi_otdiha/.
- И т.д.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Земельные участки под жилищное строительство;
- Район: Московская область (до 30 км от МКАД);
- Площадь участков – от 1 га.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Таблица 20. Выборка аналогов для анализа рынка.

№	Местоположение	Направление	Удаленность от МКАД, км	Вид права	ВРИ	Наличие улучшений	Площадь, сот	Цена, руб.	Цена, руб./сот.	Источник информации
1	п.г.т Андреевка, Солнечногорский район, Московская область	Пятницкое	25	собственность	Категория земли: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка; Кадастровый номер участка: 50:09:0070106:727.	нет	3 000	1 650 000 000	550 000	http://www.invst.ru/prodaja/ze_mli_pod_zastroyku/uchastok_pod_mnogoetazhnoe_stroitelstvo_v_andreevke_30_ga/
2	Московская обл., г. Химки	Ленинградское	6	собственность	Земельный участок с разрешением на строительство первой очереди жилого комплекса в зеленой зоне г. Химки. На участке подведены все коммуникации, ТУ полностью оплачены. Первая очередь общей площадью 41 000 кв.м состоит из трёх многосекционных корпусов.	нет	600	420 000 000	700 000	https://zдание.moscow/prodazha/uchastok-himki/1047
3	Данилово, городской округ Домодедово, Московская область	М4 Дон	30	собственность	Участок под многоэтажное строительство в Домодедовском г.о. Возможно межевание участка. В шаговой доступности платформа ж/д остановки "Остановка П52 км".	нет	4 200	630 000 000	150 000	http://www.invst.ru/prodaja/ze_mli_pod_zastroyku/uchastok_pod_mnogoetazhnoe_stroitelstvo_v_danilovo_42_ga/
5	Московская обл., г. Химки	Ленинградское	5	аренда до 2043г.	земельный участок под строительство жилого комплекса в г. Химки. Разрешение на строительство закончилось в 2017 г. Проект ЖК включает в себя 4-е шестизэтажных жилых дома.	нет	350	180 000 000	514 286	https://zдание.moscow/prodazha/uchastok-himki/613

№	Местоположение	Направление	Удаленность от МКАД, км	Вид права	ВРИ	Наличие улучшений	Площадь, сот	Цена, руб.	Цена, руб./сот.	Источник информации
6	Новая Москва район рядом с Первомайское	Киевское	22	собственность	На юге примыкает к населенному пункту Первомайское, вдоль северной границы проходит асфальтированная автомобильная дорога. В 2011 году было начато строительство коттеджного поселка в результате чего на территории есть 11 построенных домов общей площадью 4183 кв.м и КПП 43 кв.м с благоустроенной и огражденной территорией, а также 2 дома с чистовой отделкой (разрешительная документация получена). Проведено временное водоснабжение и электроснабжение. По утверждаемому ППТ на данном участке предусмотрено строительство малоэтажных домов от 2 до 5 этажей площадью 350 000 кв.м.	нет	6 662	1 700 000 000	255 179	http://kupizemli.ru/yugozapad/kiievskoe/uchastok-6662-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pervomayskoe-novaya
7	Подольский район рядом с Северово	Варшавское	20	собственность	К западу от участка идет строительство автодороги Южной обход г.Подольск, проходит ЛЭП. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для комплексного освоения в целях жилищного строительства.	нет	2 500	432 000 000	172 800	http://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-250-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-severovo-podolskiy-rayon
10	Московская обл., г. Видное.	М-4	7	собственность	Категория: Земли населенных пунктов; ВРИ: Для среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства. Разработана новая концепция Генплана проекта на 470 000 м ² продаваемой площади квартир. Коммуникации проработаны, построена котельная, очистные.	нет	2 240	2 000 000 000	892 857	http://www.landmanagement.ru/offers/zemlizhs/multi/vidnoe/

№	Местоположение	Направление	Удаленность от МКАД, км	Вид права	ВРИ	Наличие улучшений	Площадь, сот	Цена, руб.	Цена, руб./сот.	Источник информации
11	Московская область, Мытищинского р-н, дер. Фелисово	Дмитровское	17	собственность	Согласованно малоэтажка – 3 этажа + мансарда. Газ, электричество проходят вдоль участка. Участок расположен рядом с лесной зоной, поблизости находится гольф-клуб и канал Москвы с пляжами. Под застройку согласно генплана отведено 251 314 кв.м, и 6 178 кв.м. - под размещение объектов связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания.	нет	2 900	549 281 460	189 407	https://www.7788.ru/realty/386/675094/
13	Ленинский район рядом с Белеутово	Каширское	13	собственность	Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - здания многофункционального назначения отдельно стоящие и встроенно-пристроенные в жилые дома с квартирами на верхних этажах и размещением на первых и вторых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии, что пути следования жильцов и посетителей учреждений внутри дома не пересекаются	нет	1 050	350 000 000	333 333	http://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-105-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-beleutovo-leninskiy
14	Мытищинский район рядом с Борец	Дмитровское	19	собственность	Участок примыкает к поселку Борец, в непосредственной близости от населенного пункта Сухарево. Неподалеку от южной границы расположен песчаный карьер, подходящий для организации пляжной зоны. Категория - земли населенных пунктов, в собственности. Актуален для жилищного строительства: малоэтажного, среднеэтажного, многоэтажного.	нет	1 650	115 500 000	70 000	http://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-165-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-borec-mytishchinskiy

№	Местоположение	Направление	Удаленность от МКАД, км	Вид права	ВРИ	Наличие улучшений	Площадь, сот	Цена, руб.	Цена, руб./сот.	Источник информации
15	Раменское, Раменский район, Московская область	Егорьевское шоссе	23	собственность	Земельный участок расположен на оживлённой трассе Донинское шоссе, граничит с крупнейшим строительным рынком «Радуга». По близости строится жилой микрорайон многоэтажной застройки, таунхаусы, частные застройки. Категория земли: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения.	нет	100	45 000 000	450 000	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_mnogoetazhnoe_stroitelstvo_v_ramenskom_1_ga/
16	Люберецкий район рядом с Мотьяково	Егорьевское шоссе	15	собственность	Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения.	нет	1 179	260 530 000	220 975	http://kupizemli.ru/yugovostok/egorevskoe/uchastok-1179-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-motyakovo-lyubereckiy
18	Московская обл, г. Красногорск, коммунальная зона Красногорск-Митино	Пятницкое	4	собственность	Инвестиционный проект комплексной застройки, а именно: 5 зданий по 25 этажей, общей площадью 100.000м2 и продаваемой 70.000м2, включая 1280м/м.	нет	400	285 000 000	712 500	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnaya_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1362365063
20	Московская обл., Люберцы г. о., Лукьяновка д.	Егорьевское шоссе	15	собственность	Под жилую, малоэтажную (не более 7 этажей) застройку.	нет	2 000,00	255 000 000	127 500	https://www.cian.ru/sale/suburban/181904195/
Минимальное значение									70 000,0	-
Среднее значение									381 345,5	-
Максимальное значение									892 857,1	-

Таблица 21. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Наименование	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, сот.	Минимальная цена предложения за 1 сотку, руб.	Максимальная цена предложения за 1 сотку, руб.	Средняя цена предложения за 1 сотку, руб.
До 30 км от МКАД	14	28 831	70 000	892 857	381 346
Итого	14	28 831	70 000	892 857	381 346

Исходя из выше приведенных данных, можно сделать вывод, что диапазон стоимостей составляет от 70 000 руб. за сот до 892 857 руб. за сот, среднее значение 381 346 руб. за сот.²

14.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- [http://www.zemer.ru/info/main_themes/22188/;](http://www.zemer.ru/info/main_themes/22188/)
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии «Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2016 год»;
- Интернет-портал «Т-Nadzor.RU», <http://t-nadzor.ru/zakon14/743.html>;
- Кадастровый центр «Земля-Сервис», <http://www.zemlya-s.ru>.

Среди ценообразующих факторов на рынке земель сельскохозяйственного назначения можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные факторы:

² Без учета корректировок

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Таблица 22. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по сред-ним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)

Источник: СРД №22, 2018г.

Передаваемые имущественные права

Земля в собственности, как правило, дороже аналогичного участка в статусе аренды. Наличие обременений и сервитутов может существенно сказываться на стоимости участка.

Местоположение и окружение

Цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Определяющим фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является близость к районному/областному центру, данный фактор обуславливается развитостью инфраструктуры районов, более широкими перспективами развития и реализации проекта.

Как правило, рынок земельных участков формируются по расположению:

- в черте города;
- близлежащие районы города;
- областной рынок;³

В рамках каждого сегмента рынка имеются свои особенности и закономерности. Влияние фактора местоположения определяется совокупностью критериев от исторически сложившейся престижности направления (района) до локальной устроенности района.

Стоимость земельных участков, расположенных в отдаленных районах области, как правило, существенно ниже, чем в приближенных к областному центру. Тенденции изменения стоимости формируются индивидуально, но имеет общий тренд: чем дальше удален объект, тем стоимость ниже.

Что касается удаленности от МКАД, серьезное колебание цен при относительно незначительном изменении расстояния (приблизительно каждые 30 км) имеет место, приблизительно до отметки 60 км от МКАД. Далее эксперты риелторских агентств выделяют, как правило, более крупный сегмент (до 100 км)⁴.

В московском регионе наблюдается сильная дифференциация стоимости земельных участков в зависимости от направления и удаленности от МКАД. В ближнем Подмоскowie традиционно лидируют по цене за сотку земельные участки по Рублево-Успенскому, Домодедовскому, Ильинскому и Сколковскому направлению.

³ Более подробно приведено на стр.87 Справочник оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», под. ред. Лейфера Л. А., 2016 г.

⁴ <http://finansiko.ru/skolko-stoit-zemlya-v-podmoskove-po-rajonam-v-2016-godu/>

Значительно дешевле можно встретить предложения по Можайскому, Ярославскому, Дмитровскому и Щелковскому направлению.

Рекордно дешевые предложения в районе Варшавского шоссе – прямое следствие крайне неблагоприятной экологии, которой «славятся» эти места. Транспортный коллапс в «час пик» и унылые окрестности – причина низкого покупательского спроса и, соответственно, небольших для ближнего Подмосковья цен за сотку земли по Горьковскому и Калужскому направлению.

Площадь

При увеличении площади земельного участка его удельная стоимость, как правило, снижается.

Согласно анализу рынка и данным справочника оценщика недвижимости том 3, Лайфер Л.А. (2016 г.) среди земель из состава под жилищное строительство можно выделить следующую зависимость изменения удельной стоимости земельного участка в зависимости от площади.

Таблица 23. Корректировки на площадь земельных участков



Коммуникации

На стоимость земельных участков положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Вид разрешенного использования (зонирование)

Категория земельного участка определяет сегмент, к которому относится земельный участок (земли населенных пунктов, земли промышленности, с/х земли и т.д.). Вид разрешенного использования устанавливает законодательные ограничения по использованию земельного участка (например - на с/х землях под строительство объектов недвижимости).

Вид разрешенного использования земельного участка определяется градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой находится земельный участок в соответствии с условиями Правил землепользования и застройки. Как правило, изменение ВРИ достаточно затруднительно: для этого требуется получение соответствующих разрешений и согласований, в отдельных случаях - проведение публичных слушаний.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

Дополнительным фактором может являться наличие предварительно проработанного и согласованного инвестиционного проекта строительства.

В соответствии с исследованиями, результат которых представлен Сборнике рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016, стр. 37 корректировка на наличие ИРД находится в диапазоне 11,0% – 26,0%.

Таблица 24. Корректировки на наличие ИРД

результаты определения диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 22. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Местоположение земельных участков	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок
		сервис)			
7	Москва, Санкт-Петербург, Московская обл.	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	11...26%

14.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Динамика рынка

Общими тенденциями рынка недвижимости в настоящий момент являются: снижение цен, снижение или замораживание арендных ставок, увеличение скидок на уторгование, и тому подобные явления, отражающие негативное влияние политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

Предложение

По данным фонда имущества Московской области, общая площадь региона составляет 4579,9 тыс. га. Из этого количества на леса приходится более 1 800 тыс. га, на земли промышленности, энергетики, транспорта и оборонного назначения – 270 тыс. га, на земли запаса – 132,2 тыс. га, на особо охраняемые территории – 65,1 тыс. га., на земли сельскохозяйственного назначения – 1 743,8 тыс. га, на земли поселений – 501,3 тыс. га.

Хотя последнее десятилетие Московская область стала центром коттеджного строительства в России подмосковный земельный рынок остается одним из самых закрытых сегментов рынка недвижимости столичного региона. На сегодняшний день, по оценкам экспертов, примерно 60 - 70% всех свободных земельных участков, которые могут быть введены в рыночный оборот на территории региона, сосредоточены в руках всего двух-трех десятков собственников.

При этом, земли поселений вряд ли могут заинтересовать инвесторов. Они почти все уже распределены и доступны только на вторичном рынке.

Доля участков сельскохозяйственного назначения, которая находится в руках финансовых корпораций, достигает 70%.

В подавляющем большинстве крупные подмосковные землевладельцы приобретали свои земли в 1998 – 2003 годах путем скупки паев у колхозников или приобретением доли акций в сельскохозяйственных предприятиях.

В настоящее время у собственников созданы внушительные запасы земельных угодий, которые их не слишком обременяют, а потому позволяют выставлять на рынок относительно небольшие земельные участки. Такой подход способствует поддержанию высокой стоимости подмосковной земли и вполне устраивает землевладельцев, которые зачастую диктуют свои условия девелоперам. При этом принадлежащая крупным собственникам земля сегодня в основном не используется.

В то же время, по мнению экспертов рынка недвижимости, дальнейшей глобализации земельных наделов на рынке Подмосковья происходить не будет, а сверхкрупным землевладельцам придется освободиться хотя бы от части принадлежащей им земли. В результате, по прогнозу экспертов, освоение замороженных сегодня земельных участков в Московской области будет происходить более быстрыми темпами, чем это происходит сейчас.

Темп прироста стоимости земли со временем будет замедляться. К тому же, если будет введен налог на землю, исчисляемый на основе ее рыночной стоимости, то иметь в собственности большие участки земли, не приносящей доход, будет просто убыточно. Земельные участки придется либо застраивать, чтобы происходила их капитализация, либо продавать.

Для того, чтобы, с одной стороны, постепенно вводить земельные участки в оборот, а, с другой, не подешевить может быть использовано несколько способов. В первую очередь на продажу будут выставляться самые дорогие и ликвидные участки.

Спрос

По мнению экспертов компании «Knight Frank», за последнее посткризисное время структура земельного рынка претерпела значительные изменения. Существенно вырос объем предложения, произошло четкое сегментирование ликвидных и низколиквидных земель. К первой группе можно отнести участки промышленного назначения площадью 1-3 га без обременений, с подведенными коммуникациями, хорошей транспортной доступностью, предлагаемые в собственность. В результате снизилась бы привлекательность сельскохозяйственных земель. Инвестиции в перевод земель в другие категории, в проведение коммуникаций, а также межевание в ближайшее время кажутся неоправданными.

На рынке земли сегодня пользуются спросом небольшие участки - для реализации одного проекта складской, торговой, индустриальной или жилой недвижимости. Кроме того, всегда интересен максимально готовый к реализации проект: земля, уже переведенная в нужную категорию, с готовыми ТУ на подключение к коммуникациям. Земля под жилье в меньшей степени пользуется спросом, за исключением участков, уникальных по своим характеристикам.

Особенности ценообразования

Эксперты единодушно отмечают, что до сих пор латифундисты только выигрывали, придерживая принадлежащие им земельные участки. Однако и теперь землевладельцы не намерены распродавать принадлежащую им землю себе в убыток.

Стоимость сотки земли под застройку коттеджными поселками колеблется в зависимости от направления. Самыми дорогостоящими остаются юго-западное и западное направления: они наиболее экологичны и обладают относительно большой пропускной способностью транспорта.

Самыми ликвидными и потому самыми дорогими являются земельные участки, уже переведенные в категории земли поселений и земли промышленности. Те из них, которые расположены на удалении до 5 километров от МКАД, обойдутся покупателю от \$1,3 до \$2 млн. за га.

Не исключено, что крупные землевладельцы, для поддержания уровня цен будут стремиться продавать большее количество земельных участков в розницу, а не оптом.

Причем в данном случае речь идет о самых обычных полях, окруженных смешанной лесополосой, рядом с которыми нет никаких водоемов. Более живописные земли будут стоить значительно дороже.

Кроме того, разница между оптовой и розничной стоимостью будет зависеть от удаленности земельного надела от столицы. Чем дальше расположены земли, тем сильнее будет разброс цен.

В настоящее время уже сложился целый бизнес, построенный на посоточной перепродаже крупных участков земли. Чем больше земельный участок, тем дешевле выходит стоимость сотки. Например, в 40 километрах от МКАД по Калужскому направлению оптовая стоимость сотки составляет приблизительно \$300, а при покупке в розницу цена той же сотки может достигать и \$3 тыс.

Нижний предел оптовой стоимости за земли сельхозназначения без особых преимуществ в местоположении находится на уровне \$100 - 150 за сотку – земля без инженерных сетей, на значительном удалении от Москвы. После того, как прокладываются коммуникации, стоимость вырастает до \$2 тыс. – \$3 тыс. за сотку. Но даже если коммуникации еще не проложены, но уже появляется позиционирование участка как будущего поселка, стоимость земли уже возрастает.

Дополнительная стоимость может образовываться и за перевод земли из одной категории в другую, например, из категории сельскохозяйственных угодий в категорию земельного участка предназначенного под дачное или индивидуально-жилищное строительство. В структуре стоимости земли плата за перевод из одной категории в другую может составлять около 50%.

В результате, по мнению специалистов, несмотря на объективные предпосылки для увеличения количества свободных участков на подмосковном рынке земли, крупные землевладельцы найдут возможности сохранить контроль за рынком и не допустить снижения цены на землю в столичном регионе.

Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

15.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

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

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке

капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

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

15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

15.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей

и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

15.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Учитывая выводы о наиболее эффективном использовании оцениваемого имущества, стоимость зданий будет определена как стоимость возвратных материалов с применением затратного подхода.

Оцениваемые земельные участки имеют вид разрешенного использования для строительства жилого микрорайона.

Извлечение дохода от использования таких земель – строительство жилых объектов с последующей их реализацией. Для расчета стоимости в рамках доходного подхода необходимы данные о входных параметрах строительства жилых объектов: разрешительная документация на строительство, общая площадь возводимых строений, понимание по выделенным мощностям на инженерное обеспечение (электричество, водоснабжение, водоотведение, газ), затраты на строительство и т.д.

Учитывая, что Заказчиком не предоставлена разрешительная документация на строительство, документов подтверждающих выделение мощностей по инженерным коммуникациям, также нет, достаточно и достоверно учесть необходимые данные не представляется возможным. Использование среднерыночных показателей будет носить гипотетический характер. Исходя из вышесказанного, оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода.

Затратный подход по своему экономическому содержанию для оценки угодий (земельных массивов) не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и является природным объектом и не может быть воспроизведена физически или создана человеком. Исходя из этого, оценщики отказались от применения затратного подхода.

Таким образом, Оценщик рассчитывал рыночную стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода.

16. Затратный подход к оценке объектов капитального строительства

Для расчёта стоимости возвратных материалов Оценщик использовал методы затратного подхода.

16.1 Описание методики оценки

Стоимость возвратных материалов объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
2. Определение прибыли предпринимателя.
3. Определение износа и устареваний.
4. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
5. Определение стоимости возвратных материалов от объекта недвижимости.

16.2 Расчет затрат на создание объектов капитального строительства

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются исходя из данных из специализированных справочников о затратах на строительство аналогичных объектов.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится по формуле:

$$ЗС = ЗС^{\text{базис}} \times K_K \times K_P \times K_{в.р.} \times I^{\text{базис-датаоценки}}, \text{ где}$$

$ЗС$ – сумма затрат на создание объекта капитального строительства на дату проведения оценки.

$ЗС^{\text{базис}}$ – сумма затрат на создание объекта капитального строительства в ценах базисного года, которая определяется путем умножения технического параметра (строительный объем, площадь и т.п.) объекта оценки на стоимость в ценах базисного года соответствующей удельной единицы измерения (1 куб.м., 1 кв.м. и т.п.) объекта – аналога.

Сведения о технических характеристиках, объемно-планировочных и конструктивных решениях и показателях стоимости на единицу измерения

объектов-аналогов определяются на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

K_k – корректировка на различия между объектом оценки и аналогом по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов и конструкций и т.п. Данная корректировка определяется на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

K_p – региональный коэффициент стоимости строительства, учитывающий различия в стоимости строительства в регионе расположения объекта оценки по сравнению с базовым регионом – Московской областью. Данный коэффициент определяется исходя из класса конструктивной системы на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 25. Основные классы конструктивных систем зданий и сооружений.

Здания		
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:	с несущими конструкциями преимущественно из:	класс конструктивных систем
Кирпича	железобетона и стали	КС-1
	древесины	КС-2
Мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	железобетона и стали	КС-1А
Железобетона	железобетона в бескаркасных системах	КС-3
	железобетона в каркасных системах	КС-4
	стали	КС-5
Панелей «сэндвич»	стали и железобетона	КС-6
Древесины	Древесины	КС-7
Сооружения		
с преимущественным применением		класс конструктивных систем
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15
<i>Источник: «Ко-Инвест», www.coinvest.ru.</i>		

$K_{в.р.}$ – коэффициент, отражающий процент фактически выполненных работ и определяемый на основе степени выполнения работ по отдельным конструктивным элементам объекта.

$I_{\text{базис - дата оценки}}$ – индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату проведения оценки. Индекс рассчитывается на основе Межрегиональных информационно-аналитических бюллетеня «Индексы цен в строительстве», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 26. Расчет индекса перехода к ценам на текущую дату.

Выпуск бюллетеня "КО-ИНВЕСТ"			Базисная дата		Текущая дата		Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки
Номер	Дата	Комментарий	Базисная дата сборника УПСС	Индекс	Дата оценки	Индекс	
101	октябрь 2017г.	Раздел 2.1. Средние региональные индексы. Индекс для Московской области, стр. 34	01.01.2016	8,2	06.08.2018	9,63	1,174

Таблица 27. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Класс конструктивной системы	Технический параметр	Стоимость усадебной единицы в ценах базисного года, руб.	Корректировка на различия между объектом оценки и аналогом	Региональный коэффициент	Процент выполненных работ, %	Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Наименование сборника УПСС	Номер таблицы и описание аналога
1	Здание административно-гостиничного комплекса	куб.м	КС-1	32 915,0	9 036,0	1,00	1,00	100%	1,174	349 287 076	УПСС Общественные здания , 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	№гюз.10.000.0014 стр. 422. Гостиницы
2	Здание лыжной базы	куб.м	КС-2	1 692,0	9 237,00	1,00	1,00	100%	1,174	18 354 550	УПСС Общественные здания , 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	№гюз.07.000.0044 стр. 322. Лыжные станции
3	Тир 25 м	куб.м	КС-1	13 134,0	5 195,00	0,87	1,00	100%	1,174	69 713 077	УПСС Общественные здания , 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	№гюз.07.000.0063 стр. 327. Тир закрытые стрелковые
4	Проходная №2	куб.м	КС-1	108,0	8 969,00	1,00	1,00	100%	1,174	1 137 575	УПСС Промышленные здания , 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	№гупЗ.17.000.0068, стр. 958 Проходная
5	Насосная	куб.м	КС-1	170,0	6 971,00	1,00	1,00	100%	1,174	1 391 735	УПСС Промышленные здания , 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	№гупЗ.07.000.0003, стр. 348 Насосные технологические
6	Тир 50 м	куб.м	КС-1	13 134,0	5 195,00	0,87	1,00	100%	1,174	69 713 077	УПСС Общественные здания , 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	№гюз.07.000.0063 стр. 327. Тир закрытые стрелковые
7	Финская баня - восстановительный корпус	куб.м	КС-1	882,0	10 685,00	1,00	1,00	100%	1,174	11 067 653	УПСС Общественные здания , 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	№гюз.06.000.0002 стр. 288. Баня
8	Тир "Бегущий кабан"	куб.м	КС-1	7 558,0	5 195,00	1,00	1,00	100%	1,174	46 111 035	УПСС Общественные здания , 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	№гюз.07.000.0063 стр. 327. Тир закрытые стрелковые
9	Котельная	куб.м	КС-1	3 025,0	3 373,00	1,00	1,00	100%	1,174	11 982 685	УПСС Промышленные здания , 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	№гупЗ.19.000.0032, стр. 976 Компрессорные, высота 7,75м.
10	Склад инвентаря	куб.м	КС-2	1 765,0	4 325,00	1,00	1,00	100%	1,174	8 964 855	УПСС Складские здания , 2016. Базисная дата - 01.01.2016г.	№гусЗ.19.000.0022, стр. 177. Материальные склады
	Итого	-	-	-	-	-	-	-	-	587 723 318		

16.3 Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) – величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание объектов капитального строительства с учетом времени и рисков осуществления проекта.

Предпринимательская прибыль отличается от сметной прибыли строительной организации, которая включается в общую смету строительства и которую инвестор должен уплатить строительной организации при строительстве. Так как помимо этого, инвестор должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств в проект. В противном случае, нет разницы между строительством объекта и покупкой точно такого же готового объекта, но при строительстве инвестор получает в свое распоряжение объект лишь по прошествии срока строительства, то есть в будущем, и, если не учесть премию на отвлечение средств, в расчетах не учитывается временная стоимость денег.

В настоящем Отчете прибыль предпринимателя определялась на основе результатов исследований, приведенных в исследованиях Приволжского центра финансового консалтинга и оценки Том 2, «Офисно-торговая недвижимость», Лейфер Л.А. 2016г.:

- Рынок - активный;
- Тип недвижимости – рекреационная⁵.

Прибыль предпринимателя – 19%.

16.4 Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Определение физического износа

Физический износ – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

Физический износ определяется методом укрупненных оценок технического состояния.

⁵ Исходя из функционального назначения объектов недвижимого имущества

Таблица 28. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Величина физического износа в рамках приведенных диапазонов принимается в зависимости от технического состояния объекта оценки, определенного в результате осмотра оцениваемого имущества и года постройки, и принимается как верхняя граница диапазона для неудовлетворительного состояния.

Таблица 29. Физический износ для недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Год постройки	Техническое состояние	Физический износ, %
1	Здание административно-гостиничного комплекса	1958	неудовлетворительное	60%
2	Здание лыжной базы	1958	неудовлетворительное	60%
3	Тир 25 м	1980	неудовлетворительное	60%
4	Проходная №2	1979	неудовлетворительное	60%
5	Насосная	1958	неудовлетворительное	60%
6	Тир 50 м	1980	неудовлетворительное	60%
7	Финская баня - восстановительный корпус	1979	неудовлетворительное	60%
8	Тир "Бегущий кабан"	1980	неудовлетворительное	60%
9	Котельная	1956	неудовлетворительное	60%
10	Склад инвентаря	1960	неудовлетворительное	60%

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание для объекта капитального строительства возникает в случае несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования, качества произведенных строительных работ или

других характеристик современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

Оценщиком не были выявлены признаки функционального устаревания для объекта оценки. Таким образом, функциональное устаревание определено в размере 0%.

Определение внешнего (экономического) устаревания

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

Оценщиком не были выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объекта оценки. Таким образом, внешнего (экономического) устаревания определено в размере 0%.

Определение накопленного совокупного износа

Накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания, рассчитывается по формуле:

$$Инс = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Уф) \times (1 - Ув), \text{ где}$$

Инс – накопленный совокупный износ, %;

Иф – физический износ, %;

Уф – функциональное устаревание, %;

Ув – внешнее (экономическое) устаревание, %.

Таблица 30. Расчет накопленного совокупного износа.

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее (экономическое) устаревание, %	Накопленный совокупный износ, %
1	Здание административно-гостиничного комплекса	60%	0%	0%	60%
2	Здание лыжной базы	60%	0%	0%	60%
3	Тир 25 м	60%	0%	0%	60%
4	Проходная №2	60%	0%	0%	60%
5	Насосная	60%	0%	0%	60%
6	Тир 50 м	60%	0%	0%	60%
7	Финская баня - восстановительный корпус	60%	0%	0%	60%
8	Тир "Бегущий кабан"	60%	0%	0%	60%
9	Котельная	60%	0%	0%	60%
10	Склад инвентаря	60%	0%	0%	60%

16.5 Определение стоимости объектов капитального строительства

Определение стоимости объектов капитального строительства осуществляется путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Таблица 31. Определение стоимости объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Накопленный совокупный износ, %	Стоимость объекта капитального строительства, руб.
1	Здание административно-гостиничного комплекса	349 287 076	19%	60%	166 261 000
2	Здание лыжной базы	18 354 550	19%	60%	8 737 000
3	Тир 25 м	69 713 077	19%	60%	33 183 000
4	Проходная №2	1 137 575	19%	60%	541 000
5	Насосная	1 391 735	19%	60%	662 000
6	Тир 50 м	69 713 077	19%	60%	33 183 000
7	Финская баня - восстановительный корпус	11 067 653	19%	60%	5 268 000
8	Тир "Бегущий кабан"	46 111 035	19%	60%	21 949 000
9	Котельная	11 982 685	19%	60%	5 704 000
10	Склад инвентаря	8 964 855	19%	60%	4 267 000
-	ИТОГО	587 723 318	-	-	279 755 000

16.6 Определение стоимости возвратных материалов от объекта недвижимости.

Расчет стоимости возвратных материалов проводился в соответствии с СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых при разборке зданий при их сносе». Для оцениваемых объектов нормы выхода материалов различаются, в зависимости от материала стен, этажности и категория износа зданий и сооружений.

Стоимость возвратных материалов рассчитывалась по следующей формуле:

$$C_{вм} = C_{зам} \times H_{в}$$

$C_{вм}$ – стоимость возвратных материалов;

$C_{зам}$ – стоимость объекта капитального строительства (затрат на замещение с учетом износа и устареваний);

$H_{в}$ – значение в % от восстановительной стоимости зданий и сооружений с учетом их износа⁶.

⁶ СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых при разборке зданий при их сносе»

В настоящем отчете рассчитывается стоимость затрат на замещение с учетом износа и устареваний оцениваемых зданий и сооружений методом сравнительной единицы в рамках затратного подхода.

Таблица 32. Значение выхода материалов в % от восстановительной стоимости зданий и сооружений с учетом их износа

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,5	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6	5,4	5	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,6	1,4	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,5	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,4	8,2
1-3-2	-	-	-	7,4	7,33	7,2	7,1
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,7	8,67	8,4	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,7	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,9	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Таблица 33. Расчет рыночной стоимости возвратных материалов

№ п/п	Наименование	Стоимость объекта капитального строительства, руб. без НДС	Значение в %	Стоимость возвратных материалов, руб. (без НДС)
1	Здание административно-гостиничного комплекса	165 449 000	4,49	7 429 000
2	Здание лыжной базы	8 694 000	6,19	538 000
3	Тир 25 м	33 021 000	5,00	1 651 000
4	Проходная №2	539 000	10,60	57 000
5	Насосная	659 000	10,60	70 000
6	Тир 50 м	33 021 000	5,00	1 651 000
7	Финская баня - восстановительный корпус	5 242 000	5,40	283 000
8	Тир "Бегущий кабан"	21 842 000	5,00	1 092 000
9	Котельная	5 676 000	5,00	284 000
10	Склад инвентаря	4 246 000	5,00	212 000
	Итого	278 389 000		13 267 000

Таким образом, рыночная стоимость объектов капитального строительства, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС 13 267 000 руб.

17. Сравнительный подход к оценке земельных участков

17.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

1. Выбор единиц сравнения.
2. Выбор объектов-аналогов.
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей).
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

17.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка (100 кв.м.) общей площади земельного участка.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

17.3 Выбор объектов-аналогов для земельного участка

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обусловлено тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости. Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Местоположение – Московская область северное направление
- Удаленность от МКАД - до 30 км.
- Площадь от 10 000 соток (10 га).
- Назначение земельных участков – для жилого строительства.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 34. Описание аналогов земельных участков.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Август 2018г.	Август 2018г.	Август 2018г.	Август 2018г.	Август 2018г.
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская обл., г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3	Московская обл., г. Химки	Московская обл., Люберецкий р-н, г.п. Красаково рядом с Мотяково	Московская обл., Раменское	Московская обл., г. Химки
Удаленность от МКАД	9 км по Ярославскому шоссе	6 км по Ленинградскому шоссе	15 км по Егорьевскому ш.	23 км по Егорьевскому ш.	6 км по Ленинградскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	4 330,76	600,00	1 179,00	100,00	350,00
Вид использования (зонирование)	Земли населенных пунктов, для строительства жилого микрорайона	Земли населенных пунктов, под застройку жилого микрорайона	Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения	Земли населенных пунктов, для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения.	Земли населенных пунктов, под застройку жилого микрорайона

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коммуникации	условно без коммуникаций	Коммуникации подключены (электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение)	нет	нет	нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	на участке имеются строения по снос	Разрешение на строительство	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	420 000 000	260 530 000	45 000 000	180 000 000
Источник информации	–	АГЕНТСТВО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ «НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ»	интернет портал "kupizemli"	Компания «Инвест-недвижимость»	АГЕНТСТВО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ «НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ»
Интернет-сайт	–	https://zдание.moscow/prodazha/uchastok-himki/1047	https://kupizemli.ru/yugovostok/egorevskoe/uchastok-1179-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-motyakovo-lyubereckiy	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_mnogoetazhnoe_stroitelstvo_v_ramenskom_1_ga/	https://zдание.moscow/prodazha/uchastok-himki/613
Контактный телефон	–	8 (925) 716-63-38	(495)215-53-37	8 (495) 772-76-58	8 (925)716-63-38

17.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельного участка

Оценщиком были проанализированы следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №22, 2018г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>).

Значение корректировки на уторговывание для продажи земельных участков с местоположением «Московская область», принимается на уровне максимального значения диапазона, в размере **-15%**.

Применение максимального значения диапазона корректировки на уторговывание обосновывается большой площадью оцениваемого земельного участка, а следовательно более низким спросом на такие большие участки.

Таблица 35. Значение корректировки на уторговывание.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по сред-ним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Источник: Ошибка! Источник ссылки не найден.

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости. Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Объект оценки принадлежит на праве собственности и сопоставим с аналогами № 1-3, а аналог № 4 предлагается на праве аренды, следовательно, аналог № 4 необходимо скорректировать на вид передаваемых имущественных прав.

Корректировка была определена на основании исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки – «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л. А., 2017г.

Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет в среднем 0,87. Таким образом, корректировка на вид передаваемых прав составляет: $(1/0,87-1) * 100\% = 14,9\%$.

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку объект оценки оценивается без учета обременений, а у аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Все земельный участки расположены в различных населенных пунктах Московской области, отличающихся инфраструктурой, удаленностью от МКАД и др. характеристиками.

В открытых источниках Оценщику не удалось выявить исследования на изменение стоимости земельных участков под МЖС в зависимости от населенного пункта. Т.к.

земельные участки предназначены строительства многоквартирных жилых домов, то корректировка на местоположение определялась на основании сопоставления средних цен на жилую недвижимость по соответствующим населенным пунктам. Данные о средних ценах на жилую недвижимость определялись по данным портала «Недвижимость Москвы и Подмосковья» (ссылка - <http://ndv77.ru/moskovskaja-oblast/stoimost-kvartir/vtorichnyj-gynok/>).

Таблица 36. Расчет корректировки на местоположение.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Средняя стоимость 1 кв. м жилой недвижимости в населенном пункте аналога, руб.	114 093	79 693	78 887	114 093
Средняя стоимость 1 кв. м жилой недвижимости в населенном пункте объекта оценки, руб.	102 573			
Корректировка на местоположение в зависимости от населенного пункта Московской области	-10,1%	28,7%	30,0%	-10,1%

7. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка на площадь определена на основании исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки – «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Том 3 Лейфер Л. А., 2016г.:

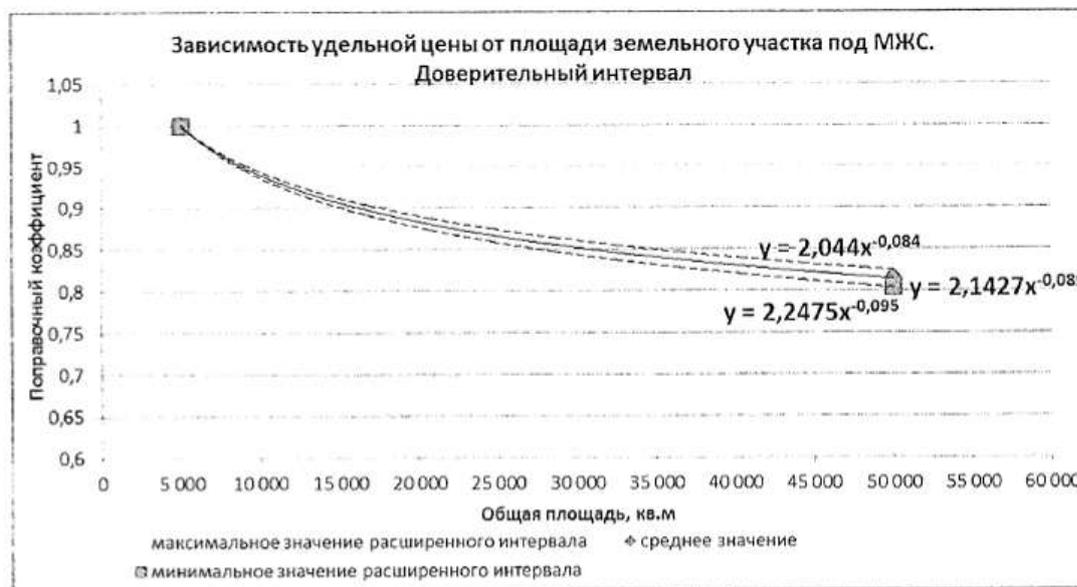


Рис. 113

Таблица 37. Расчет корректировки на площадь.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Площадь, сот.	600,00	1 179,00	100,00	350,00	4 330,76
Корректирующий множитель	1,2126	1,1418	1,4222	1,2722	1,0170
Величина корректировки, %	-16,1%	-10,9%	-28,5%	-20,1%	

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Корректировка не требуется, вид использования объекта оценки и аналогов схожий.

9. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Объект оценки оценивается как «условно без коммуникаций» и сопоставим с аналогами № 2-4. Аналог № 1 имеет все подключенные и оплаченные коммуникации, следовательно, данный аналог необходимо скорректировать на наличие коммуникаций.

Корректировка на наличие коммуникаций была определена на основании статистических данных, опубликованных на Интернет-ресурсе «Statrielt»⁷. Значение корректировки на наличие коммуникаций: $(1/(1,12*1,08*1,07*1,12)-1)*100\% = -31,0\%$.

Таблица 38. Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,09	1,16	1,12
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,05	1,12	1,08
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,21	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,17	1,12

10. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась для аналогов №2-4, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

Аналог №1 выставлен на продажу в качестве земельных участков с предварительно проработанным и согласованным инвестиционным проектом строительства объектов жилого назначения.

⁷<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1538-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>

В соответствии с исследованиями, результат которых представлен в Сборнике рыночных корректировок под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. (СРК-2018), отношение стоимости прав собственности на земельные участки с готовой исходно-разрешительной документацией (ИРД) к стоимости свободных земельных участков без ИРД в Москве, Санкт-Петербурге и Московской области находится в диапазоне 10,0% – 26,0%.

Эксперт для расчетов корректировки на ИРД принимает среднее значение диапазона: 18,0%. Тогда корректировка составит: $1/1,18 - 1 = -15,3\%$.

17.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости земельного участка

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (*Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>)*).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 39. Расчет рыночной стоимости прав на земельного участка как незастроенного.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	420 000 000	260 530 000	45 000 000	180 000 000
-	Площадь участка, сот.	600,00	1 179,00	100,00	350,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	700 000	220 975	450 000	514 286
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
	Скорректированная удельная цена	595 000	187 829	382 500	437 143
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	595 000	187 829	382 500	437 143
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	595 000	187 829	382 500	437 143
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	14,9%
	Скорректированная удельная цена	595 000	187 829	382 500	502 463
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	595 000	187 829	382 500	502 463
6	Корректировка на местоположение и окружение	-10,1%	28,7%	30,0%	-10,1%
	Скорректированная удельная цена	534 923	241 755	497 346	451 729
7	Корректировка на площадь	-16,1%	-10,9%	-28,5%	-20,1%
	Скорректированная удельная цена	448 634	215 321	355 635	361 115
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	448 634	215 321	355 635	361 115
9	Корректировка на коммуникации	-31,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	309 491	215 321	355 635	361 115
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	-15,3%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	262 281	215 321	355 635	361 115
-	Коэффициент вариации, %				24%
-	Количество примененных корректировок, шт.	6	4	4	5
-	Удельный вес аналога, %	19,23%	28,85%	28,85%	23,08%
-	Итого среднее значение рыночной стоимости 1 сотки, руб.				298 472
-	Площадь земельного участка, соток				4 330,76
-	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				1 292 610 075
-	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)				1 292 610 000

Таким образом, рыночная стоимость прав на земельные участки как незастроенные составляет 1 292 610 000 руб.

18. Согласование результатов

18.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с Задаaniem на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

18.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

Анализ степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, не проводится, т.к. в рамках Настоящего отчета применялся только один подход к оценке (сравнительный для участков и затратный для зданий).

18.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость составляет:

- Доходный подход: не применялся (обоснованный отказ).
- Сравнительный подход: 1 292 610 000 руб.
- Затратный подход: 13 330 000 руб.

Оценщиком были выполнены расчеты с использованием только одного подхода, т.е. согласования результатов не требуется.

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 06 августа 2018 г. составила, без учета НДС:

1 305 940 000,00 (Один миллиард триста пять миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей.

№	Наименование	Общая площадь кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость без НДС, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 476,3 кв. м., инв. № 3911, лит. В, В1, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:002:0000	476,3	285 000,00
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 16,3 кв.м, инв. № 3911, лит. 3, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:014:0000	16,3	57 000,00
3	Склад инвентаря, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 362,8 кв.м, инв. № 139:042-4584, лит. Р, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:011:0000;	362,8	213 000,00
4	Здание 1-этажное: тир 25 м. общая площадь 2330,9 кв.м, инв. № 3911, лит. У, объект № 3, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:003:0000	2 330,9	1 659 000,00
5	Здание 1-этажное: финская баня – восстановительный корпус общая площадь 153,7	153,7	284 000,00

№	Наименование	Общая площадь кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость без НДС, руб.
	кв.м, инв. № 3911, лит. Д, объект № 10, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:010:0000		
6	Здание лыжной базы 2-этажное, общая площадь 379,30 кв.м, инв. № 3911, лит. О, объект № 15, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:015	379,3	541 000,00
7	Здание административно-гостиничного комплекса, 3-этажный, общая площадь 8065,70 кв.м, инв. № 3911, лит. А, объект № 1, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:001:0000	8 065,7	7 465 000,00
8	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 3713,8 кв.м, инв. № 3911, лит. Т, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:004:0000	3 713,8	1 659 000,00
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 591 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:26	591,0	1 763 968,70
10	Здание, назначение: нежилое, 1 –этажный, общая площадь 29,9 кв.м, инв. № 3911, лит. А, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:006:0000	29,9	70 000,00
11	Здание, назначение: нежилое, 1 –этажный, общая площадь 976,1 кв.м, инв. № 3911, лит. У1, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:009:0000	976,1	1 097 000,00
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 497 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:22	497,0	1 483 405,15
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 12694 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:18	12 694,0	37 888 018,13
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 12768 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:21	12 768,0	38 108 887,31
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 5110 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:20	5 110,0	15 251 912,14
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 4465 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:19	4 465,0	13 326 768,63
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 356 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:23	356,0	1 062 559,83
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 4224 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:24	4 224,0	12 607 451,44
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 242 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:25	242,0	722 301,90
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное	628,0	1 874 403,29

№	Наименование	Общая площадь кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость без НДС, руб.
	использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 628 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:27		
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 37 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:28	37,0	110 434,59
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения стрельбища, общая площадь 35552 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:30	35 552,0	106 112 716,29
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилого микрорайона, общая площадь 355 912 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д.41, корп.3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:0101302:29	355 912,0	1 062 297 172,60
	Итого		1 305 940 000,00

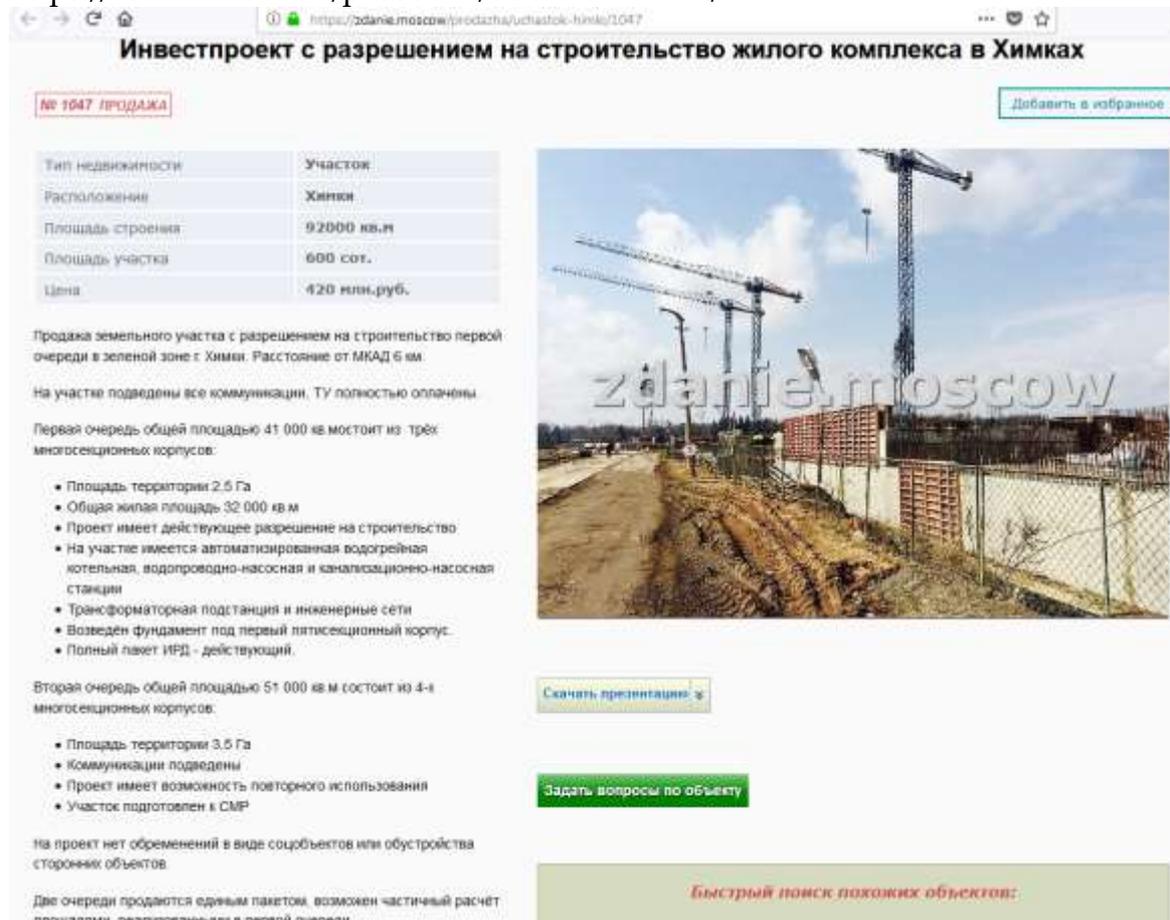
В соответствии с Задаaniem на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

19. Приложения

19.1 Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Аналог 1

<https://zдание.moscow/prodazha/uchastok-himki/1047>



Инвестпроект с разрешением на строительство жилого комплекса в Химках

№ 1047 ПРОДАЖА Добавить в избранное

Тип недвижимости	Участок
Расположение	Химки
Площадь строения	92000 кв.м
Площадь участка	600 сот.
Цена	420 млн.руб.

Продана земельный участок с разрешением на строительство первой очереди в зеленой зоне с Химки. Расстояние от МКАД 6 км.

На участке подведены все коммуникации, ТУ полностью оплачены.

Первая очередь общей площадью 41 000 кв.м состоит из трёх многосекционных корпусов:

- Площадь территории 2,5 Га
- Общая жилая площадь 32 000 кв.м
- Проект имеет действующее разрешение на строительство
- На участке имеется автоматизированная водогрейная котельная, водопроводно-насосная и канализационно-насосная станции
- Трансформаторная подстанция и инженерные сети
- Возведен фундамент под первый пятисекционный корпус.
- Полный пакет ИРД - действующий.

Вторая очередь общей площадью 51 000 кв.м состоит из 4-х многосекционных корпусов:

- Площадь территории 3,5 Га
- Коммуникации подведены
- Проект имеет возможность повторного использования
- Участок подготовлен к СМР

На проект нет обременений в виде соцобъектов или обустройства сторонних объектов

Две очереди продаются единым пакетом, возможен частичный расчёт площадями, реализованными в первой очереди.

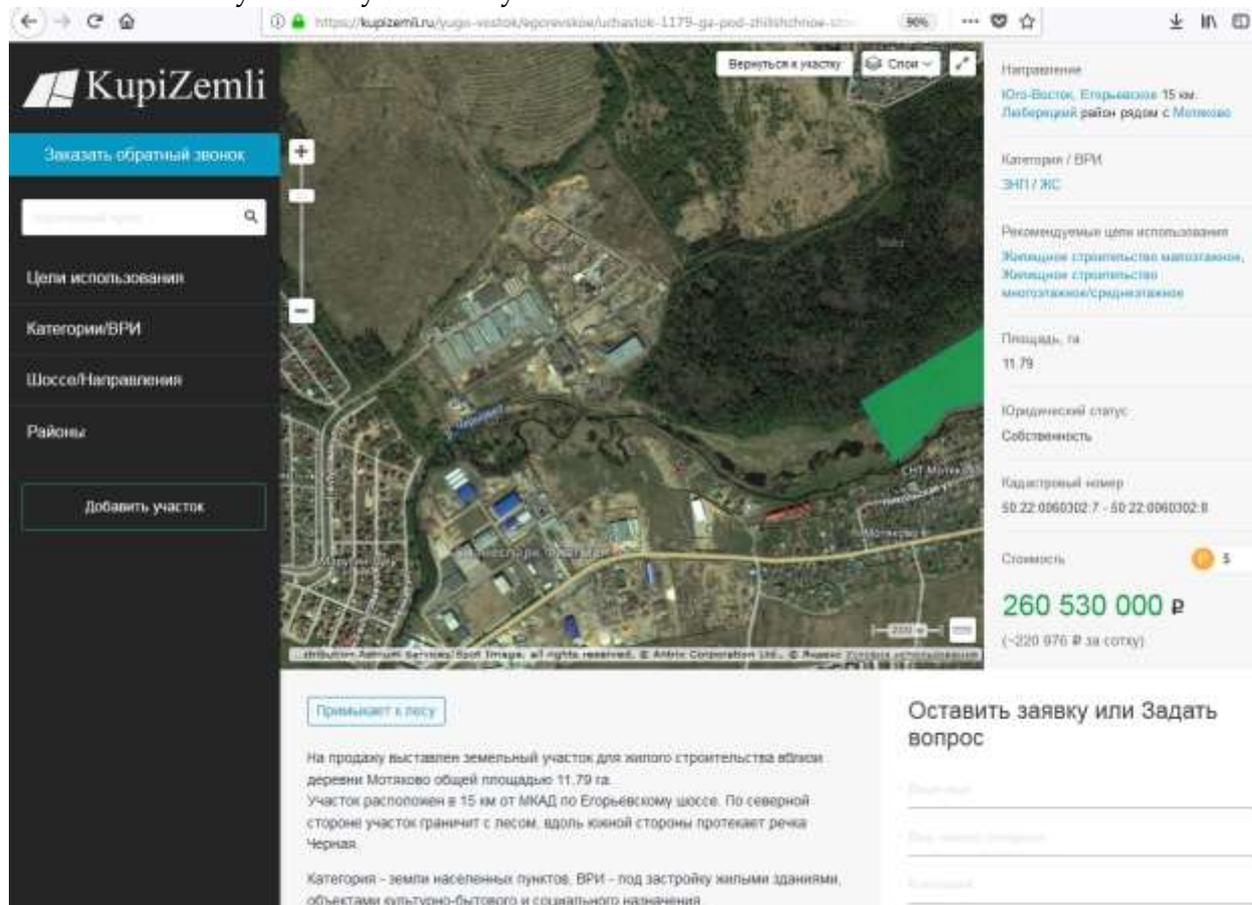
[Скачать презентацию](#)

[Задать вопросы по объекту](#)

Быстрый поиск похожих объектов:

Аналог 2

https://kupizemli.ru/yugo-vostok/egorevskoe/uchastok-1179-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-motyakovo-lyubereckiy



KupiZemli

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Вернуться к участку

Список

Направление: Юго-Восток, Егорьевское 15 км. Люберецкий район рядом с Мотьяково

Категория / ВРИ: ЗНП / ЖС

Рекомендуемые цели использования: Жилецкое строительство малоэтажное, Жилецкое строительство многоэтажное/среднеэтажное

Площадь, га: 11.79

Юридический статус: Собственность

Кодификационный номер: 50.22.0060302.7 - 50.22.0060302.8

Стоимость: **260 530 000 Р** (-320 076 Р за сотку)

Примыкает к лесу

На продажу выставлен земельный участок для жилого строительства вблизи деревни Мотьяково общей площадью 11.79 га. Участок расположен в 15 км от МКАД по Егорьевскому шоссе. По северной стороне участок граничит с лесом, вдоль южной стороны протекает река Черная.

Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя:

Почта (необязательно):

Телефон:

Аналог 3

http://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_mногоэтажное_строительство_v_раменском_1_ga/

Участок под многоэтажное строительство в Раменском 1 га

45 000 000 RUB
450 000 RUB за сотку
лпз 24175

Местоположение
 Раменское, Раменский район, Московская область
 Шоссе: Егорьевское шоссе
 От МКАД: 23 км
Площадь
 Участка: 1 га
Цели использования:
 Земли под многоэтажное строительство

Участок

Площадь: 1 га	Вид права: Собственность	Вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения.
Характеристика: Резный	Категория земли: Земли населенных пунктов	

Коммуникации

Электричество: По границе
 Газ: По границе

Описание

Предлагаемый к рассмотрению земельный участок расположен на выделенной трассе Дзержинское шоссе, граничит с крупнейшим строительным рынком «Радуга». По факту строится жилой микрорайон многоэтажной застройки, таунхаусы, частные застройки.

Получить информацию

Аналог 4

<https://zдание.moscow/prodazha/uchastok-himki/613>

Участок для жилого комплекса в Химках

№ 613 ПРОДАЖА Добавить в избранное

Тип недвижимости	Участок
Расположение	Химки
Площадь участка	350 сот.
Цена	180 млн.руб.

Продается земельный участок под строительство жилого комплекса в г. Химки.
Разрешение на строительство закончилось в 2017 г.
Проект ЖК включает в себя 4-е шестизэтажных жилых дома.
Цокольные этажи предназначены для размещения объектов социальной инфраструктуры.
2 крытые автостоянки.

ТЭПы:
Максимальная высота - 26,5 м.
Общая площадь - 51 000 кв.м
Площадь квартир - 41 000 кв.м
Площадь нежилых помещений - 7 200 кв.м
Площадь помещений общего пользования - 2 700 кв.
Количество квартир - 558
Количество машиномест - 384
Договор аренды земли до 2043 г.

Брокер по объявлению Илья
Тел: +7(925)716-63-38



Скачать презентацию: 

Задать вопросы по объекту

Быстрый поиск похожих объектов:

19.2 Приложение №2 Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

ФОНАЛ ФНЛУ "ФОН РЕГИСТРА" ПО МОСКВЕ
(Фонд государственного реестра недвижимости)

Лист 1

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

На основании запроса от 23.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 23.10.2017 г., сообщаем, что сведения занесены в Единый государственный реестр недвижимости:

<small>Сведения об объекте недвижимости</small>				
Лист №	Листов в	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
24.10.2017	№ 77/00/013/2017-3706			
Кадастровый номер		50:12:0000000-56017		
Номер кадастрового квартала		50:12:0000000		
Дата проведения кадастрового учета		08.06.2017		
Регистраторский государственный учетный номер		Инвентарный номер 139-042-4504		
Адрес:	г.б. Московская, г. Москва, ул. Селезневская, д. 41, к. 3			
Площадь, м²	8665,7			
Назначение	Нежилое здание			
Наименование	Административно-гостиничный комплекс			
Количество этажей, в том числе подземных этажей	4, в том числе подземных 1			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	данные отсутствуют			
Год завершения строительства	1958			
Кадастровая стоимость, руб.	91376115,30			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, являясь частью, расположенными в здании или сооружении	данные отсутствуют			
Иные разрешенные использования	данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"			
Особые отметки:	Проведена экспертиза (экспертный отчет №1 от 18.07.13, 14, 15)			
Получатель выписки:	Лубимова Татьяна Евгеньевна			

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ  Подпись: Е.В.

Лист 2

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

<small>Сведения об объекте недвижимости</small>	
Лист №	Листов в
24.10.2017	№ 77/00/013/2017-3706
Кадастровый номер	
50:12:0000000-56017	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Высшее инвестиционное общество - Закрытый типовой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" данные о котором устанавливаются на основании данных банковского счета владельца инвестиционного фонда в реестре владельцев инвестиционных фондов и учетов депо владельцев инвестиционных фондов
2	Имя, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-284 от 29.03.2011
3	Документы-основания	3.1	указаны не представляются
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.03.2011
	номер государственной регистрации:		50-50-12/019/2011-284
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 29.03.2011 по 01.04.2025
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Инвест Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707626354
	основание государственной регистрации:		Принята доверительного управления Закрытым типом инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Инвест Эстейт Менеджмент" от 08.06.2016
	вид:		Аррест
	дата государственной регистрации:		08.06.2017
	номер государственной регистрации:		50:12:0101302:22-50/012/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 07.06.2017 по 10 лет с даты государственной регистрации Участков и Здания
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционная компания "МНП", ИНН: 7725662290
	основание государственной регистрации:		Договор аренды от 08.04.2015 №ССМ/М, дата регистрации 07.06.2017, №50:12:0101302:18-50/022/2017-1; Документально подтверждено к Договору аренды №ССМ/от 08.04.2015 от 25.08.2017 №1, дата регистрации 08.06.2017, №50:12:0101302:22-50/012/2017-4
5	Сведения о наличии сведений об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об ограничении государственной регистрации прав без соблюдения и силу закона соглашения третьих лиц, органы:		данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ  Подпись: Е.В.

Лист 4

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

Лист № _____ **Листов в разделе 4:** _____ **Всего листов в разделе 4:** _____ **Всего листов выписки:** _____

24.10.2017 № 77/00/043/2017-3706

Кадастровый номер: _____ **50:12:0090000:5667**

Схема расположения объекта недвижимого имущества (на земельных участках):

А. Ситуационный план

Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ _____ **Парахина Е.В.**



Лист 4

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

Лист № _____ **Листов в разделе 4:** _____ **Всего листов в разделе 4:** _____ **Всего листов выписки:** _____

24.10.2017 № 77/00/043/2017-3706

Кадастровый номер: _____ **50:12:0090000:5667**

Схема расположения объекта недвижимого имущества (на земельных участках):

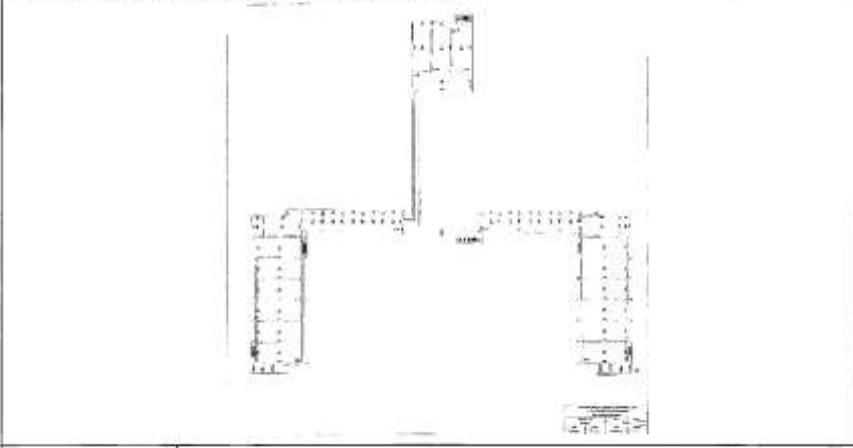
Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ _____ **Парахина Е.В.**



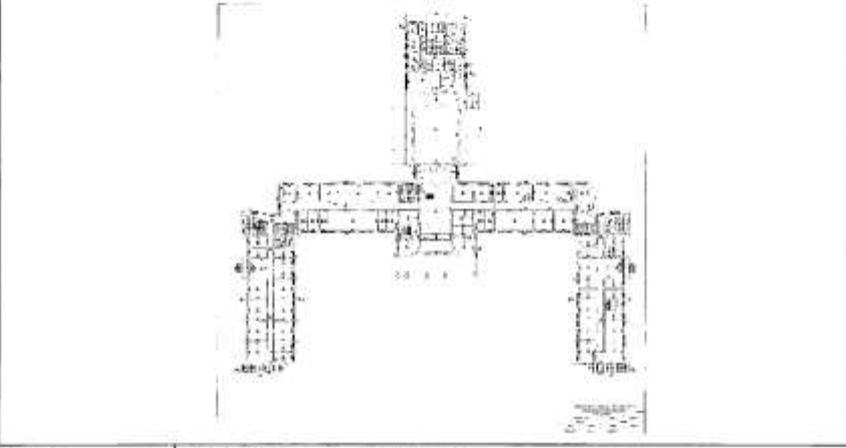
Лист 4

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

Наименование				
<small>Имя объекта недвижимости</small>				
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
24.10.2017 №	77:08/04/02017-3706			
Кадастровый номер			№: 12:0000000:56617	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях)				
				
Масштаб 1:		данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ			Варварова Е.В.	
				

Лист 4

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

Наименование				
<small>Имя объекта недвижимости</small>				
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
24.10.2017 №	77:08/04/02017-3706			
Кадастровый номер			№: 12:0000000:56617	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях)				
				
Масштаб 1:		данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ			Варварова Е.В.	
				

Лист 4

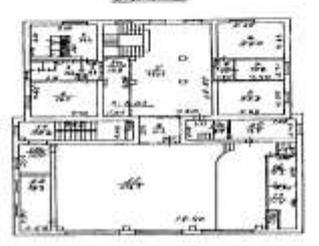
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местонахождения объекта недвижимости

Имя				
(информация)				
Лист №	Рисунка 4	Всего листов рисунка 4	Всего рисунков	Всего листов выписки
24.10.2017	№ 77/000413/2017-3/06			
Кадастровый номер			50:02:0090000:56617	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на кадастровом(ых) участии(ях)				

М 1:000

7. План здания 2 этажа

Этаж: 2 этаж



№ 10	№ 11	№ 12	№ 13	№ 14	№ 15
Иванов И.И.	Петров П.П.	Сидоров С.С.	Кузнецов К.К.	Лебедев Л.Л.	Зайцев З.З.

Масштаб 1: данные отсутствуют

НИКЕИЭР 2 КАТЕГОРИИ

Выписка Е.И.

Лист 4

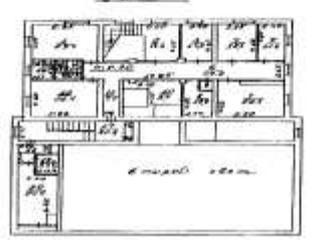
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местонахождения объекта недвижимости

Имя				
(информация)				
Лист №	Рисунка 4	Всего листов рисунка 4	Всего рисунков	Всего листов выписки
24.10.2017	№ 77/000413/2017-3/06			
Кадастровый номер			50:02:0090000:56617	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на кадастровом(ых) участии(ях)				

М 1:000

7. План здания 2 этажа

Этаж: 2 этаж



№ 10	№ 11	№ 12	№ 13	№ 14	№ 15
Иванов И.И.	Петров П.П.	Сидоров С.С.	Кузнецов К.К.	Лебедев Л.Л.	Зайцев З.З.

Масштаб 1: данные отсутствуют

НИКЕИЭР 2 КАТЕГОРИИ

Выписка Е.И.

Раздел 4

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

Имя: _____

Лист № _____ Раздел 4 _____ Всего листов раздела 4: _____ Итого разделов: _____ Всего листов выписки: _____

24.10.2017 № 77/00/043/2017-3796

Кадастровый номер: _____ 50:12:0080000:56617

Схема расположения объекта недвижимого имущества (и земельных(ых) участий(ых))

Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ _____ **Варварова Е. В.**

Раздел 4

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

Имя: _____

Лист № _____ Раздел 4 _____ Всего листов раздела 4: _____ Итого разделов: _____ Всего листов выписки: _____

24.10.2017 № 77/00/043/2017-3796

Кадастровый номер: _____ 50:12:0080000:56617

Схема расположения объекта недвижимого имущества (и земельных(ых) участий(ых))

Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ _____ **Варварова Е. В.**

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКВЕ
 (далее именованное орган регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 25.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.01.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Идентификация объекта недвижимости		
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
04.02.2017	№ 73/108/413/2017-244	1		
Кадастровый номер:		50:12:0101302:18		
Номер кадастрового квартала:		50:12:0101302		
Дата присвоения кадастрового номера:		03.06.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		50:12:0101302:16		
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Спасская, дом 41, корпус 3		
Площадь:		12994 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		52962000		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:		для строительства жилого многоквартирного		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Зубова Татьяна Е.		
ИНЖЕНЕР		Варахорова Е. В.		



Раздел 2

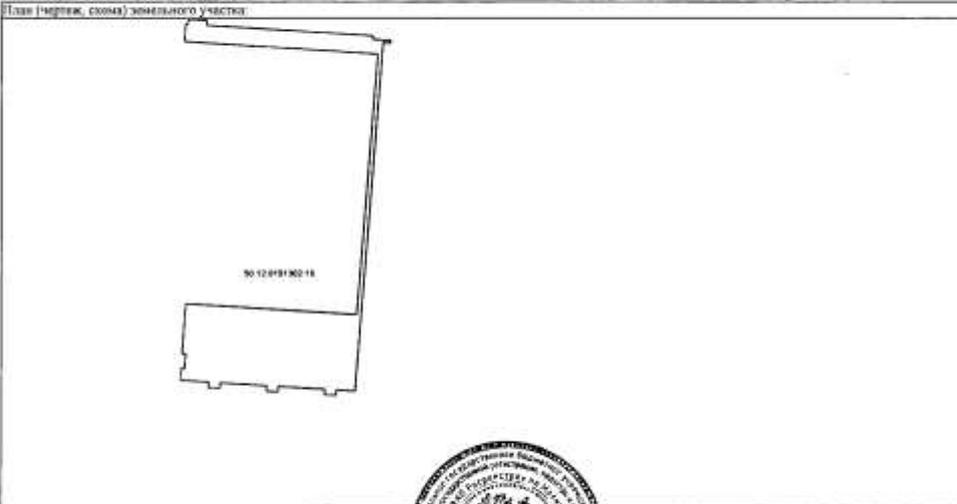
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		Идентификация объекта недвижимости		
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
04.02.2017	№ 73/108/413/2017-244			
Кадастровый номер:		50:12:0101302:18		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владение инвестиционным участком - закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" (далее и в которых устанавливаются на долевом основании земельные участки инвестиционный фонд и регистрируются инвестиционные доли и счета долевых владельцев инвестиционных долей)		
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-263 от 29.03.2011		
3.	Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление, Доверительное управление		
4.1.1. вид, дата государственной регистрации:		29.03.2011		
номер государственной регистрации:		50-50-12/019/2011-263		
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 29.03.2011 по 01.04.2025		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354		
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 08.06.2010		
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР		Варахорова Е. В.		



Раздел 3

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

Земельный участок				
<small>(из объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
04.02.2017	№ 77/100/413/2017-244			
Кадастровый номер:		50:12:0101302:18		
План (чертеж, схема) земельного участка:				
				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
ИНЖЕНЕР		 Барбарова Е.В.		

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 25.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела
04.02.2017	№ 77/100/413/2017-245
Кадастровый номер:	
50:12:0101302:19	
Номер кадастрового квартала:	50:12:0101302
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:12:0101302:16
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, дом 41, корпус 3
Площадь:	4465 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	19248000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства жилого микрорайона
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Дополнительные отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зуйкова Татьяна Евгеньевна
ИНЖЕНЕР	 Барбарова Е.В.

Раздел 2

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

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017	№ 77/00/413/2017-245	1	
Кадастровый номер:		50:12:0101302:19	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1.	Полным именем: ООО "Эксет Менеджмент" - Эскетный фонд инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" (далее - эскетный фонд) учрежденный на основании закона Санкт-Петербурга от 29.03.2011 № 100-20/019/2011-268 от 29.03.2011	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-268 от 29.03.2011	
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	29.03.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/019/2011-268	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта:	с 29.03.2011 по 01.04.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксет Менеджмент", ИНН: 7707620354	
4.1.2.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эксет Менеджмент" от 08.06.2010	
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	14.02.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/074/2011-266	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта:	с 14.02.2012 по 14.02.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Лекс-Оптима", ИНН: 7725672436	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых зданий и земельных участков от 14.11.2011 №141111-ИСС/А, от 14.02.2012, №50-50-12/074/2011-266	
ИНЖЕНЕР		Баранова Е.В.	



Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017	№ 77/00/413/2017-245		
Кадастровый номер:		50:12:0101302:19	
4.1.3.	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	04.07.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/065/2012-073	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Негосударственное образовательное частное учреждение дополнительного профессионального образования "Французский стрелковый клуб" НОЧУ ДПО "ФСК", ИНН: 5029988045	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых зданий от 28.06.2012 №40/12-Л, дата регистрации 04.07.2012, №50-50-12/065/2012-073	
5.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР		Баранова Е.В.	



Раздел 3

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017	№ 77/00/0413/2017-245	1	
Кадастровый номер:		50:12:0101302:19	

Тип (чертеж, схема) земельного участка:

50:12:0101302:19

Масштаб 1: _____ Условные обозначения _____

ИНЖЕНЕР _____ Варварова Е.В.



ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
 (полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 25.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.01.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела
04.02.2017	№ 77/00/0413/2017-245
Кадастровый номер: 50:12:0101302:20	
Номер кадастрового квартала:	50:12:0101302
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:12:0101302:16
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытища, г. Мытища, ул. Сидякина, дом 41, корпус 3
Площадь:	5110 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	22502000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства жилого микрорайона
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зуйкова Татьяна Евгеньевна

ИНЖЕНЕР _____ Варварова Е.В.



Раздел 2

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

Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017	№ 77/100/413/2017-246	1	
Кадастровый номер:		50:12:0101302:20	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1.	Полным инвестиционным партнером Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" (далее - инвестор) учрежденными на основании данных сведений учета кадастровых инвестиционных паев в реестре кадастровых инвестиционных паев и счетов detto кадастровых инвестиционных паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-267 от 29.03.2011	
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.		вид: Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		29.03.2011	
номер государственной регистрации:		50-50-12/019/2011-267	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 29.03.2011 по 01.04.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 08.06.2010	
4.1.2.		вид: Аренда	
дата государственной регистрации:		14.02.2012	
номер государственной регистрации:		50-50-12/074/2011-266	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 14.02.2012 по 14.02.2017	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Леко-Оптима", ИНН: 7725672436	
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых зданий и земельных участков от 14.11.2011 №141111-ИСС/А, дата регистрации 14.02.2012, №50-50-12/074/2011-266	
ИНЖЕНЕР		Варварова Е.В.	



Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017	№ 77/100/413/2017-246	1	
Кадастровый номер:		50:12:0101302:20	
4.1.3.		вид: Аренда	
дата государственной регистрации:		04.07.2012	
номер государственной регистрации:		50-50-12/065/2012-073	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 04.07.2012 по 04.07.2015	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Негосударственное образовательное частное учреждение дополнительного профессионального образования "Французский стрелковый клуб" НОЧУ ДПО "ФСК", ИНН: 502998045	
основание государственной регистрации:		Договор субаренды нежилых зданий от 28.06.2012 №40/12-Д, дата регистрации 04.07.2012, №50-50-12/065/2012-073	
5.	Сведения о наличии реестра об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
данные отсутствуют			
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
данные отсутствуют			
ИНЖЕНЕР		Варварова Е.В.	



Раздел 3

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

Земельный участок		(на объект недвижимости)		
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
04.02.2017	№ 77/00/0413/2017-246			
Кадастровый номер:		50:12:0101302:20		
План (чертеж, схема) земельного участка:				
				
Масштаб:	Условные обозначения:			
ИНЖЕНЕР				Варварова Е.В.
	(подпись, печать)			

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
 (подполное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 25.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		(на объект недвижимости)		
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
04.02.2017	№ 77/00/0413/2017-247			
Кадастровый номер:		50:12:0101302:21		
Номер кадастрового квартала:	50:12:0101302			
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2010			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:12:0101302:16			
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, п. Мытищи, ул. Синавская, дом 41, корпус 3			
Площадь:	12768 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	53223000			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	для строительства жилого микрорайона			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Зуйкова Татьяна Евгеньевна			
ИНЖЕНЕР				Варварова Е.В.
	(подпись, печать)			

Раздел 1

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

Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____
04.02.2017 № 77/100/413/2017-247			
Кадастровый номер:		50:12:0101302:21	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выдаются инвестиционные листы - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" долями и сертификатами устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости инвестиционных листов и сертификатов долей инвестиционных листов		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-266 от 29.03.2011		
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.		Доверительное управление, Доверительное управление	
вид:			
дата государственной регистрации:		29.03.2011	
номер государственной регистрации:		50-50-12/019/2011-266	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 29.03.2011 по 01.04.2011	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 08.06.2010	
4.1.2.		Аренда	
вид:			
дата государственной регистрации:		14.02.2012	
номер государственной регистрации:		50-50-12/074/2011-266	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 14.02.2012 по 14.02.2017	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Лекс-Оптима", ИНН: 7725672436	
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых зданий и земельных участков от 14.11.2011 №141111-ИСС/А, дата регистрации 14.02.2012, №50-50-12/074/2011-266	
ИНЖЕНЕР		Варварова Е.В.	

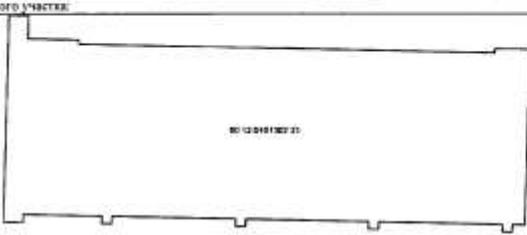


Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____
04.02.2017 № 77/100/413/2017-247			
Кадастровый номер:		50:12:0101302:21	
4.1.1.		Аренда	
вид:			
дата государственной регистрации:		04.07.2012	
номер государственной регистрации:		50-50-12/065/2012-073	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 04.07.2012 по 04.07.2015	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования "Французский стрелковый клуб" НОЧУ ДПО "ФСК", ИНН: 5029969045	
основание государственной регистрации:		Договор субаренды нежилых зданий от 28.06.2012 №40/12-П, дата регистрации 04.07.2012, №50-50-12/065/2012-073	
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР		Варварова Е.В.	



Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017	№ 77/00/013/2017-247		
Кадастровый номер:		50:12:0101302:21	
<p>План (чертеж, схема) земельного участка:</p> 			
Масштаб 1:		Условные обозначения	
ИНЖЕНЕР		Барварова Е.В.	



ФЛНАД ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 25.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.01.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела
04.02.2017	№ 77/00/013/2017-248
Кадастровый номер:	
50:12:0101302:22	
Номер кадастрового квартала:	50:12:0101302
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:12:0101302:16
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Селекционная, дом 41, корпус 3
Площадь:	497 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2276000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства жилого микрорайона
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Луйкова Татьяна Евгеньевна
ИНЖЕНЕР	Барварова Е.В.



Раздел 2

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

Земельный участок													
<small>(на объект недвижимости)</small>													
Лист № 04.02.2017 Раздела № 77/100/413/2017-248	Всего листов раздела : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____												
Кадастровый номер:	50:12:0101302:22												
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" данных о котором устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости паев и даты его владения инвестиционными паев												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-265 от 29.03.2011												
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются												
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
4.1.1.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление, Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>29.03.2011</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50-50-12/019/2011-265</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>с 29.03.2011 по 01.04.2025</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 08.06.2010</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	дата государственной регистрации:	29.03.2011	номер государственной регистрации:	50-50-12/019/2011-265	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.03.2011 по 01.04.2025	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 08.06.2010
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление												
дата государственной регистрации:	29.03.2011												
номер государственной регистрации:	50-50-12/019/2011-265												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.03.2011 по 01.04.2025												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354												
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 08.06.2010												
4.1.2.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>29.09.2011</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50-50-12/081/2011-105</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>с 29.09.2011 по 29.09.2016</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Лоск- Оптима", ИНН: 7725672436</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор аренды нежилого здания от 01.06.2011 №010611-2ССА, дата регистрации 29.09.2011, №50-50-12/081/2011-105</td> </tr> </table>	вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	29.09.2011	номер государственной регистрации:	50-50-12/081/2011-105	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.09.2011 по 29.09.2016	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Лоск- Оптима", ИНН: 7725672436	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого здания от 01.06.2011 №010611-2ССА, дата регистрации 29.09.2011, №50-50-12/081/2011-105
вид:	Аренда												
дата государственной регистрации:	29.09.2011												
номер государственной регистрации:	50-50-12/081/2011-105												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.09.2011 по 29.09.2016												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Лоск- Оптима", ИНН: 7725672436												
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого здания от 01.06.2011 №010611-2ССА, дата регистрации 29.09.2011, №50-50-12/081/2011-105												
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют												
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют												
ИНЖЕНЕР _____	Барварова Е.В. _____												



Раздел 3

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

Земельный участок	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № 04.02.2017 Раздела № 77/100/413/2017-248	Всего листов раздела : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:12:0101302:22
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1: _____	Условные обозначения: _____
ИНЖЕНЕР _____	Барварова Е.В. _____



ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.01.2017 г., сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел
04.02.2017 № 77/100/413/2017-249	
Кадастровый номер: 50:12:0101302:23	
Номер кадастрового квартала:	50:12:0101302
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:12:0101302:16
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, ул. Салыганов, дом 41, корпус 3
Площадь:	356 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1677000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для строительства жилого многоквартирного
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Лукина Татьяна Евгеньевна
ИНЖЕНЕР	Барбарова Е.В.



Раздел 2

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

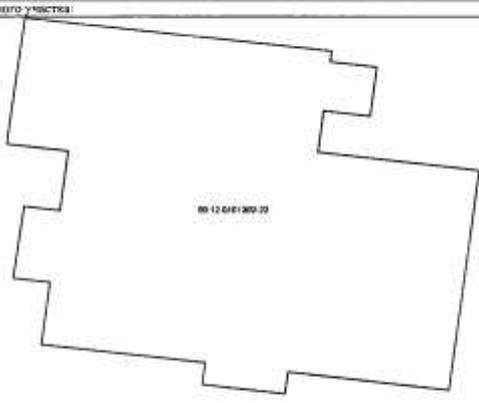
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел
04.02.2017 № 77/100/413/2017-249	
Кадастровый номер: 50:12:0101302:23	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Индивидуальный предприниматель: "Земельный фонд инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" (далее и далее устанавливается по сведениям Единого государственного реестра недвижимости) и/или сведения Единого государственного реестра недвижимости
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-269 от 29.03.2011
3. Документы-основание:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Доверительное управление, Доверительное управление дата государственной регистрации: 29.03.2011 номер государственной регистрации: 50-50-12/019/2011-269 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 29.03.2011 по 01.04.2025
4.1.2.	основание государственной регистрации: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354 вид: Аренда дата государственной регистрации: 29.09.2011 номер государственной регистрации: 50-50-12/081/2011-105 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 29.09.2011 по 29.09.2016 основание государственной регистрации: Договор аренды жилых зданий от 01.06.2011 №010611-2СС/А, дата регистрации 29.09.2011, №50-50-12/081/2011-105
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР	Барбарова Е.В.



Раздел 3

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

Земельный участок		№(№) объекта недвижимости	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017	№ 77/100/413/2017-249	1	
Кадастровый номер:		50:12:0101302:23	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ИНЖЕНЕР			Варварова Е.В.

 ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
 (полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 25.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.01.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		№(№) объекта недвижимости	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017	№ 77/100/413/2017-250	1	
Кадастровый номер:		50:12:0101302:24	
Номер кадастрового квартала:	50:12:0101302		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2010		
Рабочий присвоенный государственный учетный номер:	50:12:0101302:16		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, ул. Салютная, дом 41, корпус 3		
Площадь:	4224 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	18737000		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для строительства жилого микрорайона		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Зуйкова Татьяна Евгеньевна		
ИНЖЕНЕР			Варварова Е.В.

Раздел 2

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

Земельный участок		(из объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017	№ 77/00/0413/2017-250	1	
Кадастровый номер:		50:12:0101302:24	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владыками инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" - паевые участники, сведения о которых регистрируются по состоянию на 01.01.2018 в Едином государственном реестре недвижимости, а также в Едином государственном реестре недвижимости, № 50-50-12/019/2011-270 от 29.03.2011		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-270 от 29.03.2011		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		29.03.2011	
номер государственной регистрации:		50-50-12/019/2011-270	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 29.03.2011 по 01.04.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 08.06.2010	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР		Варварова Е.В.	
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)	



Раздел 3

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

Земельный участок		(из объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017	№ 77/00/0413/2017-250		
Кадастровый номер:		50:12:0101302:24	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб: 1:		Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР		Варварова Е.В.	
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)	



ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 25.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017	№ 77/100/413/2017-252	1	
Кадастровый номер:		50:12:0101302:15	
Номер кадастрового квартала:		50:12:0101302	
Дата присвоения кадастрового номера:		03.06.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		50:12:0101302:16	
Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силанкина, дом 41, корпус 3			
Площадь:		242 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1178000	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для строительства жилого микрорайона	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Зуйкова Татьяна Евгеньевна	
ИНЖЕНЕР		Варварова Е. В.	


Раздел 2

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

Земельный участок	
(объект недвижимости)	
Лист №	Раздела
04.02.2017	№ 77/100/413/2017-252
Кадастровый номер:	
50:12:0101302:15	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд облигационный "Северная столица" данные в которых устанавливаются на основании данных указанных счетов владения инвестиционных паев в реестре владения инвестиционных паев и счетов депо владения инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-271 от 29.03.2011
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	29.03.2011
номер государственной регистрации:	50-50-12/019/2011-271
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.03.2011 по 01.04.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 08.06.2010
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР	Варварова Е. В.



Лист 3

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

Земельный участок		на объект недвижимости	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017	№ 77/100/413/2017-252		
Кадастровый номер:		50:12:0101302:25	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ИНЖЕНЕР			Верверова Е. В.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 25.01.2017 г., поступающего на рассмотрение 25.01.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		на объект недвижимости	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017	№ 77/100/413/2017-253		
Кадастровый номер:		50:12:0101302:26	
Номер кадастрового квартала:	50:12:0101302		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:12:0101302:16		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Сивакина, дом 41, корпус 3		
Площадь:	591 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	2667000		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для строительства жилого микрорайона		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получитель выписки:	Зуйкова Татьяна Павловна		
ИНЖЕНЕР			Верверова Е. В.

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

Лист 2

Земельный участок	
<small>№ объекта недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ 1 _____
04.02.2017 № 77/00/413/2017-253	
Кадастровый номер: 50:12-0101302:26	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Поддержка инвестиционных лиц - Зарегистрированный инвестиционный фонд недвижимости "Слава моя" (далее и в котором устанавливаются на основании данных листов сего выдателя инвестиционный лист в реестре Единого государственного реестра недвижимости № 50-50-12/019/2011-264 от 29.03.2011)
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-264 от 29.03.2011
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
вид: Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации: 29.03.2011	
номер государственной регистрации: 50-50-12/019/2011-264	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 29.03.2011 по 01.04.2025	
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707620154
основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Слава моя" под управлением ООО "УК "Эверест Эстейт Менеджмент" от 08.06.2010	
вид: Аренда	
дата государственной регистрации: 17.09.2011	
номер государственной регистрации: 50-50-12/074/2011-264	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 17.09.2011 по 01.06.2016	
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Лека-Оптима", ИНН: 7725672436
основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого здания и земельного участка от 01.06.2011 №010811-ЭССА, дата регистрации 17.09.2011, №50-50-12/074/2011-264	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	запрещается изъять
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
ИНЖЕНЕР	Парашова Е. В.



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

Лист 3

Земельный участок	
<small>№ объекта недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ 1 _____
04.02.2017 № 77/00/413/2017-253	
Кадастровый номер: 50:12-0101302:26	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1: _____	Условные обозначения: _____
ИНЖЕНЕР	Парашова Е. В.



ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
 (полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 25.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.01.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздела
04.02.2017 № 77/100/413/2017-254	
Всего листов раздела	: 1
Всего разделов	
Всего листов выписки	
Кадастровый номер:	50:12:0101302:27
Номер кадастрового квартала:	50:12:0101302
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:12:0101302:16
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силанкина, дом 41, корпус 3
Площадь:	628 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2819090
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства жилого микрорайона
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зуйкова Татьяна Евгеньевна
ИНЖЕНЕР	Наркорова Е. В.



Раздел 2

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

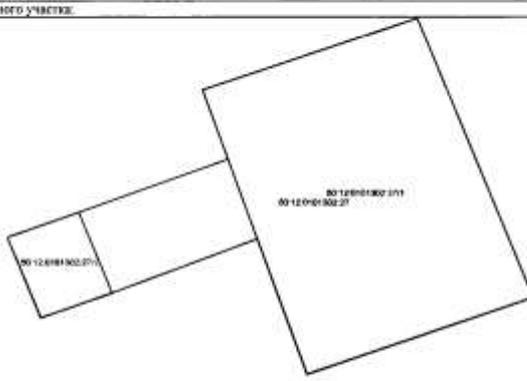
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздела
04.02.2017 № 77/100/413/2017-254	
Всего листов раздела	: 1
Всего разделов	
Всего листов выписки	
Кадастровый номер:	50:12:0101302:27
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" (далее - фонд), в котором устанавливается на основании данных сведений систем кадастров инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев с даты даты выдачи инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-272 от 29.03.2011
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Доверительное управление, Доверительное управление дата государственной регистрации: 29.03.2011 номер государственной регистрации: 50-50-12/019/2011-272 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 29.03.2011 по 01.04.2025 вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620554 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 08.06.2010
4.1.2.	вид: Аренда дата государственной регистрации: 17.09.2011 номер государственной регистрации: 50-50-12/074/2011-265 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 17.09.2011 по 01.06.2016 вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Лекс-Оптима", ИНН: 7725672436 основание государственной регистрации: Договор аренды договора нежилого здания и земельного участка от 01.06.2011 №010611-ИССА, дата регистрации 17.09.2011, №50-50-12/074/2011-265
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР	Варшова Е. В.



Раздел 3

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

Земельный участок		<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017	№ 77/000/413/2017-254	1	
Кадастровый номер:		50:12:0101302:27	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ИНЖЕНЕР			Варварова Е.П.

 ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 4

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

На основании запроса от 25.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.01.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017	№ 77/000/413/2017-255	1	
Кадастровый номер:		50:12:0101302:28	
Номер кадастрового квартала:	50:12:0101302		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:12:0101302:16		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, дом 41, корпус 3		
Площадь:	37 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	211000		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для строительства жилого микрорайона		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Объемы информации:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Зубова Татьяна Евгеньевна		
ИНЖЕНЕР			Варварова Е.В.

Раздел 2

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

Земельный участок													
<small>(на объект недвижимости)</small>													
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____												
04.02.2017 № 77/100/413/2017-255													
Кадастровый номер: 50:12-0101302:28													
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Видовые инвестиционный план - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" созданный с целью установления на основании данных выписки сведений о состоянии инвестиционного плана в отношении выделенных инвестиционных планов и сделок долевого участия инвестиционного плана.												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-273 от 29.03.2011												
3. Документы-основание:	3.1. Сведения не предоставляются												
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
4.1.1.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление, Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>29.03.2011</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50-50-12/019/2011-273</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>с 29.03.2011 по 01.04.2025</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707620354</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эстейт Менеджмент" от 08.06.2010</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	дата государственной регистрации:	29.03.2011	номер государственной регистрации:	50-50-12/019/2011-273	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.03.2011 по 01.04.2025	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707620354	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эстейт Менеджмент" от 08.06.2010
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление												
дата государственной регистрации:	29.03.2011												
номер государственной регистрации:	50-50-12/019/2011-273												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.03.2011 по 01.04.2025												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707620354												
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эстейт Менеджмент" от 08.06.2010												
4.1.2.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>29.09.2011</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50-50-12/081/2011-105</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>с 29.09.2011 по 29.09.2016</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Лекс- Оптима", ИНН: 7725672436</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор аренды нескольких зданий от 01.06.2011 №010611-2СС/А, дата регистрации 29.09.2011 №50-50-12/081/2011-105</td> </tr> </table>	вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	29.09.2011	номер государственной регистрации:	50-50-12/081/2011-105	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.09.2011 по 29.09.2016	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Лекс- Оптима", ИНН: 7725672436	основание государственной регистрации:	Договор аренды нескольких зданий от 01.06.2011 №010611-2СС/А, дата регистрации 29.09.2011 №50-50-12/081/2011-105
вид:	Аренда												
дата государственной регистрации:	29.09.2011												
номер государственной регистрации:	50-50-12/081/2011-105												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.09.2011 по 29.09.2016												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Лекс- Оптима", ИНН: 7725672436												
основание государственной регистрации:	Договор аренды нескольких зданий от 01.06.2011 №010611-2СС/А, дата регистрации 29.09.2011 №50-50-12/081/2011-105												
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости государственных и муниципальных нужд:													
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права, необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:													
ИНЖЕНЕР	Барырова Е.В. <small>Инженер, специалист</small>												



Раздел 3

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

Земельный участок	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
04.02.2017 № 77/100/413/2017-255	
Кадастровый номер: 50:12-0101302:28	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1: _____	Условные обозначения: _____
ИНЖЕНЕР	Барырова Е.В. <small>Инженер, специалист</small>



ФИДНАЛ ФГБУ "ФКП РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКВЕ
 (полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 25.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
реквизиты недвижимости	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ Всего разделов _____ Всего листов выписки _____
04.02.2017 № 77/100/0413/2017-256	
Кадастровый номер:	50:12:0101302:29
Номер кадастрового квартала:	50:12:0101302
Дата присвоения кадастрового номера:	21.06.2010
Размер присвоенный государственный учетный номер:	50:12:0101302:17
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинской, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Сельская, дом 41, корпус 3
Площадь:	35912 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1195514000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства жилого микрорайона
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зубова Татьяна Евгеньевна
ИНЖЕНЕР	Баранова Е.В.



Раздел 2

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

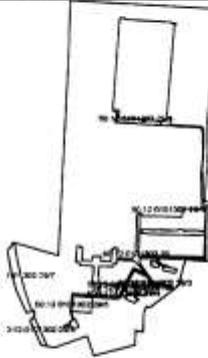
Земельный участок	
реквизиты недвижимости	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ Всего разделов _____ Всего листов выписки _____
04.02.2017 № 77/100/0413/2017-256	
Кадастровый номер:	50:12:0101302:29
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Владение инвестиционным участком - Земельный участок инвестиционный фонд недвижимости "Саварная столица" в составе и в границах территории на основании договора купли-продажи инвестиционного участка в реестре владения инвестиционными участками и сносом дела владения инвестиционными участками
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:50:12/100/2010-205 от 01.12.2010
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	01.12.2010
номер государственной регистрации:	50:50:12/100/2010-205
4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 01.12.2010 по 01.04.2025
4.1.3. вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707620154
основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Земельный участок инвестиционным фондом "Саварная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эстейт Менеджмент" от 08.06.2010
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР	Баранова Е.В.



Раздел 3

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

Земельный участок				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
04.02.2017	№ 77/00/413/2017-256			
Кадастровый номер:		50:12:0101302:28		

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ИНЖЕНЕР	Варварова Е. В.



ФНЦАД ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полное наименование органа регистрации)

Раздел 1

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

На основании запроса от 25.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.01.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист №	Раздела
04.02.2017	№ 77/00/413/2017-257
Кадастровый номер:	
50:12:0101302:30	
Номер кадастрового квартала:	50:12:0101302
Дата присвоения кадастрового номера:	21.06.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:12:0101302:17
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, ул. Сивягиня, дом 41, корпус 3
Площадь:	35552 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	145351000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства жилого микрорайона
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зубцова Татьяна Евгеньевна

ИНЖЕНЕР	Варварова Е. В.
---------	-----------------



Раздел 2

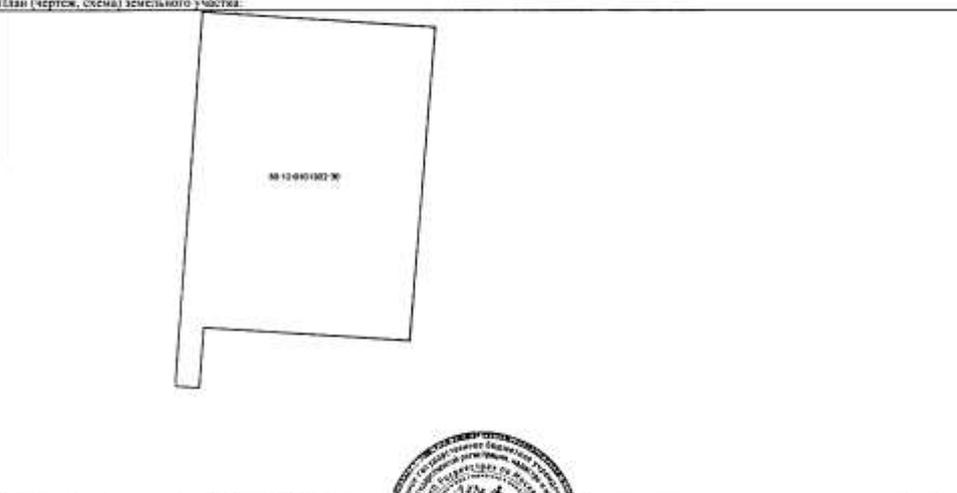
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017 №	77/100/413/2017-257		
Кадастровый номер:		50:12:0101302-30	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Инвестиционный фонд - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" и/или в котором учитываются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и/или счетах для владельцев инвестиционных паев		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-274 от 29.03.2011		
3. Документ-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	29.03.2011		
номер государственной регистрации:	50-50-12/019/2011-274		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.03.2011 по 01.04.2025		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620554		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 08.06.2010		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР		Барырова Е.В.	



Раздел 3

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

Земельный участок		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
04.02.2017 №	77/100/413/2017-257		
Кадастровый номер:		50:12:0101302-30	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР		Барырова Е.В.	



ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
 (далее - исполнительный орган регистрации прав)

Листок 1

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

На основании запроса от 24.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2017 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Данные		по объекту недвижимости		
Лист №	Раздела	Всего листов раздела:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
04.02.2017	№ 77/008/413/2017-209			
Кадастровый номер:		50:12/0101/302/46		
Номер кадастрового квартала:		50:12/0101/302		
Дата присвоения кадастрового номера:		29.07.2012		
Ранг присвоенной государственной учетной номер:		139.042-4584		
Адрес:		Московская область, Мытищинский р-н, с Мытищи, ул Сидяковца, д 41, корп 3		
Площадь, м²:		362,8		
Назначение:		Нежилое здание		
Наименование:		Склад инвентаря		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		
Год завершения строительства:		1960		
Кадастровая стоимость, руб.:		1668107,24		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		50:12/0101/302/79		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Ворова Татьяна Евгеньевна		
ИНЖЕНЕР		Ворова Е.В.		

Листок 2

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

Данные		по объекту недвижимости		
Лист №	Раздела	Всего листов раздела:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
04.02.2017	№ 77/008/413/2017-209			
Кадастровый номер:		50:12/0101/302/46		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов доле владельцев инвестиционных паев.		
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-275 от 29.03.2011		
3.	Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление		
дата государственной регистрации:		29.03.2011		
номер государственной регистрации:		50-50-12/019/2011-275		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 29.03.2011 по 01.04.2025		
4.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354		
4.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 08.06.2010		
вид:		Аренда		
дата государственной регистрации:		29.09.2011		
номер государственной регистрации:		50-50-12/081/2011-105		
4.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.09.2011 по 29.09.2016		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Лекс-Оптима", ИНН: 7725672436		
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого здания от 01.06.2011 №010611-2СС/А, дата регистрации 29.09.2011 №50-50-12/081/2011-105		
5.	Сведения о наличии решения об отпаве объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР		Ворова Е.В.		

ФИНАУДИТ ФГБУ "ФКП РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКВЕ
Федеральное государственное учреждение "Федеральный кадастровый центр"

Листов 1

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

На основании запроса от 24.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2017 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Классификация	
<small>на объект недвижимости</small>	
Лист № _____	Реквизит _____
Всего листов раздела: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
04.02.2017 № 77/004/13/2017-208	
Кадастровый номер:	50:12:0101302:56
Номер кадастрового квартала:	50:12:0101302
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	139.042-4584
Адрес:	г. Мытищи, ул. Салютная, д.41 корп.3
Площадь, м²:	153,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Финская баня - восстановительный корпус
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1979
Кадастровая стоимость, руб.:	2605213,20
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, наземно-надземных, расположенных в здании или сооружении:	50:12:0101302:93
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Муниципальное образование г. Мытищи
ИНКЕНЕР	Варварова Е.В.

Листов 2

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

Классификация	
<small>на объект недвижимости</small>	
Лист № _____	Реквизит _____
Всего листов раздела: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
04.02.2017 № 77/004/13/2017-208	
Кадастровый номер:	50:12:0101302:56
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-278 от 29.03.2011
3. Документ-основание:	3.1. Сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Доверительное управление, Доверительное управление дата государственной регистрации: 29.03.2011 номер государственной регистрации: 50-50-12/019/2011-278 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 29.03.2011 по 01.04.2025 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707620354
4.1.2.	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эстейт Менеджмент" от 08.06.2010 вид: Аренда дата государственной регистрации: 29.03.2011 номер государственной регистрации: 50-01-12-27.2001-203.01 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 29.03.2011 по 02.08.2026 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: общество с ограниченной ответственностью "Иреста", ИНН: 5020046173 основание государственной регистрации: Договор аренды здания от 19.07.2001 №47, дата регистрации 30.07.2001, №50-01-12-27.2001-203.01
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНКЕНЕР	Варварова Е.В.

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
 (полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

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

На основании запроса от 24.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
04.02.2017 № 77/000/413/2017-204	
Кадастровый номер:	50:12:0101302:57
Номер кадастрового квартала:	50:12:0101302
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	139-042-6584
Адрес:	г. Москва, ул. Савватая, д.41 корп.3
Площадь, м²:	3713,8
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1980
Кадастровая стоимость, руб.:	16136720,97
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:12:0101302:94
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Верверова Татьяна Евгеньевна
ИНЖЕНЕР _____	Верверова Е.В.



Лист 2

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

Заголовок	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
04.02.2017 № 77/000/413/2017-204	
Кадастровый номер:	50:12:0101302:57
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владальцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" данные о котором устанавливаются на основании данных паевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дано владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-279 от 29.03.2011
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
4.1.1. дата государственной регистрации:	29.03.2011
4.1.1. номер государственной регистрации:	50-50-12/019/2011-279
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.03.2011 по 01.04.2025
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерст Эксет Менеджмент", ИНН: 7707620354
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Энерст Эксет Менеджмент" от 08.06.2010
4.1.2. вид:	Аренда
4.1.2. дата государственной регистрации:	14.02.2012
4.1.2. номер государственной регистрации:	50-50-12/074/2011-266
4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.02.2012 по 14.02.2017
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лекс-Оптима", ИНН: 7725672436
4.1.2. основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков от 14.01.2011 №141111-ИСС/А, №02.2012, №50-50-12/074/2011-266
ИНЖЕНЕР _____	Верверова Е.В.



Заголовок				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист №	Рисунка	Всего листов рисунка :	Всего рисунков :	Всего листов выписки :
04.02.2017	№ 77/008/413/2017-204			
Кадастровый номер:			50:12:0101302:57	
4.3	вид:	Арест		
	дата государственной регистрации:	04.07.2012		
	номер государственной регистрации:	50-50-12/065/2012-073		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.07.2012 по 04.07.2015		
4.3	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Негосударственное образовательное частное учреждение дополнительного профессионального образования "Французский стрелковый клуб" ЮЧУ ДПО "ФСК", ИНН: 5029598045		
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых зданий от 28.06.2012 №40/12-Л, дата регистрации 04.07.2012, №50-50-12/065/2012-073		
5.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР		Варварова Е. В.		



ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКВЕ
(один выходящий орган регистрации прав)

Рисунки 1

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

На основании запроса от 24.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист №	Рисунка	Всего листов рисунка :	Всего рисунков :	Всего листов выписки :
04.02.2017	№ 77/008/413/2017-203			
Кадастровый номер:			50:12:0101302:58	
Номер кадастрового квартала:		50:12:0101302		
Дата присвоения кадастрового номера:		29.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		139-042-4584		
Адрес:		г. Москва, ул. Салтыковская, д.41 корп.3		
Площадь, м²:		2330,9		
Назначение:		Нежилое здание		
Наименование:		Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, а также подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		
Год завершения строительства:		1980		
Кадастровая стоимость, руб.:		10127923,66		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		50:12:0101302:95		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Поучитель, выписки:		Варварова Е. В.		
ИНЖЕНЕР		Варварова Е. В.		



Лист № 2

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

Наименование		на объект недвижимости		
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
04.02.2017	№ 77/106/413/2017-203			
Кадастровый номер:		50:12:0101302-58		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" дивиденд о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дого владельцев инвестиционных паев.			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-282 от 29.03.2011			
3. Документы-основания:	3.1. Свидетельство о предоставлении			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
вид: Доверительное управление, Доверительное управление				
дата государственной регистрации: 29.03.2011				
номер государственной регистрации: 50-50-12/019/2011-282				
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 29.03.2011 по 01.04.2025				
4.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эксет Менеджмент", ИНН: 7707620354			
4.	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эксет Менеджмент" от 08.06.2010			
вид: Аренда				
дата государственной регистрации: 14.02.2012				
номер государственной регистрации: 50-50-12/074/2011-266				
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 14.02.2012 по 14.02.2017				
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Лекс-Оптима", ИНН: 7725472436			
основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых зданий и земельных участков от 14.11.2011 №141111-ИССА, от 14.02.2012, №50-50-12/074/2011-266				
ИНЖЕНЕР		Вагаринов Е.В.		



Наименование		на объект недвижимости		
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
04.02.2017	№ 77/106/413/2017-203			
Кадастровый номер:		50:12:0101302-58		
вид: Аренда				
дата государственной регистрации: 04.07.2012				
номер государственной регистрации: 50-50-12/065/2012-073				
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 04.07.2012 по 04.07.2015				
4.1.3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Негосударственное образовательное частное учреждение дополнительного профессионального образования "Французский стрелковый клуб" НОЧУ ДПО "ФСК", ИНН: 5029988043			
основание государственной регистрации: Договор субаренды нежилых зданий от 28.06.2012 №40/12-Л, дата регистрации 04.07.2012, №50-50-12/065/2012-073				
5.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют			
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют			
ИНЖЕНЕР		Вагаринов Е.В.		



ФИНАУДИТ ФГБУ "ФКП РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКВЕ
 (полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

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

На основании запроса от 24.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
<small>на объект недвижимости</small>	
Лист №	Рассла
04.02.2017 № 77/00/413/2017-205	
Кадастровый номер:	50:12:0101302:60
Номер кадастрового квартала:	50:12:0101302
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012
Ранги присвоенный государственный учетный номер:	139-042-4584
Адрес:	г. Мытищи, ул. Сивильная, д.41 корп.3
Площадь, м²:	25,9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Несение
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1978
Кадастровая стоимость, руб.:	153810,98
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:12:0101302:97
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Ильинский, Татьяна Евгеньевна
ИНЖЕНЕР	Барбарова Е.В.



Лист 2

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

Данные	
<small>на объект недвижимости</small>	
Лист №	Рассла
04.02.2017 № 77/00/413/2017-205	
Кадастровый номер:	50:12:0101302:60
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лице владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-285 от 29.03.2011
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	29.03.2011
номер государственной регистрации:	50-50-12/019/2011-285
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.03.2011 по 01.04.2025
вид:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707520354
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 08.06.2010
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	17.09.2011
номер государственной регистрации:	50-50-12/074/2011-265
4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.09.2011 по 01.06.2036
вид:	Общество с ограниченной ответственностью "Леко-Оптима", ИНН: 7725672436
основание государственной регистрации:	Договор аренды договора нежилого здания и земельного участка от 01.06.2011 №010617-1ССА, дата регистрации 17.09.2011, №50-50-12/074/2011-265
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
ИНЖЕНЕР	Барбарова Е.В.



ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
 (полное наименование органа регистрации прав)

Листов 1

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

На основании запроса от 24.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2017 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
04.02.2017 № 77/008/413/2017-206	
Кадастровый номер:	50:12:0101401:128
Номер кадастрового квартала: 50:12:0101401	
Дата присвоения кадастрового номера: 29.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 139-042-4586/А	
Адрес:	Московская область, Митяинский р-н, г Митяин, ул Сосновка, д 41, корп к 3
Площадь, м²:	0,1
Назначение:	Внежилое здание
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	—
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Здания об объекте недвижимости имеют статус "актуальны, ранее учтенные"
Особые условия:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Баранова Е.В.
ИНЖЕНЕР _____	Баранова Е.В.

Листов 2

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

Заголовок	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
04.02.2017 № 77/008/413/2017-206	
Кадастровый номер:	50:12:0101401:128
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" данные о которых устанавливаются по основанию данных листовых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дано владельцам инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Объект долевой собственности, № 50-50-12/019/2011-277 от 29.03.2011
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не представляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	29.03.2011
номер государственной регистрации:	50-50-12/019/2011-277
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.03.2011 по 01.04.2025
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерст Эксет Менеджмент", ИНН: 7707820354
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Энерст Эксет Менеджмент" от 08.06.2010
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	14.02.2012
номер государственной регистрации:	50-50-12/074/2011-266
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.02.2012 по 14.02.2017
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лекс-Оптима", ИНН: 7725672436
основание государственной регистрации:	Соглашение о предоставлении нежилого здания и земельного участка от 14.11.2011 №141311-100/А, № 50-50-12/074/2011-266 от 14.02.2012, №50-50-12/074/2011-266
ИНЖЕНЕР _____	Баранова Е.В.

Заголовок		рек. объект недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
04.02.2017	№ 77/100/413/2017-206		
Кадастровый номер:		50:12:0101401:128	
4.1.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	04.07.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/065/2012-073	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	с 04.07.2012 по 04.07.2015	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	Негосударственное образовательное частное учреждение дополнительного профессионального образования "Французский стрелковый клуб" ПООУ ДПО "ФСК", ИНН: 502998045		
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых зданий от 28.06.2012 №40/12-Л, дата регистрации 04.07.2012, №50-50-12/065/2012-073	
5.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР		Выжарова Е. В.	



ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 24.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2017 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок		рек. объект недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
04.02.2017	№ 77/100/413/2017-210		
Кадастровый номер:		50:12:0101401:354	
Номер кадастрового квартала:		50.12.0101401	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		139-042-4584	
Адрес:		Московская область, Мытищинский р-н, г Мытищи, ул Сосноватая, д 41, корпус 3	
Площадь, м²:		16,3	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		офис	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1992	
Кадастровая стоимость, руб.:		62738 54	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Татьяна Евгеньевна	
ИНЖЕНЕР		Параарова Е. В.	



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

Здание		<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист № <u>04.02.2017</u> Раздела № <u>77/00/013/2017-210</u>	Всего листов раздела: <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
Кадастровый номер: <u>50:12/0101401-354</u>			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Инвестиция инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" данные о которых указываются на основании данных Единых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дано владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общий договор собственности, № 50-50-12/019/2011-286 от 29.03.2011		
3. Документы-основание:	3.1. Сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид: Доверительное управление, Доверительное управление			
дата государственной регистрации: 29.03.2011			
номер государственной регистрации: 50-50-12/019/2011-286			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 29.03.2011 по 01.04.2025			
4.1.1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерст Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707620354		
4. Основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Энерст Эстейт Менеджмент" от 08.06.2010		
вид: Аренда			
дата государственной регистрации: 29.09.2011			
номер государственной регистрации: 50-50-12/081/2011-105			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 29.09.2011 по 29.09.2016			
4.1.2. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лесо-Оптима", ИНН: 7725672436		
основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого здания от 01.06.2011 №010611-ЗССА, дата регистрации 29.09.2011, №50-50-12/081/2011-105			
5. Сведения о наличии реестра об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав, необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР			Баранова Е.В.

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

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

На основании запроса от 24.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист № <u>04.02.2017</u> Раздела № <u>77/00/013/2017-202</u>	Всего листов раздела: <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
Кадастровый номер: <u>50:12/0101401-3433</u>			
Номер кадастрового квартала:	50:12/0101401		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.04.2014		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	50:12:10.02940:002:0000, 3911		
Адрес:	Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д.41 корпус 3		
Площадь, м ² :	476.3		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	3018176.21		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Лубкова Татьяна Евгеньевна		
ИНЖЕНЕР			Баранова Е.В.

Раздел 2

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

Лицевой лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____ № 04.02.2017 № 77/009/411/2017-202 Кадастровый номер: _____ 50:12:0101401:1433	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестр владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обладание долевой собственностью, № 50-50-12/019/2011-276 от 29.03.2011
3. Документы-основание:	3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид: Доверительное управление, Доверительное управление дата государственной регистрации: 29.03.2011 номер государственной регистрации: 50-50-12/019/2011-276 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 29.03.2011 по 01.04.2025 вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Угрозлечение компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354 основание государственной регистрации: Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 08.06.2010	
вид: Аренда дата государственной регистрации: 17.09.2011 номер государственной регистрации: 50-50-12/074/2011-264 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 17.09.2011 по 01.06.2016 вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Лекс- Оптима", ИНН: 7725672436 основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого здания и земельного участка от 01.06.2011 №610611-3СС/А, дата регистрации 17.09.2011, №50-50-12/074/2011-264	
5. Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права, необходимого в силу закона создания третьего лица, органа:	Данные отсутствуют
ИНВЕСТИЦЕР	Вывод: Е.В.



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
 Федеральное бюро регистрации недвижимости

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

Лист 1

На основании запроса от 15.02.2017 г., поступившего на рассмотрение 15.02.2017 г., сообщено, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Запись				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
05.03.2017	№ 77/06/013/2017-672			
Кадастровый номер:			50:12:0101302:61	
Номер кадастрового квартала:			50:12:0101302	
Дата присвоения кадастрового номера:			29.07.2012	
Раннее присвоенный государственный учетный номер:			Инвентарный номер: 139.042-4584-0	
Адрес:		г. Мытищи, ул. Силикатная, д.41 корп.3		
Площадь, м²:		379,3		
Назначение:		Нежилое здание		
Назначение:		Лыжная база		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		
Год завершения строительства:		1958		
Кадастровая стоимость, руб.:		164805,05		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		50:12:0101302:98		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Зубова Татьяна Евгеньевна		
ИНЖЕНЕР		Воробьева Е.В.		



Лист 2

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

Запись				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
05.03.2017	№ 77/06/013/2017-672			
Кадастровый номер:			50:12:0101302:61	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Северная столица"			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-12/019/2011-280 от 29.03.2011			
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление		
дата государственной регистрации:		29.03.2011		
номер государственной регистрации:		50-50-12/019/2011-280		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 29.03.2011 по 01.04.2025		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707620354		
основание государственной регистрации:		Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Северная столица" под управлением ООО "УК "Эверест Эстейт Менеджмент" от 08.06.2010		
вид:		Аренда		
дата государственной регистрации:		29.09.2011		
номер государственной регистрации:		50-50-12/081/2011-105		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 29.09.2011 по 29.09.2016		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Лекс- Оптима", ИНН: 7725672436		
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых зданий от 01.06.2011 №010611-ЗССА, дата регистрации 29.09.2011, №50-50-12/081/2011-105		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР		Воробьева Е.В.		





Исх. № 96- б/н/17-ИСХ
от «17» ноября 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»

ИНН 1655034235, ОГРН 1021602837937,
Адрес (место нахождения): 117463, г. Москва,
пр-кт Новоясеневский, д. 32, к. 1, офис 1

Справка об объектах оценки

Генеральному директору Солонину А.В.

Уважаемый Александр Викторович!

Настоящим ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Северная столица», во исполнение Дополнительного соглашения № 4 от 17.11.2017 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору № 62 от 04.12.2015, заключённому между ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Северная столица» и ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»,

сообщает, что в предоставленной Выписке из ЕГРН № 77/100/413/2017-206 от 04.02.17 в отношении объекта с кадастровым номером 50:12:0101302:59 (Здание, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 976,1 кв.м, лит. У1, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 41, корп. 3, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:02390:009:0000, далее - Здание), содержатся технические ошибки в общей площади и дате ввода в эксплуатацию.

Сообщаем, что технический план на Здание содержит верные данные.

По состоянию на дату оценки согласно Дополнительному соглашению Росреестром ошибки в сведениях ЕГРН устранены, что подтверждается информацией с официального сайта Росреестра по адресу: <https://rosreestr.ru>. Выдержку с сайта Росреестра прилагаем.

Генеральный директор
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Северная столица»



Прояев А.В.

ООО «УК Эверест Эссет Менеджмент»
119270, г. Москва, Лужнецкая набережная,
дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19
Тел.: +7 (495) 798-55-98
Факс: +7 (495) 803-25-14
info@everest.ru
www.everest.ru

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Кадастровый номер:	50:12:0101302:59
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.07.2012
Площадь ОКС'а:	976,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4241222,83
Дата внесения стоимости:	07.12.2015
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Дата определения стоимости:	01.08.2015
Адрес (местоположение):	Московская область, Мытищи г.о., г Мытищи, ул Силикатная, д 41, корп 3
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства:	1980
Дата обновления информации:	19.07.2017

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 139:042-4584

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50-50-12/019/2011-277 от 29.03.2011 (Общая долевая собственность)	№ 50:12:0101302:22-50/012/2017-5 от 08.06.2017 (Аренда) № 50-50-12/019/2011-277 от 29.03.2011 (Доверительное управление)

Источник: <https://rosreestr.ru>



Исх. № 96- б/н/17-ИСХ
от «17» ноября 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»

ИНН 1655034235, ОГРН 1021602837937,
Адрес (место нахождения): 117463, г. Москва,
пр-кт Новоясеневский, д. 32, к. 1, офис 1

Справка об объектах оценки

Генеральному директору Солоницу А.В.

Уважаемый Александр Викторович!

Настоящим ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Северная столица», во исполнение Дополнительного соглашения № 4 от 17.11.2017 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору № 62 от 04.12.2015, заключённому между ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Северная столица» и ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»,

сообщает, что объекты недвижимости, являющиеся объектами оценки согласно Дополнительному соглашению, на дату оценки:

1) принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Северная столица» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паёв в реестре владельцев инвестиционных паёв и счетов депо владельцев инвестиционных паёв,

2) сданы в аренду ООО Инвестиционной компании «МИР» (ОГРН 1107746468565) на основании Договора аренды №СС/М от 08 апреля 2015 года, Дополнительного соглашения №1 от 25.05.2017 к Договору аренды №СС/М от 08 апреля 2015 года, на следующих условиях:

- срок аренды: по 08.06.2027;
- размер арендной платы за объекты: размер ежеквартальной платы за пользование Участками, составляет 5 374 300,56. (Пять миллионов триста семьдесят четыре тысячи триста) рублей 56 копеек, в том числе НДС (18 %); размер ежеквартальной платы за пользование Зданиями, составляет 133 101,00 (Сто тридцать три тысячи сто один) рублей 00 копеек, в том числе НДС (18%).

ООО «УК Эверест Эссет Менеджмент»
119270, г. Москва, Лужнецкая набережная,
дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19
Тел.: +7 (495) 798-55-98
Факс: +7 (495) 803-25-14
info@everest.ru
www.everest.ru

3) расходы на страхование Объектов оценки за период страхования с 03.05.2017 по 02.05.2018 составляют 74 178,15 руб. согласно Полису по страхованию имущества № 001-078-005967/17 от 21.04.2017, страховщик – ООО «Абсолют Страхование» (ИНН: 7728178835).

4) расходы за обслуживание за 2017г. Объектов оценки составляют 3 116 666,67 руб.;

5) Земельный налог за 1-3 кв. 2017 г. в отношении Земельных участков Объектов оценки составляет 13 663 476,00 руб.

Объект имущества	Кад. Справки	Сумма налога по кадастровым справкам за кв. 2017	Сумма налога по кадастровым справкам за 1-3 кв. 2017
Земельный участок, 50:12:0101302:18	52 962 000,00	158 886,00	476 658,00
Земельный участок, 50:12:0101302:19	19 248 000,00	57 744,00	173 232,00
Земельный участок, 50:12:0101302:20	22 302 000,00	66 906,00	200 718,00
Земельный участок, 50:12:0101302:21	53 222 000,00	159 666,00	478 998,00
Земельный участок, 50:12:0101302:22	2 276 000,00	6 828,00	20 484,00
Земельный участок, 50:12:0101302:23	1 677 000,00	5 031,00	15 093,00
Земельный участок, 50:12:0101302:24	18 737 000,00	56 211,00	168 633,00
Земельный участок, 50:12:0101302:25	1 178 000,00	3 534,00	10 602,00
Земельный участок, 50:12:0101302:26	2 667 000,00	8 001,00	24 003,00
Земельный участок, 50:12:0101302:27	2 819 000,00	8 457,00	25 371,00
Земельный участок, 50:12:0101302:28	211 000,00	633	1 899,00
Земельный участок, 50:12:0101302:29	1 195 514 000,00	3 586 542,00	10 759 626,00
Земельный участок, 50:12:0101302:30	145 351 000,00	436 053,00	1 308 159,00
		4 554 492,00	13 663 476,00

6) Налог на имущество за 1-3 кв. 2017 г. в отношении объектов капитального строительства Объектов оценки составляет 341 920,00 руб.

Объект имущества	налог за 1 кв. 2017	налог за 2 кв. 2017	налог за 3 кв. 2017	ИТОГО
Здание 1-этажное нежилое, котельная (МО, г.Мытищи, ул.Силикатная, д.41 корп.3), 50-АБ № 811080	1 840	1 830	1 821	5 491

Здание 1-этажное, тир "Бегущий кабан" (МО, г.Мытищи, ул.Силикатная, д.41 корп.3), 50-АБ № 811081	6 000	5 969	5 938	17 907
Здание 1-этажное, тир 25 м. (МО, г.Мытищи, ул.Силикатная, д.41 корп.3), 50-АБ №811086	9 696	9 646	9 596	28 938
Здание 1-этажное, тир 50 м. (МО, г.Мытищи, ул.Силикатная, д.41 корп.3), 50-АБ № 811083	15 112	15 034	14 956	45 103
Здание 1-этажное, финская баня - восстановительный корпус (МО, г.Мытищи, ул.Силикатная, д.41 корп.3), 50-АБ № 811082	1 102	1 097	1 091	3 290
Здание административно-гостиничного комплекса (МО, г.Мытищи, ул.Силикатная, д.41 корп.3), 50-АБ № 811088	77 716	77 317	76 917	231 950
Здание лыжной базы, 2-этажное (МО, г.Мытищи, ул.Силикатная, д.41 корп.3), 50-АБ № 811084	2 072	2 061	2 050	6 183
Склад инвентаря (МО, г.Мытищи, ул.Силикатная, д.41 корп.3), 50-АБ № 811079	1 025	1 019	1 014	3 058
ИТОГО	114 563	113 973	113 384	341 920

Генеральный директор

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Северная столица»



Проев А.В.

19.3 Приложение №3 Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор


Форма №

P	5	7	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговый центр "ФИНАУДИТ"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "КЦ "ФИНАУДИТ"
(сокращенное наименование юридического лица)

ООО "КЦ "ФИНАУДИТ"
(фирменное наименование)

зарегистрировано КФ №1 при МЮ РТ
(наименование регистрирующего органа)

21 октября 1998 № 499/к (16:50:03)
(дата) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	1	6	0	2	8	3	7	9	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи 10 ноября 2002
(дата) (месяц прописью) (год)

Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №14 по Республике Татарстан
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя межрайонной инспекции Т.В.Ширяева
(подпись, ФИО)


 серия 16 № 001182513
 МП



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи: 03.08.2015г.

№ 63

Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОО «СВОД»

Лебедев А.В.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Савченко Виктор Геннадьевич

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство №
Дата выдачи

0923
17 сентября 2014

Президент НП СОО «СИБИРЬ»


Н.В. Владимирова





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 865607

Настоящий диплом выдан Савченко Виктору Геннадьевичу (фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 01-марта 2012 г. по 28-сентября 2012 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО (полное наименование образовательного учреждения)
«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
 по программе
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 28-сентября 2012 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Савченко (фамилия, имя, отчество)
Виктора Геннадьевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки (наименование)
Стоимость предприятия (бизнеса)



[Handwritten signature]
 директор (директор)

Город Москва № 0574

Диплом является государственным документом
 Диплом профессиональной переподготовки



Диплом дает право на ведение нового вида
 Диплом профессиональной деятельности

регистрационный номер 0574

К О П И Я
 К О П И Я
 К О П И Я
 К О П И Я
 К О П И Я

 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/F0528/7 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
г. Москва	16 октября 2017 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.	
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.	
Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.	
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-центр «ФИНАУДИТ» (ООО «КЦ «ФИНАУДИТ») 117463, г. Москва, пр-кт Новосеневский, д. 32, к.1, офис 1 ИНН: 1655034235
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 ноября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 октября 2018 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 500.00 руб. (Пять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 11 ноября 2017 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 ноября 2017 г. по 31 октября 2018 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 ноября 2017 г. по 31 октября 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам

	<p>которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ» (ООО «ФИНАУДИТ») в лице Генерального директора Смирнова Александра Викторовича, действующего полномочиями</p> 	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожмакина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №9287/14 от 17 ноября 2014 г.</p> 								



ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
ул.Лермонтова 9/1, г.Сургут, ХМАО Югра, Тюменская область, 628418
Тел.: 8-800-4444-001, www.sngd.ru
Лицензия Банка России на осуществление страхования
СП №3127 от 27.07.2015, СИ №3127 от 27.07.2015

СТРАХОВОЙ ПОЛИС 031/01№000001/1/20-28/18 от 13 марта 2018 г.
страхования ответственности оценщика

Настоящий Страховой полис страхования ответственности оценщика (далее - Страховой полис) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщика (далее - договор страхования) на основании заявления на страхование от 13.03.2018 и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков в редакции, действующей на момент заключения договора страхования (далее - Правила страхования) и на нижеуказанных условиях:

1. Страхователь (оценщик): Савченко Виктор Геннадьевич
(Ф.И.О. полностью)

2. Выгодоприобретатели (лица, в пользу которых заключен договор страхования) - третьи лица, которым могут быть причинены убытки в виде упущенной выгоды в результате наступления страхового случая.

3. Объектом страхования являются не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

4. Страховым риском является: риск наступления гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

5. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения убытков в виде упущенной выгоды третьим лицам (Выгодоприобретателям) действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения убытков.

6. Территория страхования: Российская Федерация.

7. Страховая сумма по договору страхования составляет 3 000 000 (Три миллиона) руб. 00 коп.

В рамках страховой суммы установлен лимит ответственности Страховщика на один страховой случай в размере 1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) руб. 00 коп.

8. Страховой тариф: 0,15 % от страховой суммы.

9. Страховая премия: 4 500 (Четыре тысячи пятьсот) руб. 00 коп.

10. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии: единовременно безналичным платежом на расчетный счет Страховщика, на основании выставленного им счета, в срок до 15 марта 2018 г. включительно.

11. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 15.03.2018 г. и действует по 24 часа 00 минут 14.03.2019 г.

12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Страхового полиса:

12.1. Заявление на страхование;

12.2. Правила страхования.

Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

2

Во всем ином, не урегулированном Страховым полисом, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВЩИК:

ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
Место нахождения: Российская Федерация,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г. Сургут
Почтовый адрес: 628418, Российская
Федерация,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г. Сургут,
ул.Лермонтова, д.9/1
Телефон: (3462) 44-25-01, факс: (3462) 44-25-03
ИНН 8602103061, КПП 862450001
ОГРН 1028600581811
E-mail: pochta@sngi.ru

Московский филиал
ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
Адрес филиала: 101000, г. Москва, ул.
Мясницкая, д.41, с.1
40701810300070100045 в МФ АО БАНК «СНГБ»
к/с 30101810245250000395
ИНН 8602103061, КПП 770843002
БИК 044525395
Телефон/факс: 8(495) 698-94-95, e-mail:
mf@sngi.ru

Директор Московского филиала
(на основании доверенности № 1-Ф от
01.01.2018 г.)



/А.В.Зырянов/

Полис оформил: Румянцев В.А. При страховом случае обращаться по тел.: 8(495)698-94-33

(подпись) И.И.О. представителя Страховщика

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Савченко Виктор Геннадьевич
Паспортные данные: 85 03 №272704
Выдан УВД г.Элиста Республика Калмыкия
код подразделения 082-001
Адрес регистрации: Российская Федерация,
г.Москва, ул. Бестужевых, дом 13, кв.113

С Правилами страхования ознакомлен,
согласен и обязуюсь их выполнять.
Экземпляр Правил страхования получил.

/В.Г.Савченко/

М.П.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007341-1 « 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Савченко Виктору Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

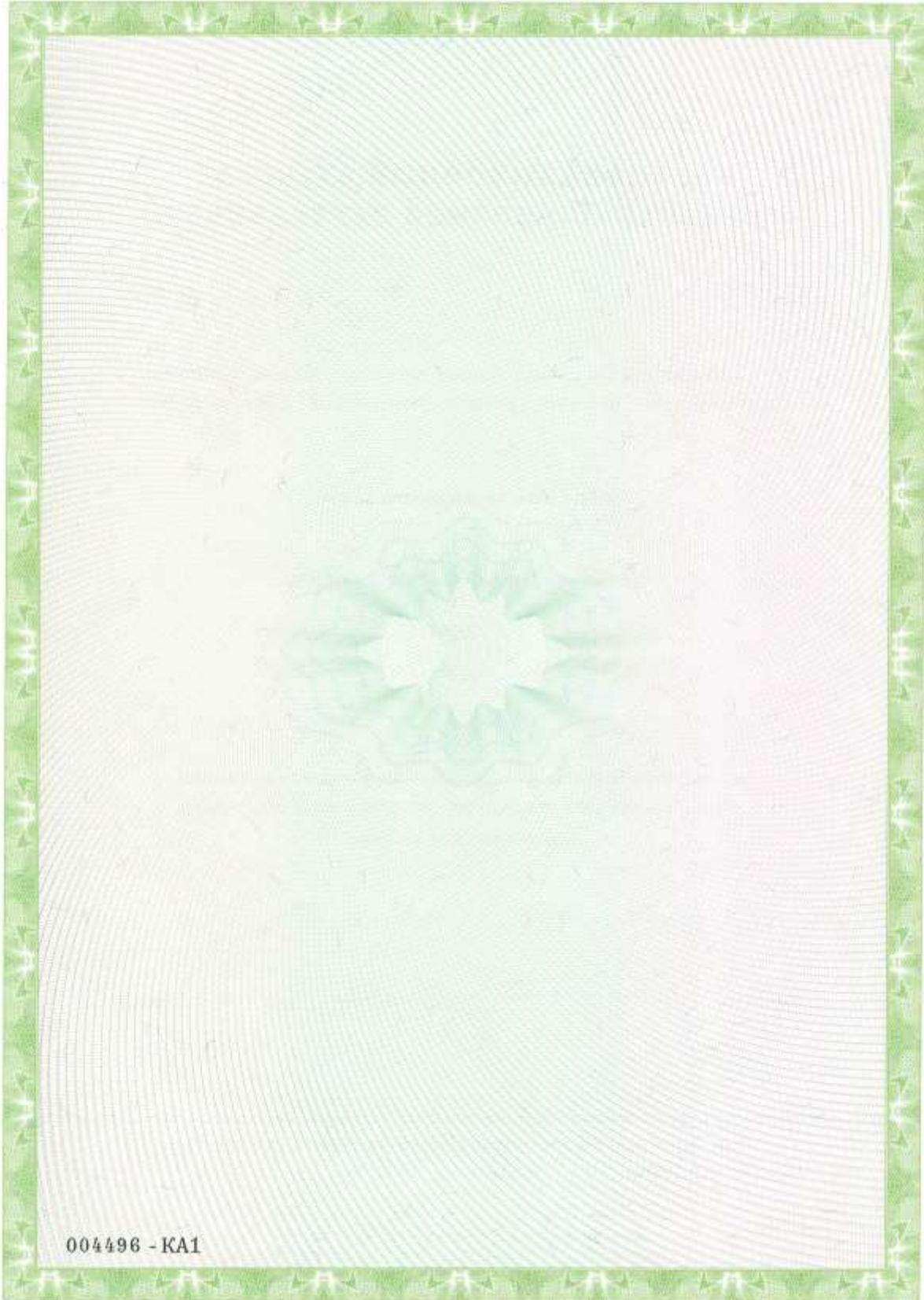
от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.



ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

Пронумеровано,

прошито, срезлено

152 листа(ов)

