

Отчет №02-03/21/0159

об оценке объекта оценки: недвижимого имущества,
расположенного по адресу:

Авеню де Боске-де-Жюли, Коммуна, № землевладения:
5886 Монтрё, 1150, 1151, 2049

- Заказчик: Ермошин Дмитрий Александрович
(финансовый управляющий Подольского Кирилла Олеговича)
- Дата оценки: 06.10.2021
- Дата отчета: 15.10.2021



Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	7
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
2.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	10
2.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	12
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	12
2.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ СТАТЬИ 16 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» ОТ 29.07.1998 №135-ФЗ.....	13
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.2. ХАРАКТЕРИСТИКА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
3.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3.4. ФОТОМАТЕРИАЛЫ	25
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	29
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	29
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	31
4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	42
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	43
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	44
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	47
6.1. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	47
6.2. ПОДХОДЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОКС И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПОДХОДОВ	47
6.3. ПОДХОДЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПОДХОДОВ.....	49
6.4. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	50
6.5. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	50
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	52
7.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	55

7.2. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (ЕОН).....	66
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	90
9. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	92
10. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	93
10.1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	93
10.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	97
10.3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	151

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.

Параметр	Характеристика	
Основание для проведения оценки	Договор № 02-03/21/0159 от «26» августа 2021 г.	
Объект оценки	Недвижимое имущество:	
	№ п/п	Наименование
	1	Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Сад, 4 008 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1151. Идентификационный номер (E-GRID) CH 13838 64541 24, численная величина 4 008 кв. м.
	2	Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 5 459 кв. м. Доступ, частная собственность, 338 кв. м.; со строением на нем - Жилое помещение, № 6768, 429 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 41, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1150; Идентификационный номер (E-GRID) CH 33838 54506 97, численная величина 6 226 кв. м.
3	Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 128 кв. м. со строением на нем - Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 40, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 2049; Идентификационный номер (E-GRID) CH 81457 68386 32, численная величина 188 кв. м.	
Вид существующего права	Право собственности	
Оцениваемые имущественные права	Право собственности	
Наиболее эффективное использование	Текущее использование: жилое. Земельные участки: под жилой дом и прилегающую территорию ¹	
Дата оценки	06.10.2021 г.	
Дата составления отчета	15.10.2021 г.	

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены следующие подходы к оценке и в их рамках на дату оценки получены следующие величины рыночной стоимости:

¹ В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611

Таблица 2.

Наименование объекта	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Сад, 4 008 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1151. Идентификационный номер (E-GRID) CH 13838 64541 24, численная величина 4 008 кв. м.	не применялся	109 993 728	не применялся
Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 5 459 кв. м. Доступ, частная собственность, 338 кв. м.; со строением на нем - Жилое помещение, № 6768, 429 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 41, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1150; Идентификационный номер (E-GRID) CH 33838 54506 97, численная величина 6 226 кв. м.	не применялся	663 605 069	не применялся
Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 128 кв. м. со строением на нем - Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 40, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 2049; Идентификационный номер (E-GRID) CH 81457 68386 32, численная величина 188 кв. м.	не применялся	18 292 693	не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика (ООО «Оценочная компания «BETA»)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки составляет:

Таблица 3.

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (округленно), руб.
Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Сад, 4 008 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1151. Идентификационный номер (E-GRID) CH 13838 64541 24, численная величина 4 008 кв. м.	109 990 000 (сто девять миллионов девятьсот девяносто тысяч)
Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 5 459 кв. м. Доступ, частная собственность, 338 кв. м.; со строением на нем - Жилое помещение, № 6768, 429 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 41, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1150; Идентификационный номер (E-GRID) CH 33838 54506 97, численная величина 6 226 кв. м.	663 610 000 (шестьсот шестьдесят три миллиона шестьсот десять тысяч)
Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 128 кв. м. со строением на нем - Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 40, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 2049; Идентификационный номер (E-GRID) CH 81457 68386 32, численная величина 188 кв. м.	18 290 000 (восемнадцать миллионов двести девяносто тысяч)

Источник информации: расчеты Оценщика (ООО «Оценочная компания «BETA»)

Согласно федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с заданием на оценку, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, не требуется.

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки.

Технический директор, оценщик 1 категории
ООО «Оценочная компания «BETA»



/ А.А. Терентьев /

Директор ООО «Оценочная компания «BETA»

/ Д.П. Жарский /

2. Общие сведения

2.1. Задание на оценку

Таблица 4.

Параметр		Характеристика	
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))		Недвижимое имущество:	
		№ п/п	Наименование
		1	Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Сад, 4 008 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1151. Идентификационный номер (E-GRID) CH 13838 64541 24, численная величина 4 008 кв. м.
		2	Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 5 459 кв. м. Доступ, частная собственность, 338 кв. м.; со строением на нем - Жилое помещение, № 6768, 429 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 41, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1150; Идентификационный номер (E-GRID) CH 33838 54506 97, численная величина 6 226 кв. м.
		3	Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 128 кв. м. со строением на нем - Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 40, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 2049; Идентификационный номер (E-GRID) CH 81457 68386 32, численная величина 188 кв. м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		Документы, содержащие характеристики объекта оценки приведены в разделе 3.1. настоящего Отчета	
Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки)	Вид существующего права	Право собственности	
	Вид оцениваемого права	Право собственности	
	Существующие ограничения (обременения) права	Оценка недвижимого имущества проводится без учета ограничений и обременений	
	Субъект права (собственник)	Сайкадзе Юлия Арсеновна Паспорт серия 6013 № 436737 место рождения: гор. Таганрог Ростовской обл.; адрес регистрации по месту жительства в Российской Федерации: Ростовская обл., г.Таганрог, ул.Петровская, дом 60, кв.7	
Цель и задачи оценки		Определение стоимости объекта оценки	
Вид стоимости		Рыночная	
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)		Для судопроизводства	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)		06.10.2021 г.	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка		Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений. В соответствии с ФСО № 7 п.30 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость» - приводить не требуется.	

2.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике**Таблица 5.**

Сведения о заказчике оценки	
Физическое лицо	Ермошин Дмитрий Александрович (финансовый управляющий Подольского Кирилла Олеговича)
ИНН	524907712846
СНИЛС	094-567-158 07
Местонахождение	г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д.10 «В», офис 8
Оценщик, работающий на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Терентьев Александр Александрович
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов РОО 09 декабря 2010 года, регистрационный № 007059 Ассоциация «Русское общество оценщиков». Является членом Экспертного совета СРО «РОО». Адрес местонахождения Исполнительной дирекции: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом: серия ПП №791305 от 19 февраля 2009 г. ГОУВПО ННГАСУ. Признанный европейский оценщик Европейской Группы Ассоциаций оценщиков (TEGoVA) (сертификат № REV-RU/RSA/20.21/3 от 01.12.16 г.). Диплом магистра 107718 1151015, рег. Номер 74, выданный 17 февраля 2021 г. Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Российский Экономический Университет имени Г.В. Плеханова» г. Москва, присуждена квалификация Магистр по направлению «38.04.01 Экономика», Профиль - Экспертиза отчетов об оценке.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат № 021965-1 от 18 июня 2021 г. в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 204, сроком до 18 июня 2024 г.
Стаж работы в экспертной деятельности, специальность	с 2006 года, судебный эксперт-оценщик
Должность в ООО «ОК «ВЕТА»	Технический директор, оценщик 1 категории
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах». Договор страхования №433-542-039764/21 от 11 мая 2021 г. Срок действия договора: с 13 мая 2021 г. по 12 мая 2022 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Местонахождение оценщика	603109, г. Н. Новгород, ул. Славянская, д. 25, оф. 2
Номер контактного телефона	8 (495) 255-14-99
Почтовый адрес	603109, г. Н. Новгород, ул. Славянская, д. 25, оф. 2
Адрес электронной почты	aat@veta.expert
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Степень участия в проведении оценки	Проведение расчетов, составление отчета об оценке, проверка
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «ВЕТА» (ООО «ОК «ВЕТА»).

Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	603109, г. Н. Новгород, ул. Славянская, д. 25, оф. 2
Фактический адрес	603109, г. Н. Новгород, ул. Славянская, д. 25, оф. 2
Реквизиты юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «ВЕТА» (ООО «ОК «ВЕТА») ИНН 5261039837 р/с 4070280342050011267 в Волго-Вятском банке Сбербанка России г. Н. Новгород к/с 30101810900000000603 БИК 042202603.
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1045207692309 дата государственной регистрации 09.02.2004 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Дополнительно имущественные интересы, связанные с риском гражданской ответственности «Исполнителя», с которым Оценщик заключил трудовой договор, по обязательствам, возникающим вследствие имущественного вреда, причиненного Оценщиком третьим лицам, застрахованы по всем видам оценочных услуг в СПАО «Ингосстрах». Договор страхования №433-542-104080/20 от 21 декабря 2020 г. Срок действия договора: с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. Страховая сумма 1 000 000 000 (Один миллиард) руб.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов

2.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объекты оценки не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объектов) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик не производил измерения физических параметров оцениваемого имущества и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
- В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
- Объект оценки не обладает скрытыми дефектами, в том числе основных несущих конструкций.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Оценщик для подтверждения использованных данных в Отчете, которые были получены из открытых источников сети Internet, сохранял скриншоты страниц. В силу специфики данных, полученных из указанного источника (в частности, данные по объектам-аналогам, являющихся объявлениями), Оценщик не несет ответственности за изменение этих данных в будущем.
- В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
 - опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;
 - наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов

оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки.

- При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).
- Оценщик, использовал при проведении оценки объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты, указанной в представленных Заказчиком документах, до даты оценки каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло.
- Осмотр объекта оценки не проводился, т.к. оцениваемые объекты недвижимости расположены в другой стране. При описании недвижимого имущества Оценщик исходил из данных Заказчика и информации в открытом доступе.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

2.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Источники, использованные в отчете, указаны по мере изложения информации.

2.5. Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299 с изменениями от 06.12.2016).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).

Стандарты и правила оценочной деятельности

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержден Советом РОО 29 декабря 2020 года, Протокол №29.

Обоснование применения стандартов

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик

обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

Международные стандарты оценки

- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2020 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2020 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

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

Оценка выполнялась с применением и других действующих нормативных документов.

2.6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки;
3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
4. Заказчик и иные заинтересованные лица в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор не вмешивались.
5. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
7. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

3. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество:

- 1) Объект недвижимости: земельный участок, категория земель - Сад, 4 008 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1151. Идентификационный номер (E-GRID) CH 13838 64541 24, численная величина 4 008 кв. м.
- 2) Объект недвижимости: земельный участок, категория земель - Садовый участок, 5 459 кв. м. Доступ, частная собственность, 338 кв. м.; со строением на нем - Жилое помещение, № 6768, 429 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 41, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1150; Идентификационный номер (E-GRID) CH 33838 54506 97, численная величина 6 226 кв. м.
- 3) Объект недвижимости: земельный участок, категория земель - Садовый участок, 128 кв. м. со строением на нем - Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 40, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 2049; Идентификационный номер (E-GRID) CH 81457 68386 32, численная величина 188 кв. м.

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

3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В процессе проведения оценки, Оценщик счел целесообразным провести анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком.

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком была предоставлена информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках представленных ограничений и допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Таблица 6.

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
Юридическая документация	
1	<ul style="list-style-type: none"> Выписка из земельного кадастра на Землевладение Монтрё / 1150 Идентификационный номер (E-GRID): CH 33838 54506 97 от 31 марта 2020 г. Выписка из земельного кадастра на Землевладение Монтрё / 1151 Идентификационный номер (E-GRID): CH 13838 64541 24 от 12 марта 2020 г. Выписка из земельного кадастра на Землевладение Монтрё / 2049 Идентификационный номер (E-GRID): CH 81457 68386 32 от 12 марта 2020 г.
Техническая и иная документация	
2	<ul style="list-style-type: none"> Заявление об утверждении положения о порядке сроках и условиях продажи совместной собственности Подольского Кирилла Олеговича и Сайкадзе Юлии Арсеновны – недвижимого имущества. Положение о порядке сроках и условиях продажи совместной собственности Подольского Кирилла Олеговича и Сайкадзе Юлии Арсеновны – недвижимого имущества. Дополнительная информация об имуществе.
Сведения о балансовой стоимости	
3	Не требуются

Источник информации: данные Заказчика

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении (п.10.2) к настоящему Отчету.

3.2. Характеристика расположения объекта оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное в Швейцарии, г. Монтрё.

Общая характеристика расположения объекта оценки

Швейцария², официально — Швейцарская Конфедерация, Государство Швейцария — суверенное государство, федеративная республика, состоящая из 26 кантонов с федеральными властями в Берне.

Швейцария расположена на стыке западной, центральной и южной Европы, не имеет выхода к морю и граничит с Италией на юге, Францией на западе, Германией на севере и Австрией и Лихтенштейном на востоке. Страна географически разделена между Альпами, швейцарским плато и Юрой, охватив общую площадь 41 285 км². В то время как Альпы занимают большую часть территории, население Швейцарии численностью примерно 8,5 млн человек в основном сосредоточено на плато, где расположены крупнейшие города, в том числе два глобальных — Цюрих и Женева.

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

Административное деление Швейцарии

Швейцария — федеративная республика, состоящая из 26 кантонов (20 кантонов (Kanton) и 6 полукантонов (Landesteil)), кантоны могут делиться на округа (Bezirk), округа на города и общины (Gemeinde), некоторые общины на городские районы (Stadtkreis). Ниже — список кантонов, причём многие города Швейцарии имеют разные названия в зависимости от языка).

Таблица 7.

Кантон	№	Власть	Площадь, км²	Население, чел. (2018)
Ааргау	01	Цюрих	1729,8	1 487 289
Базель	02	Базель	369,7	1 049 519
Базель	03	Базель	1460,4	482 582
Берн	04	Берн	5059,4	99 582
Люцерн	05	Люцерн	938,7	189 882
Гларус	06	Гларус	469,8	97 279
Гробиюнен	07	Гробиюнен	278,7	49 589
Тессин	08	Тессин	999,4	49 187
Ури	09	Ури	109,7	122 949
Унтервалден	10	Унтервалден	1674,8	171 879
Золотурн	11	Золотурн	784,8	289 441
Схвиц	12	Схвиц	97,7	189 999
Сурингвалден	13	Сурингвалден	472,4	289 541
Товарищество	14	Товарищество	184,8	89 789
Тессинский Юридический	15	Тессин	249,8	94 999
Тессинский Политический	16	Тессин	172,8	10 000
Вальлис	17	Вальлис	2899,8	189 999
Вальлис	18	Вальлис	1189,8	189 999
Фрибург	19	Фрибург	1472,8	489 481
Цюрих	20	Цюрих	489,8	279 779
Земмлинген	21	Земмлинген	3812,8	189 279
Сент-Галлен	22	Сент-Галлен	8172,7	794 522
Сент-Мориц	23	Сент-Мориц	929,4	109 779
Тессинский	24	Тессин	999,7	179 581
Ванда	25	Ванда	289,4	489 529
Ванда	26	Ванда	389,8	79 122



Рисунок 1. Карта страны

Экономика

Швейцария — одна из самых развитых и богатых стран мира. Швейцария — высокоразвитая индустриальная страна с интенсивным высокопродуктивным сельским хозяйством и почти полным отсутствием каких-либо полезных ископаемых; входит в первую десятку стран мира по уровню конкурентоспособности экономики. Швейцарская экономика тесно связана с внешним миром, прежде всего со странами ЕС (товарооборот 80—85 %), производственной кооперацией и внешнеторговыми сделками. Через Швейцарию транзитом проходит более 50 % всех грузов из северной части Западной Европы на юг и в обратном направлении.

В Швейцарии находятся четыре крупнейших в мире предприятия по очистке золота, перерабатывающие две трети от его мировой добычи; соответственно, эта страна является крупнейшим в мире импортёром и экспортёром драгоценного металла.

Преимущества швейцарской экономики: высококвалифицированная рабочая сила, надёжная сфера услуг. Развитые отрасли фармацевтики, машиностроения и высокоточной механики. Транснациональные концерны химической промышленности, фармакологии и банковского сектора. Банковская тайна привлекает иностранный капитал. Банковский сектор составляет 9 % ВВП. Инновации в массовых рынках (часы Swatch, концепция автомобилей Smart).

Слабые стороны швейцарской экономики: ограниченность ресурсов и малая площадь.

Финансы

Несколько десятков лет Швейцарская Конфедерация входила в список офшорных зон. В стране функционирует около 4 тысячи финансовых институтов, в том числе множество филиалов иностранных банков. На швейцарские банки приходится 35-40 % мирового управления собственностью и имуществом частных и юридических лиц. Они пользуются хорошей репутацией у клиентов благодаря стабильной внутриполитической обстановке, твёрдой швейцарской валюте, соблюдению принципа «банковской тайны». Крупнейшими швейцарскими банками

являются UBS и Credit Suisse. Швейцария, являясь крупным экспортёром капитала, занимает четвёртое место в мире после США, Японии, ФРГ. Прямые инвестиции за границей составляют 29 % швейцарского ВВП (средний показатель в мире — около 8 %). 75 % всех швейцарских инвестиций направляется на развитие промышленности, среди развивающихся стран наиболее привлекают швейцарские капиталы Латинская Америка и Юго-Восточная Азия. Доля Восточной Европы в общем объёме инвестиций незначительна.

Промышленность

В промышленности доминируют крупные объединения транснационального характера, как правило, успешно выдерживающие конкуренцию на мировом рынке и занимающие на нём ведущие позиции.

Добывающая отрасль

В Швейцарии практически нет ископаемых. Промышленное значение имеют каменная соль и стройматериалы.

Энергетика

Около 42 % электроэнергии в Швейцарии вырабатывается на АЭС, 50 % на ГЭС, а остальные 8 % на ТЭС из импортируемой нефти. Большинство ГЭС находится в Альпах, где создано более 40 искусственных озёр — водохранилищ. По инициативе «зелёных» строительство новых АЭС временно прекращено. А к 2050 Швейцария полностью станет нейтральной по отношению к природе.

Сельское хозяйство

Сельское хозяйство имеет ярко выраженную животноводческую направленность (с упором на производство мясо-молочной продукции), отличается высокой урожайностью и производительностью труда. Характерно преобладание мелких хозяйств.

Швейцария поддерживает внешнеторговые связи практически со всеми странами мира. Экономика страны в значительной степени зависит от внешней торговли — как в импорте сырья и полуфабрикатов, так и в экспорте изделий промышленности.

На развитие индустриальные страны приходится 80 % оборота внешней торговли Швейцарии. Основными её партнёрами являются страны ЕС — свыше 3/4 экспорта и импорта. Среди крупнейших внешнеторговых партнёров — Германия, Франция, США, Италия, Великобритания, Бенилюкс.

Туризм

Являясь традиционной страной туризма, Швейцария удерживает в этой сфере прочные позиции в Европе. Наличие развитой туристической инфраструктуры, сети железных и автомобильных дорог в сочетании с живописной природой и выгодным географическим положением обеспечивает приток в страну значительного количества туристов, прежде всего немцев, американцев, японцев, а в последние годы также русских, индийцев, китайцев. 15 % национального дохода поступает за счёт туризма.

Альпы занимают 2/3 всей территории Швейцарии и ежегодно привлекают в Швейцарию тысячи любителей активного отдыха.

Население

Общая численность населения по состоянию на 2020 год составляет около 8 667 100 чел. Швейцарские женщины рожают первых детей в среднем возрасте 30,7 лет. По данным на 2021 год в среднем одна жительница Швейцарии имеет 1,58 ребёнка.

Во³ — франкоязычный кантон на западе Швейцарии. Население — 734 356 человек (2012 год), или 3-е место среди кантонов. Административный центр — город Лозанна. Около половины населения кантона проживает в Лозаннской агломерации.

С 1 января 2008 года в кантон входит 10 округов:

- Эгль,
- Бруа-Вюлли,
- Гро-де-Во,
- Жюра-Нор-Водуа,
- Лозанна,
- Лаво-Орон,
- Морж,
- Ньон,
- Уэст-Лозаннуа,
- Ривьера-Пеи-д'Эно.



Рисунок 2. Округа

³ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Во_\(кантон\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Во_(кантон))

Экономика

Побережье Женевского озера, включая Швейцарскую ривьеру, является крупным центром туристического бизнеса. В равнинной части кантона развито сельское хозяйство, в частности, Во является вторым по объёму производителем вина в Швейцарии.

В Веве находится главный офис Nestlé, крупнейшего в мире производителя продуктов питания; в Лозанне — операционный центр Philip Morris International, а также главный офис Banque Cantonale Vaudoise, одного из крупнейших швейцарских банков; рядом с городом Морж — штаб-квартира производителя компьютерного оборудования Logitech.

Монтрё⁴ (фр. Montreux) — город на западе Швейцарии, во франкоязычном кантоне Во. Курортный город на так называемой Швейцарской Ривьере со множеством отелей.

Монтрё расположен на берегу Женевского озера, между Лозанной и Вильнёвом, в центре традиционного винодельческого региона. Климат мягкий, в силу близкого расположения Женевского озера с одной стороны и Альп с другой.

Характеристика локального расположения объекта оценки

Объект оценки расположен в курортном городе Монтрё, в районе Кларан.

Кларан – небольшая деревенька коммуны Монтрё в Швейцарии, находится в кантоне Во, на северо-восточном берегу Женевского озера, на улице Боске-де-Жюли, в зоне жилой застройки. Ближайшее окружение - жилые дома, преимущественно элитная недвижимость, в том числе для сдачи в аренду.

До центральной части города Монтре около 2,5 км. До Женевского озера около 500 метров.

Окружение и инфраструктура благоприятствуют использованию объекта оценки по прямому назначению – жилое, или для сдачи в аренду.

Объекты оценки: объекты недвижимого имущества, находящиеся в Швейцарии по адресу (согласно Заявления об утверждении положения о порядке сроках и условиях продажи совместной собственности: Монтрё, Ав. Боскет де Жули 40 и 41, под номерами:

- a. 1150, общей площадью 6 226 кв. м., E-GRID: CH 33838 54506 97;
- b. 1151, общей площадью 4 010 кв. м., E-GRID: CH 13838 64541 24;
- c. 2049, общей площадью 188 кв. м., E-GRID: CH 81457 68386 32.

⁴ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Монтрё>



Рисунок 3. Расположение оцениваемых объектов на карте города Монтре (источник <https://yandex.ru/maps>)



Рисунок 4. Расположение оцениваемых объектов на карте города Монтре (источник [https://www.tourister.ru/world/europe/switzerland/city/montreux/map#\('d_in':'06.10.2021','d_out':'07.10.2021'\)](https://www.tourister.ru/world/europe/switzerland/city/montreux/map#('d_in':'06.10.2021','d_out':'07.10.2021')))



Рисунок 5. Расположение оцениваемых объектов на карте города Монтре (источник [https://www.tourister.ru/world/europe/switzerland/city/montreux/map#\('d_in':'06.10.2021','d_out':'07.10.2021'\)\)](https://www.tourister.ru/world/europe/switzerland/city/montreux/map#('d_in':'06.10.2021','d_out':'07.10.2021'))))



Рисунок 6. Расположение оцениваемых объектов на карте города Монтре (источник <https://www.google.ru/maps>)

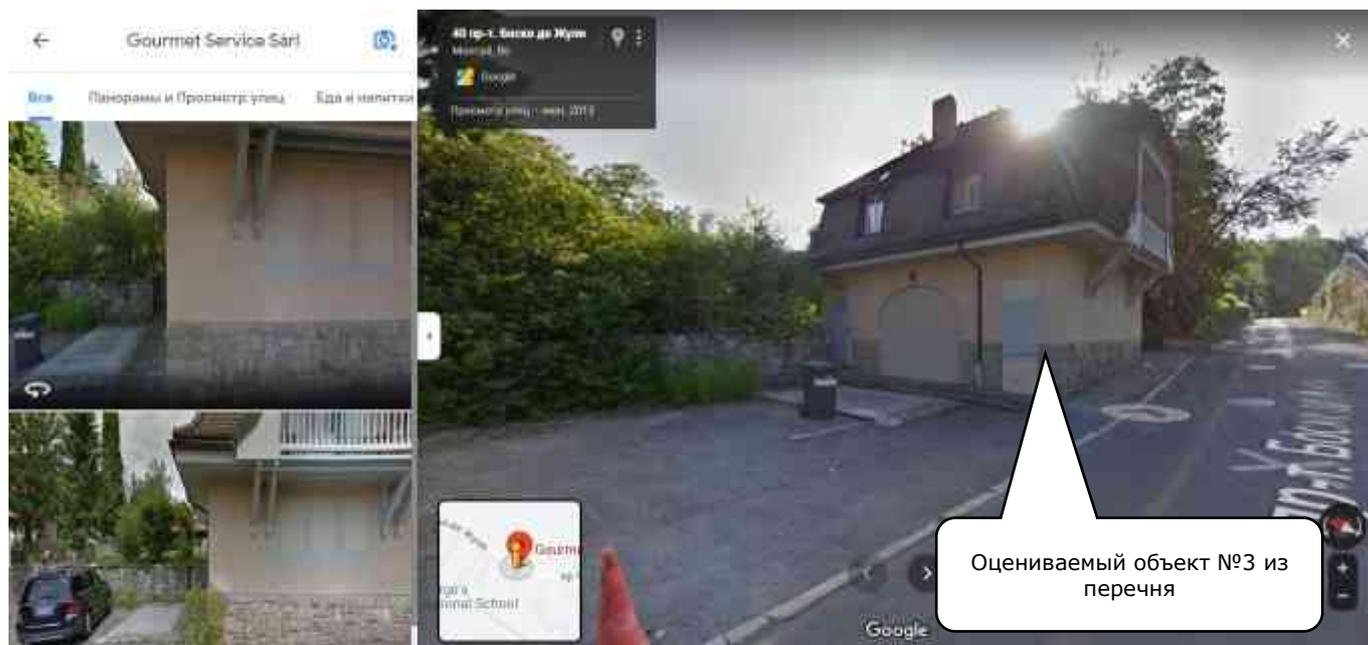


Рисунок 7. Расположение оцениваемого объекта на карте города Монтре (источник <https://www.google.ru/maps>)

3.3. Описание объекта оценки

Описание объекта оценки составлено на основании предоставленной документации, данных заказчика, и сведено в табличные формы. Количественные и качественные характеристики по данным документов, предоставленных Заказчиком (см. пункт 3.1. настоящего Отчета), приведены в таблицах ниже.

Таблица 8. Описание объекта оценки

№ п/п	Коммуна, № землевладения	Собственность	Идентификационный номер (E-GRID)	Местонахождение (адрес)	Переход прав	Земельный участок	Улучшения	Налоговая оценка	Сведения об ограничениях ⁵	Состояние строения
1	5886 Монтрё, 1151	Право собственности Сайкадзе Юлия	CH 13838 64541 24	Авеню де Боске-де-Жюли	13.04.2011 018-2011/1369/0 Дарение 03.06.2016 018-2016/4073/0 Уступка	Сад, 4 008 кв. м	-	1,200,000 швейцарских франков – 2009, 30.03.2010	Ограничение права собственности, Федеральный закон о приобретении недвижимости иностранными гражданами Идент. номер. 018-2009/000899, установлены сервитуты	-
2	5886 Монтрё, 1150	Право собственности Сайкадзе Юлия	CH 33838 54506 97	Авеню де Боске-де-Жюли 41	13.04.2011 018-2011/1369/0 Дарение 03.06.2016 018-2016/4073/0 Уступка	Садовый участок, 5 459 кв. м	Жилое помещение, № 6768, 429 кв. м; Подъездная дорога и стоянка 338 кв. м	7,240,000 швейцарских франков – 2009, 30.03.2010	Ограничение права собственности, Федеральный закон о приобретении недвижимости иностранными гражданами Идент. номер. 018-2009/000899, установлены сервитуты	Очень хорошее, высококачественная отделка
3	5886 Монтрё, 2049	Право собственности Сайкадзе Юлия	CH 81457 68386 32	Авеню де Боске-де-Жюли 40	13.04.2011 018-2011/1369/0 Дарение 03.06.2016 018-2016/4073/0 Уступка	Садовый участок, 128 кв. м	Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв. м.	200,000 швейцарских франков – 2009, 30.03.2010	Ограничение права собственности, Федеральный закон о приобретении недвижимости иностранными гражданами Идент. номер. 018-2009/000899, установлены сервитуты	Хорошее
Итого						9 595 кв. м	489 кв. м			

⁵ Оценка недвижимого имущества проводится без учета ограничений и обременений

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Другие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на их стоимость

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

3.4. Фотоматериалы

Обзор объекта исследования не проводился, фото взяты из открытого источника <https://domaine-de-julie-montreux.nochi.com/> (в жилом доме сдаются комнаты для отдыха).

Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Сад, 4 008 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1151. Идентификационный номер (E-GRID) CH 13838 64541 24, численная величина 4 008 кв. м.

Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 5 459 кв. м. Доступ, частная собственность, 338 кв. м.; со строением на нем - Жилое помещение, № 6768, 429 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 41, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1150; Идентификационный номер (E-GRID) CH 33838 54506 97, численная величина 6 226 кв. м.









Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 128 кв. м. со строением на нем - Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 40, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 2049; Идентификационный номер (E-GRID) CH 81457 68386 32, численная величина 188 кв. м. (Источник: <https://www.google.ru/maps/>)



4. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Социально-экономическое положение Швейцарии⁶

Экономика Швейцарии отличается долгосрочным монетарным обеспечением, сохранением финансовых и банковских тайн, безопасностью вложенных средств и инвестиционных проектов. Иностранцы вкладывают средства в швейцарскую экономику. Это способствует, с одной стороны, росту привлекательности экономических сфер, а с другой – растёт зависимость экономики от зарубежных вкладов.

В первую очередь, стоит отметить, что удачное месторасположение в центре Европы, небольшая территория государства, малое количество природных ресурсов определили следующие тенденции в экономике страны:

- Высокая специализация труда.
- Основные ресурсы сосредоточены в торговле и промышленности.
- Вхождение экономики Швейцарии в перечень оффшорных зон.
- Развитие гидроэнергетики.
- Высокий уровень деловой активности.
- Обработывающая промышленность Швейцарии, как и сфера услуг, в том числе туризм, активно развиваются и являются главными в создании новых рабочих мест.
- Стабильная банковско-страховая система.

Также к особенностям экономики Швейцарии на современном этапе развития страны относится то, что ещё в 2015 г. Центральный банк решил не защищать обменный курс франка по отношению к евро. В связи с этим произошло значительное подорожание национальной валюты государства, повысив цены на швейцарскую продукцию за границей. Из-за этого она стала менее доступной для большинства потребителей.

⁶ <https://visasam.ru/emigration/economy/ekonomika-shveicarii.html>

Такое положение франка не имело отрицательного влияния на промышленность страны, которая продолжала активно развиваться и демонстрировать высокие показатели и производительность. Количество рабочих мест с каждым годом продолжает увеличиваться, что способствует быстрому поиску работы среди соискателей. Это меняет рынок труда в отдельных кантонах и по всей стране. Всё чаще стали требоваться программисты, инженеры, техники, рабочие, умеющие работать с различными компьютерными программами.

Таблица 9. Основные экономические показатели 2021 г.⁷

Показатели	Значение	Период
Объем ВВП	748 USD млрд.	2020
Годовой темп роста ВВП	-0.5 %	1 кв./21
Темпы роста ВВП	-0.5 %	1 кв./21
ВВП на душу населения	80132 USD	2020
Уровень инфляции за год	0.6 %	июн. 2021
Процентная ставка	-0.75 %	июн. 2021
Уровень безработицы	2.8 %	июн. 2021
Заработная плата	6354 CHF/месц. 6870.898 USD/мес.	2020
Торговый баланс	4264 CHF млн. 4.611 млрд. USD	май 2021
Текущий баланс	15928 CHF млн. 17.224 млрд. USD	1 кв./21
Международные валютные резервы	941125 CHF млн. 1017.685 млрд. USD	июн. 2021
Государственный долг	192446 CHF млн. 208.101 млрд. USD	2019



⁷ <https://take-profit.org/statistics/countries/switzerland/>

Вывод: Экономика Швейцарии является одной из наиболее стабильных в мире. В мировом сравнении, средний уровень дохода населения является значительно выше среднего. Проводимая политика долгосрочного монетарного обеспечения и банковской тайны сделало Швейцарию местом, где инвесторы наиболее уверены в безопасности своих средств, в результате чего экономика страны становится все более зависима от постоянных притоков зарубежных инвестиций. Из-за небольшой территории страны и высокой специализации труда, ключевыми экономическими ресурсами для Швейцарии являются промышленность и торговля. Швейцария является мировым лидером по очистке золота, перерабатывая две трети от его мировой добычи.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

Объектом оценки являются земельные участки (земельные участки, жилой дом, жилой дом с гаражом) в г. Монтре, Швейцария, район Кларан, на северо-восточном берегу Женевского озера, на улице Боске-де-Жюли, в зоне жилой застройки.

Ближайшее окружение жилые дома, преимущественно элитная недвижимость, в том числе для сдачи в аренду.

До центральной части города Монтре около 2,5 км. До Женевского озера около 500 метров.

Окружение и инфраструктура благоприятствуют использованию объекта оценки по прямому назначению – жилое или для сдачи в аренду для проживания.

Жилой дом в хорошем состоянии с высококачественной отделкой.

Жилое помещение и гараж в хорошем состоянии.

На основании вышесказанного, объект оценки относится к сегменту элитной жилой недвижимости.

4.3. Анализ фактических данных о ценах предложений на рынке объекта оценки с указанием интервала значений цен. Ценообразующие факторы и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. Основные выводы относительно рынка объекта оценки

Обзор рынка недвижимости Швейцария⁸

Все больше покупателей рассматривают швейцарскую недвижимость как возможность снизить валютные риски и сохранить капитал. Ставки в швейцарских банках находятся на отрицательном уровне.

Напрямую инвестировать в жилую недвижимость нельзя, даже через холдинг. Право покупки дома или квартиры для собственного использования появляется с момента выдачи ПМЖ. Но иностранцы, не имеющие даже ВНЖ, вправе приобрести в Швейцарии коммерческую недвижимость или курортное жильё. Семья может владеть одним «объектом для отдыха», предварительно получив разрешение от властей кантона.

Говоря о покупке недвижимости в Швейцарии, необходимо различать два случая:

1. Лицо не является резидентом Швейцарии

Разрешение на проживание не требуется. У россиян должна быть шенгенская виза, и они могут оставаться в стране максимум 180 дней в год (не более 90 дней за каждое полугодие).

Россияне должны иметь соответствующую туристическую медицинскую страховку. Нерезиденты не принимаются внутренней системой медицинского страхования Швейцарии.

⁸ <https://ru.arkadia.com/market-trends/switzerland-q756/>
<https://ultramodern-home.ru/2021/05/stoimost-zhizni-i-ceny-v-shvejcarii-v-2021/>
<https://prian.ru/pub/2355.html>
<https://realty.rbc.ru/news/5e58deaf9a79472e015c7189>
<https://news.myseldon.com/ru/news/index/255456761>

Обязательства по уплате налога на прибыль и благосостояние в Швейцарии отсутствуют. Но если есть коммерческая или туристическая недвижимость и доход от аренды, уплачивать налог с прибыли необходимо.

Нерезиденты могут покупать только коммерческую, туристическую недвижимость или немногие объекты, имеющие статус *Ausländerbewilligung* (специальное разрешение на продажу иностранцам).

2. Лицо является резидентом Швейцарии

Для этого у человека должен быть постоянный вид на жительство (*Aufenthaltsbewilligung B*).

Лицо должно делать отчисления во внутреннюю швейцарскую систему социального страхования. Сюда входит медицинское, страхование от несчастного случая и пенсионное обеспечение (взносы делают до достижения возраста 65 лет).

Налог на прибыль и имущество необходимо выплачивать полностью.

Граждане стран, не входящих в ЕС (например, россияне), при наличии *Aufenthaltsbewilligung B* могут купить в Швейцарии один жилой объект для личного пользования, а второй – в качестве резиденции для отдыха или сдачи в аренду. Граждане ЕС покупают недвижимость в стране без ограничений.

Сдача в аренду

Доходность. Согласно декабрьскому анализу портала *Global Property Guide*, доходность от сдачи жилья в аренду в стране невысокая. К примеру, в Цюрихе за апартаменты среднего класса площадью 120 кв. м, расположенные в спальном районе, придется отдать около €1,45 млн, в Женеве – €1,38 млн. Сдавать такую квартиру можно за €3 946 и €3 827 соответственно. Следовательно, годовой доход от аренды составит 3,27–3,33%.

Ставки. Иностранец, имеющий ВНЖ в Швейцарии, вправе сдавать в аренду купленную недвижимость как на долгий срок, так и посуточно.

Нерезиденты страны могут покупать и сдавать в аренду только недвижимость, которая значится как вторая резиденция (*Zweitwohnsitz*), или апартаменты/шале, которые попадают в категорию «туристическая коммерческая недвижимость». В последнем случае управлением обычно занимается швейцарская туристическая компания.

Продажа недвижимости

Тенденции на рынке. Несмотря на пандемию, за 2020 год в Швейцарии выросла стоимость покупки и аренды жилья. При этом резко вырос спрос на покупку и аренду просторных квартир и частных домов.

По данным всемирно известного банка, во втором квартале 2021 года стоимость жилья в Швейцарии выросла больше всего за последние восемь лет.

По данным банка, стоимость жилья в стране во втором квартале 2021 года увеличилась больше всего за последние восемь лет. Ускорился рост ипотечного кредитования.

Швейцария не единственная страна, в которой наблюдается чрезмерный рост цен на жилье. Подъем отмечен и в Великобритании, и в США. А Новая Зеландия, Канада и Швеция считаются одними из самых переоценённых рынков недвижимости в мире.

По состоянию на октябрь 2021 средняя цена за м² недвижимости (Швейцария) находится в пределах от 745 037 до 851 471 руб. Средняя цена за один м² квартиры составляет 806 741 руб. Средняя цена рассчитывается на основе данных из объявлений о продаже недвижимости (Швейцария) за месячный период. Средняя цена за м² отражает предложение на рынке недвижимости, но не обязательно является продажной ценой. Она позволяет составить общее представление об указанных в объявлениях ценах на недвижимость.

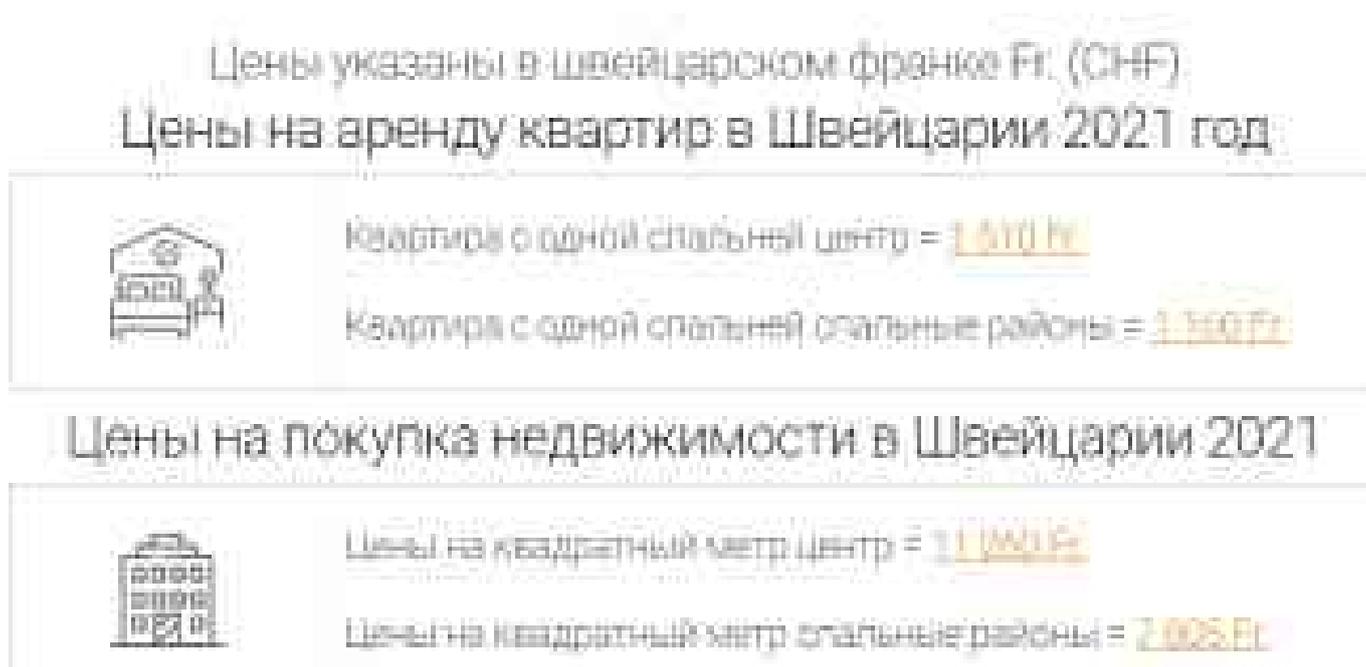


Рисунок 8.

За июль 2021 года цены на особняки и виллы выросли на 1,5%, а цены на квартиры – снизились на 0,6%.

Согласно совместному исследованию портала ImmoScout24 и поставщика услуг по недвижимости IAZI «Индекс предложения недвижимости в Швейцарии», в июле 2021 года цены на частные дома в Швейцарии сохранили тенденцию к росту, а вот цены на квартиры и арендная плата снизились.

Дома. За июль 2021 года цены на частные дома в Конфедерации увеличились на 1,5% до средней отметки \$7 780 за кв. м.

По словам главного операционного директора ImmoScout24, Мартина Вэбера, за последние 12 месяцев рекламируемые цены на дома выросли на 9,4%, почти достигнув двузначного роста.

Торг при продаже недвижимости за рубежом

Ниже приведены выдержки из открытых источников.

«Самые большие в Европе скидки на недвижимость летом 2020-го предоставляются в Италии — местные собственники идут на дисконты вплоть до 40 процентов от рыночных цен, установленных до пандемии коронавируса.

Это либо срочные продажи от собственников, либо застройщику нужно получать денежный поток даже в период закрытия границ», — пояснили консультанты. По их информации, на Кипре можно рассчитывать на дисконт в размере до 25 процентов, во Франции, Испании и Греции — до 15 процентов.

До 80 процентов распродажных объектов недвижимости в Европе — это именно жилье, определили эксперты. Еще 15 процентов — гостиницы и офисы, 5 процентов — торговая недвижимость. В Великобритании, Германии, Австрии, Швейцарии и Монако официально распродаж квадратных метров нет, но на практике продавцы зачастую соглашаются предоставить скидку.»

Источник информации: https://lenta.ru/news/2020/06/22/discount_property/22.06.2020

«Жилье со скидкой сейчас можно купить и в Греции. По данным аналитиков, и на островах, и в Афинах, и в Салониках можно найти предложения, подешевевшие на 15–20%. Например, апартаменты на греческих островах можно купить по цене от €50 тыс.

«Как правило, это купленные в кредит в последние год-два квартиры, владельцы которых рассчитывали зарабатывать на туристах, но из-за пандемии столкнулись с недостатком спроса и не могут покрывать текущие расходы», — пояснил главный редактор Prian.ru.

По его словам, таких людей стало больше, чем полгода назад, а к концу осени их число может вырасти еще сильнее. Продавцы готовы снижать цену относительно рынка на 5–15%, в редких случаях дисконт может составлять 25–30%.

Объекты с дисконтом можно встретить и на Кипре, в некоторых случаях скидки достигают 25%, отметила Марина Шалаева из Knight Frank.

По-прежнему самыми стабильными и надежными вариантами остаются жилые квартиры под долгосрочную аренду в странах с надежной экономикой — в Германии, Великобритании, Швейцарии, Австрии и Монако. Также привлекательны крупные (столичные) или студенческие города со стабильным спросом со стороны арендаторов — Хельсинки, Прага, Будапешт, Таллин, Рим и т. д.»

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/5f35267d9a79475a9211ce1b> от 13.08.2020

«...более перспективными сейчас могут быть покупки в крупных городах Германии, например, во Франкфурте, Мюнхене или Берлине. Здесь спрос на жилье всегда достаточно большой. Кроме того, BREXIT «привез» сюда новых жителей, которые раньше трудились в Англии, в основном, в Лондоне в финансовых структурах», — продолжает Беккер.

В Испании распродажи не редкость, это происходит из-за кризиса, и касаются в первую очередь жилья массового сегмента стоимостью до 100 тыс. евро, уточняет директор департамента

зарубежной недвижимости и частных инвестиций Knight Frank Марина Шалаева.

«В элитном сегменте такие тренды не наблюдаются. Скорее, наоборот, собственники высокобюджетных объектов держат цены, спекулятивных случаев нет. В основном сделки проходят с дисконтом 5-10%, в редких случаях он может достигать до 20%», — говорит Шалаева. В прибрежных районах хайнеты, состоятельные клиенты, предпочитают покупать большие уединенные дома с четырьмя спальнями, одним или двумя кабинетами, детскими игровыми комнатами и зоной персонала, с инфраструктурой, бассейном и охраняемой территорией.»
Источник информации: <https://www.gazeta.ru/business/2020/11/22/13370797.shtml> от 22.11.2020

На основании вышеприведенной информации, учитывая расположение оцениваемых объектов в Швейцарии (экономически стабильная страна, минимально пострадавшая в результате кризиса), в курортном городе Монтре, а также тот факт, что недвижимость является ликвидной, но при этом ситуация с пандемией не меняется и продолжает затрагивать все сферы экономики, Оценщик, действуя по принципу разумной осторожности, приходит к выводу: скидка на торг при продаже аналогичных объектов будет минимальна – 5%.

Подбор объектов-аналогов проводился на основании данных сети Интернет-сайтов.

Рассмотрен сегмент рынка земельных участков и жилой элитной недвижимости вблизи Женевского озера.



Рисунок 9.

Таблица 10. Объекты-аналоги земельные участки

№ п/п	Адрес	Описание (текст объявления)	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./ кв. м.	Источник информации	Обоснование применения/отказа
1	La Tour-de-Peilz	Земельный участок площадью 1'925 м2 с панорамным видом на озеро и Альпы	1 925	272 586 238	141 603	https://www.properstar.ru/listing/74217852	На земельном участке расположено строение. Данный объект не используется в расчете
2	город Монтрё , Швейцария	Отличный участок под застройку, площадью 1040 кв. м., с панорамным видом на Женевское озеро (Монтре). Швейцария Участок находится на возвышенности в небольшом городке в 10 минутах от Монтре и в 20 минутах езды от Лозанны. С участка открываются прекрасные виды на Женевское озеро, Альпы и Монтре.	1 040	152 743 500	146 869	https://www.rp47.ru/reg/7/31/6713/#	Цена предложения 1 кв. м дороже большинства предложений. Данный объект не используется в расчете
3	город Монтрё , Швейцария	Великолепный земельный участок под застройку, площадью 1960 кв. м., с панорамным на Женевское озеро (Монтре). Швейцария	1 960	152 743 500	77 930	https://www.rp47.ru/reg/7/31/6712/	Объект сопоставим по месторасположению (вблизи Женевского озера). Возможно использовать как аналог
4	Максией-Сюр-Леман	МАКСИЛЛИ-сюр-Леман, по программе недвижимости-вид на озеро-красивый участок под застройку ок. 2,395 м2, пригоден для жилья по краям, площадь УС, площадь покрытия 20%, максимальная высота 9 м. Входит в состав 4-этажного дома площадью около 400,80 м2. На первом этаже 110 м2, на 1-м этаже 110 м2, чердаки 70,80 м2 и подвал 110 м2.	2395	140 910 703	58 835	https://www.properstar.ru/listing/70523319	На земельном участке расположено жилой дом. Данный объект не используется в расчете
5	в городе Дулли	Этот участок площадью 2'001 м² идеально расположен в городе Дулли в очень популярном, жилом и спокойном районе, всего в 200 метрах от берега озера и в нескольких минутах от Golf du Domaine Impérial de Prangins. Тропинка, ведущая к сюжету, является предметом тупиковой тропы, гарантируя безопасность и спокойствие. Действующее разрешение позволяет построить красивую отдельно стоящую недвижимость площадью около 450 м2 с великолепной террасой и двойным гаражом-боксом. Отличная возможность воспользоваться Наш брокер в вашем распоряжении, чтобы предоставить вам документы, относящиеся к этому проекту.	2001	179 128 099	89 519	https://www.properstar.ru/listing/73314983	Объект сопоставим по месторасположению (вблизи Женевского озера). Возможно использовать как аналог
6	Генолье	Régie SCHMID SA в Ньоне представляет: Великолепный участок в районе виллы с видом на озеро и Альпы. С почти 2000 м2, в абсолютном спокойствии, со значительным потенциалом строительства около. 388 м2	1950	171 339 921	87 867	https://www.properstar.ru/listing/73609478	Объект сопоставим по месторасположению (вблизи Женевского озера). Возможно использовать как аналог

№ п/п	Адрес	Описание (текст объявления)	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./ кв. м.	Источник информации	Обоснование применения/отказа
		<p>жилой площади, он расположен в тупиковой дороге.</p> <p>Если вы хотите получить полный файл по электронной почте, не стесняйтесь обращаться к нам по телефону 022 365 17 60 или info</p>					
7	Дивон-ле-Бен	<p>В популярном районе Дивон-ле-Бен, в непосредственной близости от Швейцарии и недалеко от школ, большой участок площадью 1231 м2 с беспрепятственным видом на Альпы и Юру. Асфальтированный доступ. CES 0.18 возможность построить виллу площадью 220 м2 с подвалом. Земля обслуживается. Возможность разделения. Бесплатный конструктор.</p>	1 231	87 901 438	71 407	https://www.properstar.ru/listing/75095762	<p>Несмотря на расположение также вблизи озера Женевское, и другим сопоставимым характеристикам, объект относится к территории Франции. Данный объект не используется в расчете</p>

Диапазон цен на земельные участки, сопоставимые с объектом оценки, составляет 77 930 – 89 519 руб. за 1 кв. м.

На дату оценки на открытом рынке города Монтре представлены следующие объекты, сопоставимые по месту расположения с объектом оценки. В качестве аналогов подбирались элитная недвижимость, которую возможно сдавать в аренду. Как отмечено в анализе рынка ранее, в аренду могут сдаваться объекты, которые попадают в категорию «туристическая коммерческая недвижимость». Оцениваемая недвижимость сдается в аренду для отдыха и проживания. В качестве аналогов были подобраны аналогичные землевладения, с домами и отелями с высококачественной отделкой, подходящие для сдачи в аренду.

Таблица 11. Объекты-аналоги жилые дома

№ п/п	Адрес	Описание (текст объявления)	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м.	Источник информации	Обоснование применения/отказа
1	Montreux,	<p>Великолепное шале в доминирующем положении без визы с беспрепятственным видом на горы и озеро.</p> <p>Идеальное расположение, недалеко от остановки фуникулера, а также ресторана Le Coucou.</p> <p>Этот выигрывает от двух квартир, которые могут легко сделать одну. Он состоит из следующих составов:</p> <p>В подвале:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Большая терраса - Технические помещения - Карноцет с камином приibl. 25 м² - Винный погреб приibl. 23 м² - Одна спальня приibl. 9 м² - Душевая комната <p>Первый этаж (квартира 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Большая гостиная / столовая с камином приibl. 75 м² - Кухня с обеденной зоной приibl. 30 м² - Туалет для посетителей <p>- Большой балкон, идущий вокруг шале приibl. 90 м²</p> <p>Первый этаж (квартира 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Пребывание приibl. 18 м² с выходом на балкон - Кухня с выходом на частную террасу - Одна спальня приibl. 14 м² с выходом на балкон - Ванная комната <p>1-й этаж (квартира 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Спальня с ванной комнатой и гардеробной - Спальня с собственной ванной комнатой <p>- Мезонин приibl. 30 м² в настоящее время используется в качестве библиотеки</p> <ul style="list-style-type: none"> - Балкон <p>1-й этаж (квартира 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Мезонин приibl. 50 м² <p>Приезжайте и посетите его, не дожидаясь</p> <p>Я, естественно, в вашем распоряжении для получения любой дополнительной информации или для организации посещения сайта.</p>	400,00	199 741 500	499 354	https://www.properstar.ru/listing/75318048	Объект сопоставим по месторасположению, общей площади и прочим характеристикам. Возможно использовать как аналог
2	Монтрё	<p>Расположенная в жилом и очень тихом районе Монтрё, эта исключительная очаровательная недвижимость соблазнит вас своими очень большими объемами, приятным участком площадью 7 860 м², засаженным светскими видами и наслаждающимся панорамным видом на озеро и окружающие горы.</p> <p>С жилой площадью около 450 м², распределенным на трех уровнях (три</p>	450,00	509 145 000	1 131 433	https://www.properstar.ru/listing/67375834	Объект сопоставим по месторасположению, общей площади и прочим характеристикам.

№ п/п	Адрес	Описание (текст объявления)	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м.	Источник информации	Обоснование применения/отказа
		<p>потенциальные квартиры), это великолепное здание массивного периода строительства и датированное 1900 годом, полностью отремонтированное в 1998 году, а затем частично в 2008 году, предлагает множество возможностей жилья (групповое, семейное или одиночное).</p> <p>Великолепные каминные, лепнина и старые паркетные полы упоминаются на каждом этаже.</p> <p>В распоряжении гостей около 8 спален и 6 ванных комнат.</p> <p>Балконы, чтобы насладиться видом, присутствуют на каждом этаже.</p> <p>Второе здание предлагает три гаража.</p> <p>Это свойство величественно посреди своего парка, но также невероятно здорового состояния.</p>					Возможно использовать как аналог
3	Сен-Лежье-Ла Шьеза	<p>предлагает вам великолепную собственность характера, расположенную в самом центре деревни, в красивой загородной обстановке. Очень хороший вид на озеро и горы. Доступно быстро.</p> <p>www.furer.ch, 12 комнатная недвижимость, прилб. 460 м2. Вид на озеро и горы.</p> <p>Участок площадью 3'043 м2. В центре деревни, близко ко всем удобствам.</p>	460,00	305 487 000	664 102	https://www.properstar.ru/listing/71657677	Объект сопоставим по месторасположению, общей площади и прочим характеристикам. Возможно использовать как аналог
4	Шексбр	<p>Расположенный в уникальном и исключительном месте, в самом сердце Лаво, этот очаровательный отель имеет эксклюзивную и уединенную обстановку. Из отеля открывается великолепный вид на озеро Брет и горы, а также на окружающую загородную местность. Очарование периода сохранилось и будущий покупатель будет соблазнен великолепием этого нетипичного дома.</p> <p>- Построен в 1794 году и полностью отремонтирован в период с 2011 по 2013 год</p> <ul style="list-style-type: none"> - Жилая площадь около 423 м² - Участок площадью более 4000 м² - Независимая мастерская 36 м² - Рядом с Гольф дю Лаво 	459,00	391 650 000	853 268	https://www.properstar.ru/listing/71565936	Объект сопоставим по месторасположению, общей площади и прочим характеристикам. Возможно использовать как аналог
5	Монтрё, Montreux	<p>Ситуэ-сюр-ле-отер-де-Монтре и в течение нескольких минут в течение нескольких минут в центре города, cette propriété уникальный жанр en soi, приносящий пользу окружающей среде. Спокойный.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Бель-вю - сюр-ле-лак и Альпы - де-ла-террас - Строительство в 1600 году, новое в 1960 и 2006 годах - Увеличительные объемы, номбреусы, элементы восприятия - Bien aturique, прекрасный потенциал в мизансцене и доблести - 2 независимых апартамента - 1 гараж на две машины и 2 гаража простые, плюс дополнительные парковочные места <p>Этот уникальный отель расположен в тихом месте на высотах Монтре, всего в нескольких минутах ходьбы от центра города.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Прекрасный вид на озеро и Альпы с террасы - Построен в 1600-х годах, отремонтирован в 1960 и 2006 годах - Великолепные объемы, множество приемных - Нетипичное свойство, большой потенциал для развития - 2 отдельные квартиры - 1 гараж на две машины и 2 одноместных гаража 	600,00	292 056 683	486 761	https://www.properstar.ru/listing/72546113	Объект сопоставим по месторасположению, общей площади и прочим характеристикам. Возможно использовать как аналог
6	Монтрё, Montreux	<p>Расположенная на возвышенности Монтрё в жилом районе самой популярности, эта великолепная недвижимость Мастера позволит вам менее чем за 5 минут</p>	600,00	350 468 020	584 113	https://www.properstar.ru/listing	Объект сопоставим по месторасположению,

№ п/п	Адрес	Описание (текст объявления)	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м.	Источник информации	Обоснование применения/отказа
		<p>добраться до центра города. Из этого отеля, построенного в 1900 году, открывается исключительная панорама Женевского озера и Альп.</p> <ul style="list-style-type: none"> - В нескольких минутах ходьбы от центра Монтрё - Грандиозный вид на озеро и Альпы - Тихий и жилой район - Крытый бассейн <p>- Великолепная терраса, большой сад с деревьями и полностью огороженный</p>				/66668967	общей площади и прочим характеристикам. Возможно использовать как аналог
7	Монтрё, Montreux	Дом с квартирами • 193 м² • 4й этаж •	193,00	127 218 338	659 162	https://www.properstar.ru/listing/74278857	Несопоставим по площади (существенно меньше). Данный объект не используется в расчете
8	Монтрё, Montreux	<p>Построенный на участке площадью более 1000 м2, с видом на Ривьеру, с захватывающим видом на дугу Женевского озера, этот отель окружен природой и зеленью, насколько может видеть глаз.</p> <p>Это редкое свойство также выигрывает от максимального солнечного света из-за его ориентации и больших эркеров, которые придают ему прекрасную яркость.</p> <p>Вилла предлагает жилую площадь 208 м2, расположенную на 3 уровнях, и имеет несколько террас / садов, созданных вокруг собственности.</p> <p>7К услугам гостей гараж и 2 открытых парковочных места.</p>	208,00	202 144 476	971 848	https://www.properstar.ru/listing/73611272	Несопоставим по площади (существенно меньше). Данный объект не используется в расчете
9	Монтрё, Montreux	<p>Уникальный для продажи, перечисленные собственности, расположенной на набережной у ворот города Монтрё</p> <ul style="list-style-type: none"> - Роскошный архитектурный стиль -Исключительный вид на озеро, горы и город Монтрё -Прямой доступ к набережным из сада -Исключительные поверхности (1,616м2) и объемы (6,314м3) доступны -Красивый плоский участок (возможность строительства бассейна) -Старая школа-интернат, построенная в 1860 году, это место полно истории - В основном отремонтированный в последние годы, он находится в отличном состоянии. Некоторые ремонтные работы должны быть завершены будущим покупателем - Возможность создания расширения для создания подземной автостоянки (планы доступны) - Просторный приложение идеально подходит как дом персонала - Возможность покупки через государственную компанию с ограниченной ответственностью 	1 000,00	1 951 201 507	1 951 202	https://www.properstar.ru/listing/68479763	Несопоставим по площади (существенно больше). Данный объект не используется в расчете

Диапазон цен для объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, составляет от 486 761 до 1 131 433 рублей за 1 кв. м.

Существенный разброс цен за 1 кв. м объясняется разной обеспеченностью земельными участками, стоимость которых в районе расположения объектов оценки и сопоставимых объектов.

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

Основными факторами, регулирующими рынок недвижимости, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. Основная движущая сила развития рынка – конкуренция среди продавцов – действует на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения.

Таблица 12.

Факторы, определяющие величину спроса	Факторы, определяющие величину предложения
платежеспособность населения;	наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка
изменение общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);	объемы нового строительства и затраты на него
изменение в соотношениях между различными слоями населения, т. е. процентное соотношение между группами населения с различным уровнем образования, уровень миграций, количество браков и разводов;	-
изменения во вкусах и предпочтениях населения;	-
условия и доступность финансирования.	-

Основными ценообразующими факторами для рынка недвижимости являются:

- 1) условия финансирования;
- 2) условия продажи;
- 3) время продажи;
- 4) местоположение;
- 5) инженерное обеспечение;
- 6) назначение;
- 7) тип объекта;
- 8) техническое состояние и др.

Для определения интервалов значений (диапазона – минимального и максимального значений) основных ценообразующих факторов рынка жилой недвижимости и земельных участков (как наиболее сопоставимого сегмента рынка), экспертом проанализированы следующие источники информации:

- <https://ru.arkadia.com/market-trends/switzerland-g756/>;
- <https://ultramodern-home.ru/2021/05/stoimost-zhizni-i-ceny-v-shvejcarii-v-2021/>;
- <https://prian.ru/pub/2355.html>;
- <https://realty.rbc.ru/news/5e58deaf9a79472e015c7189>;
- <https://news.myseldon.com/ru/news/index/255456761>;
- https://lenta.ru/news/2020/06/22/discount_property/;
- <https://realty.rbc.ru/news/5f35267d9a79475a9211ce1b>;
- <https://www.gazeta.ru/business/2020/11/22/13370797.shtml> от 22.11.2020.

Основные ценообразующие факторы рынка земельных участков под жилое назначение и степень их влияния на цену предложения объекта указаны в нижеследующей таблице.

Таблица 13.

Основные ценообразующие факторы	Интервалы значений данных факторов, %	
	мин.	макс.
Условия финансирования	-5	+5
Условия сделки (продажи)	-5	+5
Время продажи	-2	+2
Местоположение	-20	+20
Торг	- 5	0
Площадь	Не выявлено	

Источник информации: анализ рынка

Основные ценообразующие факторы рынка продажи и аренды объектов недвижимости жилого назначения, и степень их влияния на цену предложения объекта указаны в нижеследующей таблице.

Таблица 14.

Основные ценообразующие факторы	Интервалы значений данных факторов, %	
	мин.	макс.
Условия финансирования	-5	+5
Условия сделки (продажи)	-5	+5
Время продажи	-2	+2
Местоположение	-20	+20
Торг	- 5	0
Техническое состояние	-20	+20
Состояние отделки	-10	+10
Обеспеченность земельным участком	-10	+10
Площадь	Не выявлено	

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

Продажа земельных участков

Диапазон цен на сопоставимые земельные участки с объектом оценки составляет 77 930 – 89 519 руб. за 1 кв. м.

Продажа домовладений

Диапазон цен на сопоставимые с объектом оценки составляет от 486 761 до 1 131 433 рублей за 1 кв. м.

5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки может быть и результатом формально-логического анализа, если он приводит к единственному решению.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

1. Анализа участка как незастроенного.
2. Анализ участка с имеющейся застройкой.

Анализ участков как незастроенного

Анализ наиболее эффективного использования земли, как свободной, выполняется в следующих случаях:

- при необходимости отдельной оценки земельного участка;
- при выборе объектов для сравнительного подхода.

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

Законодательно разрешенное использование: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Таким образом, законодательно разрешенным использованием трех участков является вид использования: под сад.

Физически возможное использование. Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки, а также потенциал месторасположения.

Земельные участки имеют площадь 4 008 кв. м, 5 459 кв. м и 128 кв. м, достаточно ровный рельеф.

Потенциал месторасположения - подъезд к участкам хороший, скрытые опасности расположения отсутствуют. Размещены в зоне элитной жилой застройки.

Физически возможные варианты использования земельного участка - под размещение жилых объектов и сад.

Финансовая целесообразность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу улучшений.

Финансово целесообразным вариантом использования земельных участков будет - под размещение жилых объектов и сад.

Максимальная продуктивность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с аналитическими данными, земельные участки под жилое назначение пользуются устойчивым спросом. В районе расположения объекта оценки располагаются жилые дома.

Таким образом, финансово-целесообразным и максимально продуктивным будет использование земельного участка под застройку объектами жилой застройки и сад (прилегающая территория к дому).

Анализ участка с имеющейся застройкой

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельных участков с уже имеющимися улучшениями.

При анализе наиболее эффективного использования проверялось соответствие вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность.

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемого объекта.

Как было сказано выше, при рассмотрении вопроса о наиболее эффективном использовании земельных участков с улучшениями необходимо учитывать следующие критерии:

Законодательно разрешенное использование. В настоящее время все физически возможные варианты использования не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Физически осуществимое использование. На основании изучения документов и информации в открытом доступе, а также учитывая состояние и местоположение зданий можно сделать вывод, что физически осуществимым использованием является использование оцениваемых объектов в качестве:

- жилого дома (жилое помещение, № 6768 площадью 429 кв. м);
- жилого дома с гаражом (жилое помещение и гараж, № 132 площадью 60 кв. м).

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование. Среди всех физически осуществимых и законодательно разрешенных вариантов использования земельных участков с улучшениями следует отобрать такие, которые обеспечивают положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. являются финансово возможными.

Оцениваемое здание № 6768 площадью 429 кв. м представляет собой жилой дом с высококачественной отделкой. Планировка здания предполагает его использование в качестве жилого. В здании есть все необходимые коммуникации. Единственным вариантом использования, приносящим максимальную прибыль, является использование данного здания в качестве жилого.

Оцениваемое здание № 132 площадью 60 кв. м представляет собой жилой дом с гаражом на 1 этаже. В здании есть все необходимые коммуникации. Единственным вариантом использования, приносящим максимальную прибыль, является использование данного здания в качестве жилого.

Вывод:

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества является использование его по назначению в качестве жилого, а земельных участков - под размещение жилых объектов и сада (прилегающая территория).

6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов

6.1. Методология процесса оценки

Согласно Федеральному Стандарту Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также доли в праве и части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

6.2. Подходы для оценки рыночной стоимости ОКС⁹ и методы оценки в рамках подходов

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

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

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

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

Далее приводится обоснование выбора используемых подходов и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Затратный подход

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Согласно этому принципу осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

⁹ Объект капитального строительства без учета земельного участка

Затратный подход предполагает выполнение следующих расчётов:

- определение стоимости земельного участка под зданием (или права его постоянного бессрочного пользования) в предположении, что он не застроен;
- определение стоимости воспроизводства улучшения, находящегося на участке;
- определение величины накопленного износа;
- вычитание величины накопленного износа из стоимости воспроизводства и определение стоимости воспроизводства объекта оценки с учетом износа;

Сравнительный подход

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

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

При осуществлении сравнительного подхода используются следующие методы оценки – сравнения продаж, валового рентного мультипликатора.

Сравнительный подход является наиболее «рыночным» из трех основных подходов оценки недвижимости. Использование этого подхода позволяет определить наиболее вероятную цену объекта на основании его сравнения с другими объектами недвижимости, которые были проданы за сопоставимый период времени.

Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания, утверждающем, что инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод.

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

При реализации доходного подхода используют следующие методы - капитализации, дисконтирования денежных потоков. Первый метод находит свое место в случае, если предполагаются неодинаковые доходы по годам владения собственностью. Второй - когда доходы будут одинаковыми.

6.3. Подходы для оценки рыночной стоимости земельного участка и методы оценки в рамках подходов

Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка¹⁰, поскольку земельный участок является прежде всего природным ресурсом, следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа.

К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации, в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

Доходный подход

Концепция определения доходного подхода изложена в Федеральных стандартах оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015; Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015; Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015, Федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденного Приказом МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения».

Из вышесказанного следует что, в основе доходного подхода лежит прогнозирование дохода и риска, связанного с получением дохода от оцениваемой собственности. Анализ «риск-доходность» является на сегодняшний день самым современным и наиболее эффективным при выборе объекта инвестирования.

¹⁰ Согласно Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-Р.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

6.4. Согласование полученных результатов

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

6.5. Обоснование выбора подходов и методов

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

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

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

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

В соответствии со ст. 24 ФСО №1 (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297) Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Далее приводится обоснование выбора используемых подходов и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Затратный подход

Согласно Федеральному стандарту оценки №1, п.19 в случае, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки, рекомендуется применять затратный подход.

Застройщики не склонны разглашать информацию о величине своих фактических затрат и их структуры, а также фактически закладываемый уровень рентабельности. Применение укрупненных показателей восстановительной стоимости является некорректным ввиду существующего многообразия архитектурных и проектных решений объектов для индивидуального жилищного строительства.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки (строений).

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

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка оцениваемых объектов. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Следовательно, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход (метод сравнения продаж) к оценке объекта оценки.

В результате анализа рынка земельных участков Швейцарии (вблизи Женевского озера) Оценщику удалось собрать достаточное количество данных о публичных офертах о продаже имущественных прав на аналогичные земельные участки. В связи с этим Оценщик наиболее достоверным применением метода сравнения продаж сравнительного подхода для оценки имущественных прав на земельные участки.

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

Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. *Учитывая выше изложенное, Оценщик счел нецелесообразным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

Описание методик определения стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода приведено в разделе описания расчетов стоимости объекта .

7. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При применении методов сравнительного подхода стоимость объектов оценки определяется по сравнению с ценой продажи сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с объектами оценки по размеру, доходу, который они приносят и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта оценки тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Подход основан на ряде принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что «Экономическая стоимость предмета, как правило, определяется стоимостью приобретения замещающего его товара, обладающего равной привлекательностью». Другими словами, ни один разумный человек не станет сознательно платить за какой-либо товар или услугу больше, чем стоит заменитель такого товара или услуги, обладающей для него равной привлекательностью. Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность».

Таким образом, принцип замещения не подразумевает «идентичности» объектов недвижимости, выступающих в качестве заменителя объекта экспертизы. Вместо этого данный принцип подразумевает инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в объекты оценки. В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заменитель оцениваемого объекта, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок – это попытка идентифицировать заменители, которые обладают такой же привлекательностью, что и объекты оценки.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов недвижимости. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях совершившихся сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Проанализировав характеристики объектов оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о возможности применения метода сравнения продаж, поскольку на рынке есть предложения о продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Объект оценки: объекты недвижимого имущества, находящиеся в Швейцарии по адресу (согласно Заявления об утверждении положения о порядке сроках и условиях продажи совместной собственности: Ав. Боскет де Жули 40 и 41, 1815 Кларан принадлежащие на праве собственности Сайкадзе Юлии Арсеновне:

Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Сад, 4 008 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли, Коммуна, № землеустройства: 5886 Монтрё, 1151. Идентификационный номер (E-GRID) CH 13838 64541 24, численная величина 4 008 кв. м.

Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 5 459 кв. м. Доступ, частная собственность, 338 кв. м.; со строением на нем - Жилое помещение, № 6768, 429 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 41, Коммуна, № землеустройства: 5886 Монтрё, 1150; Идентификационный номер (E-GRID) CH 33838 54506 97, численная величина 6 226 кв. м.

Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 128 кв. м. со строением на нем - Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 40, Коммуна, № землеустройства: 5886 Монтрё, 2049; Идентификационный номер (E-GRID) CH 81457 68386 32, численная величина 188 кв. м.

Земельные участки 4 008 кв. м. и 5 459 кв. м являются смежными - на одном располагается жилой дом и подъездная дорога (5 459 кв. м), на другом прилегающая территория – сад. То есть фактически являются единым землеустройством.

Земельный участок 128 кв. м со строением №132 площадью 60 кв. м расположен через дорогу, то есть также может быть использован и относиться к единому имущественному комплексу, к тому же на рынке недвижимости г.Монре не было найдено аналогичных отдельно расположенных строений, только в составе землеустройств, как вспомогательное помещение (например, гараж, домик для гостей и тд).

На основании вышесказанного, в дальнейшем Оценщик проводит расчет исходя из допущения что все объекты представляют собой комплекс имущества (ЕОН – единый объект недвижимости):

- общая площадь земельного участка 9 595 кв. м (4 008 + 5 459 + 128);
- общая площадь строений 489 кв. м: основное жилой дом (429 кв. м) и вспомогательное (жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв. м);
- объект недвижимости 338 кв. м - подъездная дорога и стоянка. Отдельно расчет не проводится, так как объект является частью благоустройства, и также присутствует у объектов-аналогов.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left(P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i} ,$$

где V – стоимость объекта оценки;
P_i – цена i-го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены i -го аналога на различие с объектом оценки по j -му ценообразующему фактору;

w_i – весовой коэффициент i -го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Поправки, полученные с помощью количественных методов, можно применять в отношении сопоставимых объектов как процентные значения или денежные суммы. Поправки можно применять разными способами в зависимости от того, как взаимосвязь объектов воспринимается рынком.

Последовательность применения поправок

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В целом, последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$Ц_i^{кор} = Ц_i * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r) * (1 + a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + \dots + a_k * \Delta x_k)$$

где $Ц_i$ – цена i -го аналога до корректировки;

$Ц_i^{кор}$ – цена i -го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k – корректирующие коэффициенты;

Δx_j – разность значений j -го ценообразующего фактора объекта оценки и объекта-аналога.

Цена i -го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой показатель стоимости объекта оценки, полученный на основе информации о цене этого аналога.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок на местоположение, физические характеристики, экономические характеристики и компоненты, не входящие в состав недвижимости.

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. Путем внесения корректировок в стоимость объектов-аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи. Итоговая стоимость объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов.

Совместное использование методов количественного и качественного анализа

В практике оценочной деятельности доступная информация может позволить оценщику сделать количественные поправки для ряда элементов сравнения и выполнить качественный анализ факторов, которые не поддаются количественному определению. Качественные различия можно анализировать посредством ранжирования сопоставимых объектов в соответствии со степенью их сходства с объектом оценки. Значения различий могут служить основой при принятии решения о том, какие сопоставимые объекты являются наиболее надежными показателями стоимости объекта оценки. Качественный анализ признает недостатки рынков недвижимости и трудность точного определения различий между оцениваемым и проданными объектами.

В целом процедура совместного использования методов расчета корректировок включает пять основных этапов:

- выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
- сравнение оцениваемого и сопоставляемых объектов по каждому элементу сравнения и расчет корректировок по элементам сравнения;
- расчет количественных корректировок по первой группе элементов сравнения;
- проведение качественного сравнительного анализа путем сравнения объекта оценки с сопоставимыми объектами после корректировки их цен по первой группе элементов сравнения и определение места оцениваемого объекта в вариационном ряду аналогов;
- расчет итогового значения стоимости объекта оценки или диапазона стоимостей, в которых может находиться наиболее вероятное значение итоговой стоимости.

7.1. Оценка рыночной стоимости имущественных прав на земельные участки

В предыдущем разделе был обоснован выбор метода сравнения продаж сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости.

Основными элементами сравнения для земли являются:

- вид права (объем имущественных прав);
- условия рынка (дата продажи/предложения, возможность торга);
- местоположение;
- различия в физических и иных характеристиках;
- инфраструктура (наличие или близость коммуникаций (инженерных сетей) и условия подключения к ним).

Расчет величины рыночной стоимости при применении данного метода выполняется в следующей последовательности:

1. выбор объектов-аналогов;
2. сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
3. выбор единицы сравнения;
4. корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
5. согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Обоснование выбора объектов-аналогов

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

На открытом рынке достаточно информации о ценах предложений, что дает возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов.

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

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

1. Вид права – собственность.
2. Условия и время продажи/предложения – до 06.10.2021 года.
3. Местоположение – Швейцария, вблизи Женевского озера.
4. Сегмент рынка – под жилую застройку.
5. Коэффициент вариации скорректированных цен аналогов не должен превышать 33%.

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

Для оценки методом сравнения продаж было проведено исследование и анализ рынка земельных участков жилого назначения сопоставимых с расположением объекта оценки (см. раздел «Анализ рынка»).

Всю полученную об объектах-аналогах информацию оценщик считает достоверной. Из наиболее вероятного диапазона объекты сравнения выбирались на основании сопоставимости основных элементов сравнения для земельных участков.

Исходная подборка сделок и оферт для анализа и обоснование выбора аналогов представлена в разделе 4.3 «Анализ рынка объектов оценки».

Из всей совокупности отобранных объектов Оценщик в ходе расчётов отсеял все объекты, кроме аналогов, представленных в таблице ниже. Все предложения актуальны на дату оценки.

Таблица 15. Описание объектов-аналогов

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источник информации	Информация, предоставленная Заказчиком	https://www.rp47.ru/reg/7/31/6712/	https://www.properstar.ru/listing/73314983	https://www.properstar.ru/listing/73609478
Дата предложения/обновления	06.10.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип (оферта/сделка)		оферта	оферта	оферта
Адрес объекта (место расположения)	Ав. Боскет де Жули 40 и 41, 1815 Кларан, Монтре, Швейцария	город Монтрё, Швейцария	Дулли. Швейцария	Генолье, Швейцария
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
НЭИ	под размещение жилых объектов и сада (прилегающая территория)	под размещение жилых объектов	под размещение жилых объектов	под размещение жилых объектов
Описание		Великолепный земельный участок под застройку, площадью 1960 кв. м., с панорамным на Женевское озеро (Монтре). Швейцария	Этот участок площадью 2'001 м ² идеально расположен в городе Дулли в очень популярном, жилом и спокойном районе, всего в 200 метрах от берега озера и в нескольких минутах от Golf du Domaine Impérial de Prangins. Тропинка, ведущая к сюжету, является предметом тупиковой тропы, гарантируя безопасность и спокойствие. Действующее разрешение позволяет построить красивую отдельно стоящую недвижимость площадью около 450 м ² с великолепной террасой и двойным гаражом-боксом.	Великолепный участок в районе виллы с видом на озеро и Альпы. С почти 2000 м ² , в абсолютном спокойствии, со значительным потенциалом строительства около. 388 м ² жилой площади, он расположен в тупиковой дороге.
Наличие улучшений на земельном участке	Нет (оценивается как условно свободный)	нет	нет	нет
Площадь, кв. м	9 595,00	1 960,00	2 001,00	1 950,00
Цена предложения, руб.		152 743 500	179 128 099	171 339 921
Цена предложения, руб./кв. м		77 930	89 519	87 867

Источники: Screenshot источников информации, использованной в настоящем Отчете, представлены ниже.



Рисунок 10. Карта расположение объектов-аналогов (<https://yandex.ru/>)

Объект-аналог № 1

https://www.rp47.ru/reg/7/31/6712/

ПОИСК НЕДВИЖИМОСТИ

Каталог недвижимости | Загородная недвижимость | Земельный участок в Европе | Швейцария | Великолепный земельный участок под застройку, площадью 1960 кв.м., с панорамным на Женевское озеро (Монтре), Швейцария

Великолепный земельный участок под застройку, площадью 1960 кв.м., с панорамным на Женевское озеро (Монтре), Швейцария

Почта: 880732
 Национальный язык: [Французский](#) Швейцария
 Площадь участка: 1960 квадратных метров
 Форма владения: Частная собственность

Цена: 1 950 000 Швейцарских франков +7 (812) 970-64-61, +7 (812) 973-04-36

Высота: Швейцарских франков

ЗАДАТЬ ВОПРОС ПРОДАВЦУ

НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ

- Санкт-Петербург: 0
- Москва: 103

НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

- Австралия: 11
- Австрия: 0
- Албания: 2
- Англия: 0
- Бельгия: 37
- Бразилия: 25
- Венгрия: 109
- Венгрия: 139
- Германия: 349
- Словакия: 1
- Греция: 111
- Испания: 1
- Соединенные Штаты Америки: 61
- Италия: 1
- Италия: 705
- Италия: 1070
- Канада: 5
- Кипр: 60
- Нидерланды: 6
- США: 1132
- Россия: 28
- Словакия: 20
- Швейцария: 0

Фотографии объекта.

Описание объекта.

Здание расположенное за несколько минут доехать до центра Монтре в базе и гарантирует обилие солнца в течение всего года и великолепные виды.

Если вы живете не в Санкт-Петербурге, Вам не обязательно приезжать в наш петербургский офис для решения технических вопросов по предметной сделке и личному знакомству с нами для ее осуществления. Все это можно будет сделать непосредственно в стране нахождения недвижимости, после ее просмотра. Там же будут происходить и все остальные денежные взаимодействия и оформление всех документов. Для упрощенной консультации может использоваться как телефонная связь, так и электронные сервисы (например форму "Задать вопрос продавцу", расположенную в верхней и правой части описания объекта), а так же skype: drom147. Мы гарантируем, что в течение 24 часа с момента поступления вопроса или заявки с Вами свяжется удобным для Вас способом наш петербургский сотрудник или русскоязычный представитель компании - партнер из страны, в которой производится заинтересованная Вам объект недвижимости.

Местоположение:

Участок находится в небольшом городке на берегу Женевского озера, в 10 минутах от Монтре. С участка открывается панорамные виды на Женевское озеро и Альпийский массив Гран-де-Мод.

Имеется также дачная зона и земельные участки в Швейцарии на нашем сайте

Комментарии:

Друзья мои, спасибо!

[Имеется также дачная зона, земельные участки в Швейцарии на нашем сайте.](#)

Вы можете ознакомиться с фото "Великолепный земельный участок под застройку, площадью 1960 кв.м., с панорамным на Женевское озеро (Монтре)"

Аренда апартаментов и вилл в Италии

Спецпредложения
 Недвижимость за рубежом

Криптовалюты OFFLINE

Отношение валют на дату оценки:

Яндекс Франк в рублю на сегодня

Поиск Карты Видео Карты Маркет Новости Погода Спорт Авто Музыка Фильм

Конвертер валют

CHF 1

RUB 78.33

по курсу ЦБ РФ на 06.10.2021

Найдено 37 млн результатов

4 336 показов в месяц

1 950 000 шв. фр.*78,33 руб.= 152 743 500 руб.

Объект-аналог № 2

<https://www.properstar.ru/listing/73314983>

The screenshot shows a real estate listing on the Properstar website. The main image is an aerial view of a residential area with a large green lawn and houses. The listing title is "Великолепный участок 2'001 м2 В двух шагах от озера с разрешением в силе" (Magnificent plot of 2,001 m², two steps from the lake with a permit in force). The price is listed as 179,128,099 RUB. The agent is Nella Petito, a broker for deKham. The listing includes a description in French and Russian, a map showing the location near the lake, and a contact form for the agent. The contact form is repeated twice on the page.

Великолепный участок 2'001 м2 В двух шагах от озера с разрешением в силе 179 128 099 RUB
2 300 000 000

Дюжи, Situation idéale proche des rives du Lac
Земля под застройку • доступно снятие • Ссылка: TV0015

Французский Русский

Этот участок площадью 2'001 м² идеально расположен в городе Дугли в очень популярном, жилым и спокойном районе, всего в 200 метрах от берега озера и в нескольких минутах от Golf du Domaine Impérial de Prangins.

Тропинка, ведущая к озеру, является предметом туристической тропы, гарантируя безопасность и спокойствие.

Действующее разрешение позволяет построить красивую отдельно стоящую недвижимость площадью около 450 м² с великолепной террасой и двойным гаражом-боксом.

Отличная возможность воспользоваться

Наш брокер в вашем распоряжении, чтобы предоставить вам документы, относящиеся к этому проекту.

Области
Площади
Итого 2001 м²

Расположение
Situation idéale proche des rives du Lac
Доля

Связаться с агентом
Отправьте сообщение Nella Petito из de Kham SA, чтобы получить больше информации.
Имя:
E-mail:
Номер телефона: +7
Сообщение:
Меня интересует это объявление, размещенное в Situation idéale proche des rives du Lac

Связаться

Объект-аналог № 3

https://www.properstar.ru/listing/73609478

← Вернуться

Поделись | Добавить в избранное

Открыть галерею

Земля будет построена в Генолье

171 339 921 RUB

2 300 000 CHF

Женолье
Земля под застройку • 1950 м² • Ссылка: RV776-1

Французский | Русский

Régie SCHMID SA и Ниде представляет:

Впечатлений участок в районе видны с видом на озеро и Альпы. С почти 2000 м2, в абсолютном спокойствии, со значительным потенциалом строительства около 368 м2 жилой площади, он расположен в тупиковой дороге.

Если вы хотите получить полный файл по электронной почте, не стесняйтесь обращаться к нам по телефону 022 365 17 60 или info

Скрыть полное описание

Связаться:

Свяжитесь с Régie Schmid SA для получения дополнительной информации

Имя:

Э-почта:

Номер телефона:

Ссылками:

Здравствуйте, меня интересует эта недвижимость.

Области

Площади

Жемье 1950 м²

Расположение

Женолье

41/3000

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки, поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Типичной единицей сравнения на рынке земельных участков является мера площади, равная 1 кв. м, 1 сот, 1 га в зависимости от типа, категории и назначения земельных участков, поэтому для оценки земельного участка в составе Объекта оценки в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади.

Определение корректировок

Расчет корректировок произведен в относительных единицах по формуле:

$$П = K_o / K_a$$

где: П – корректировка,

K_o – коэффициент объекта оценки,

K_a – коэффициент объекта-аналога.

Корректировка на различия в условиях финансовых расчетов

Корректировка на условия финансирования. Способ оплаты является одним из основополагающих факторов, влияющих на цену объекта. Оценщик действовал из предположения, что финансирование сделки продажи у объектов аналогов происходит так же, как и у объекта оценки, а именно расчёт покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату заключения договора продажи. Учитывая вышесказанное, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Поправка не применялась, так как настоящая оценка исходит из допущения о том, что сделки проводятся на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны 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;
- 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.

Корректировка на вид передаваемого права

В настоящем отчете определяется стоимость права собственности. Вид права на все аналоги - собственность, корректировок не требуется.

Корректировка на назначение

Рассматриваемый объект и все объекты-аналоги возможно использовать под жилую застройку, корректировка не вводится.

Корректировка на время продажи (срок от даты публикации oferty до даты оценки)

Объекты-аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на уторгование

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

Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – скидку на торг. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

На основании проведенного исследования рынка зарубежной недвижимости Оценщиком принято решение, действуя по принципу разумной осторожности, применять скидку на торг 5% (раздел 4.3).

Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в близи Женевского озера Швейцарии, сопоставимы по местоположению и инфраструктуре. Корректировка не требуется.

Корректировка на площадь участка

Оценщиком проанализирован рынок земельных участков, и не выявлено зависимости стоимости 1 кв. м от площади. Некоторые пары сравнения приведены далее.

Таблица 16.

Наименование населенного пункта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 кв. м	Источник информации
Вуври, Миэкс	1 132	10 124 632	8 944	https://www.properstar.ru/listing/74032172
Вуври, Миэкс	890	6 230 543	7 001	https://www.properstar.ru/listing/73395298
Колломбе-Мюра	1050	22 975 126	21 881	https://www.properstar.ru/listing/75148899
Колломбе-Мюра	1990	27 258 624	13 698	https://www.properstar.ru/listing/71288494
Саксон	1430	11 137 095	7 788	https://www.properstar.ru/listing/71880887
Саксон	1000	5 451 725	5 452	https://www.properstar.ru/listing/73159719
Ридд, La Tzoumaz	670	13 045 199	19 470	https://www.properstar.ru/listing/74031933
Ридд, La Tzoumaz	1503	36 629 360	24 371	https://www.properstar.ru/listing/74031613

Источник информации: расчеты Оценщика

По остальным параметрам объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому другие корректировки не вводились.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:



где: D – весовой коэффициент;
 Q – общее количество корректировок;
 q – количество корректировок аналога;
 p – количество аналогов.

Коэффициент вариации

С точки зрения финансовой математики, чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник информации: <http://financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>.

Процесс корректировок и выведения рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка сравнительным подходом приведен в ниже следующей таблице.

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ав. Боскет де Жули 40 и 41, 1815 Кларан, Монтре, Швейцария	город Монтрё, Швейцария	Дулли, Швейцария	Генолье, Швейцария
Площадь, кв. м	9 595,00	1 960,00	2 001,00	1 950,00
Цена предложения, руб.		152 743 500	179 128 099	171 339 921
Цена предложения, руб./кв. м		77 930	89 519	87 867
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000
Корректировка на торг		0,950	0,950	0,950
Корректировка на передаваемые права		1,000	1,000	1,000
Корректировка на функциональное назначение		1,000	1,000	1,000
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000
Корректировка на площадь		1,000	1,000	1,000
Общий корректировочный коэффициент		0,9500	0,9500	0,9500
Скорректированная цена, руб./кв. м		74 034	85 043	83 474
Коэффициент вариации ¹¹ , %	7,4			
Количество корректировок		1	1	1
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Рыночная стоимость, руб./кв. м¹²	80 769			
Рыночная стоимость, руб.	774 978 555			

Источники: расчеты Оценщика.

¹¹ Коэффициент вариации 7,4 %, относится к незначительной изменчивости вариационного ряда, что говорит об однородности полученных значений¹² Пояснение к расчетам: расчеты производились в электронных таблицах MS Excel, поэтому из-за разницы округлений могут не совпадать с расчетами, произведенными на калькуляторе

7.2. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (ЕОН)

В предыдущем разделе был обоснован выбор метода сравнения продаж сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости.

В ходе поиска аналогов будут подбираться сопоставимые единые объекты недвижимости, включающие имущественные права на земельный участок и ОКС.

В ходе поиска аналогичных объектов нами был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных единых объектов недвижимости в собственность частными юридическими и физическими лицами. Поиск аналогов осуществлялся по предложениям продаж аналогичных объектов недвижимости, расположенных в районе нахождения оцениваемого ЕОН и в сопоставимых с ним районах Нижегородской области

На основе анализа собранной информации были сформулированы допущения, что ключевыми элементами (в том числе, - и по стоимости) при покупке аналогичных единых объектов недвижимости являются:

- различия в условиях финансовых расчетов;
- условия сделки;
- время продажи (срок от даты публикации оферты до даты оценки);
- уторговывание;
- местоположение объекта;
- уровень инженерного обеспечения объекта;
- состояние улучшений;
- общая площадь ОКС (масштаб объекта);
- обеспеченность земельным участком (соотношение площади ОКС и площади земельного участка).

Обоснование выбора объектов-аналогов

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

На открытом рынке достаточно информации о ценах предложений, что дает возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов – аналогов.

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

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

- Вид права – собственность
- Условия и время продажи/предложения – до 06.10.2021 года.
- Местоположение – г.Мontre, Швейцария.
- Сегмент рынка – элитная жилая недвижимость.

- Коэффициент вариации скорректированных цен аналогов не должен превышать 33%.

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

Для оценки методом сравнения продаж было проведено исследование и анализ рынка жилой недвижимости. Обоснование использования выбранных аналогов приведено в п. 4.3 «Анализ рынка».

В результате исследования рынка Оценщиком было найдено 6 предложений, наиболее эквивалентных по параметрам с оцениваемым объектом и относящихся к тому же сегменту рынка.

Характеристики побранных аналогов приведены ниже.

Таблица 18. Описание объектов-аналогов

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Источник информации	Информация, предоставленная Заказчиком	https://www.properstar.ru/listing/7531804 8	https://www.properstar.ru/listing/6737583 4	https://www.properstar.ru/listing/7165767 7	https://www.properstar.ru/listing/7156593 6	https://www.properstar.ru/listing/7254611 3	https://www.properstar.ru/listing/6666896 7
Дата предложения/обновления	06.10.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип аналога (оферта/сделка)		оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта
Адрес объекта (место расположения)	Ав. Боскет де Жули 40 и 41, 1815 Кларан, Монтре, Швейцария	Монтре, Швейцария	Монтре, Швейцария	Сен-Лежье-Ла Шьева, Швейцария	Шексбр, Швейцария	Монтре, Швейцария	Монтре, Швейцария
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (НЭИ)	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Описание		Великолепное шале в доминирующем положении без визы с беспрепятственным видом на горы и озеро. Идеальное расположение, недалеко от остановки фуникулера, а также ресторана Le Coucou. Этот выигрывает от двух квартир, которые могут легко сделать одну. Он состоит из следующих составов: В подвале: - Большая терраса	Расположенная в жилом и очень тихом районе Монтрё, эта исключительная очаровательная недвижимость соблазнит вас своими очень большими объемами, приятным участком площадью 7 860 м ² , засаженным светскими видами и наслаждающимся панорамным видом на озеро и окружающие горы. С жилой площадью около 450 м ² , распределенным на трех уровнях (три потенциальные квартиры), это	предлагает вам великолепную собственность характера, расположенную в самом центре деревни, в красивой загородной обстановке. Очень хороший вид на озеро и горы. Доступно быстро. www.furer.ch , 12 комнатная недвижимость, прилб. 460 м ² . Вид на озеро и горы. Участок площадью 3'043 м ² . В центре деревни, близко ко всем удобствам.	Расположенный в уникальном и исключительном месте, в самом сердце Лаво, этот очаровательный отель имеет эксклюзивную и уединенную обстановку. Из отеля открывается великолепный вид на озеро Брет и горы, а также на окружающую загородную местность. Очарование периода сохранилось и будущий покупатель будет соблазнен великолепием этого нетипичного дома.	Ситуэ-сюр-ле-отер-де-Монтре и в течение нескольких минут в течение нескольких минут в центре города, cette propriété уникальный жанр en son, приносящий пользу окружающей среде. Спокойный. - Бель-вю - сюр-ле-лак и Альпы - де-ла-террас - Строительство в 1600 году, новое в 1960 и 2006 годах - Увеличительные объемы, номбреусы, элементы восприятия - Bien atypique, прекрасный	Расположенная на возвышенности Монтрё в жилом районе самой популярности, эта великолепная недвижимость Мастера позволит вам менее чем за 5 минут добраться до центра города. Из этого отеля, построенного в 1900 году, открывается исключительная панорама Женевского озера и Альп. - В нескольких минутах ходьбы от центра Монтрё - Грандиозный вид на озеро и Альпы

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
		<ul style="list-style-type: none"> - Технические помещения - Карноцет с камином прил. 25 м² - Винный погреб прил. 23 м² - Одна спальня прил. 9 м² - Душевая комната Первый этаж (квартира 1): - Большая гостиная / столовая с камином прил. 75 м² - Кухня с обеденной зоной прил. 30 м² <ul style="list-style-type: none"> - Туалет для посетителей - Большой балкон, идущий вокруг шале прил. 90 м² Первый этаж (квартира 2): - Пребывание прил. 18 м² с выходом на балкон - Кухня с выходом на частную террасу - Одна спальня прил. 14 м² с выходом на балкон - Ванная комната 1-й этаж (квартира 1): - Спальня с ванной комнатой и гардеробной <ul style="list-style-type: none"> - Спальня с собственной ванной 	<p>великолепное здание массивного периода строительства и датируемое 1900 годом, полностью отремонтированное в 1998 году, а затем частично в 2008 году, предлагает множество возможностей жилья (групповое, семейное или одиночное). Великолепные камин, лепнина и старые паркетные полы упоминаются на каждом этаже. В распоряжении гостей около 8 спален и 6 ванных комнат. Балконы, чтобы насладиться видом, присутствуют на каждом этаже. Второе здание предлагает три гаража. Это свойство величественно посреди своего парка, но также невероятно здорового состояния.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Построен в 1794 году и полностью отремонтирован в период с 2011 по 2013 год - Жилая площадь около 423 м² - Участок площадью более 4000 м² <ul style="list-style-type: none"> - Независимая мастерская 36 м² - Рядом с Гольф дю Лаво 	<p>потенциал в мизансцене и доблести</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 независимых апартаментов - 1 гараж на две машины и 2 гаража простые, плюс дополнительные парковочные места <p>Этот уникальный отель расположен в тихом месте на высотах Монтре, всего в нескольких минутах ходьбы от центра города.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Прекрасный вид на озеро и Альпы с террасы - Построен в 1600-х годах, отремонтирован в 1960 и 2006 годах <ul style="list-style-type: none"> - Великолепные объемы, множество приемных - Нетипичное свойство, большой потенциал для развития - 2 отдельные квартиры - 1 гараж на две машины и 2 одноместных гаража 	<ul style="list-style-type: none"> - Тихий и жилой район - Крытый бассейн - Великолепная терраса, большой сад с деревьями и полностью огороженный

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
		комнатой - Мезонин приibl. 30 м ² в настоящее время используется в качестве библиотеки - Балкон 1-й этаж (квартира 2): - Мезонин приibl. 50 м ² Приезжайте и посетите его, не дожидаясь					
Состояние и тип отделки ¹³	Очень хорошее, высококачественная отделка	Очень хорошее, высококачественная отделка	Очень хорошее, высококачественная отделка	Очень хорошее, высококачественная отделка	Очень хорошее, высококачественная отделка	Очень хорошее, высококачественная отделка	Очень хорошее, высококачественная отделка
Площадь земельного участка, кв. м		3 994,0	7 860,0	3 043,0	4 000,0	1 010,0	1 554,0
Наличие мебели	нет	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Площадь, кв. м	489,0	400,0	450,0	460,0	459,0	600,0	600,0
Цена предложения, руб.		199 741 500	509 145 000	305 487 000	391 650 000	292 056 683	350 468 020
Цена предложения, руб./кв. м		499 354	1 131 433	664 102	853 268	486 761	584 113

Источники: скриншоты источников информации, использованной в настоящем Отчете, представлены ниже

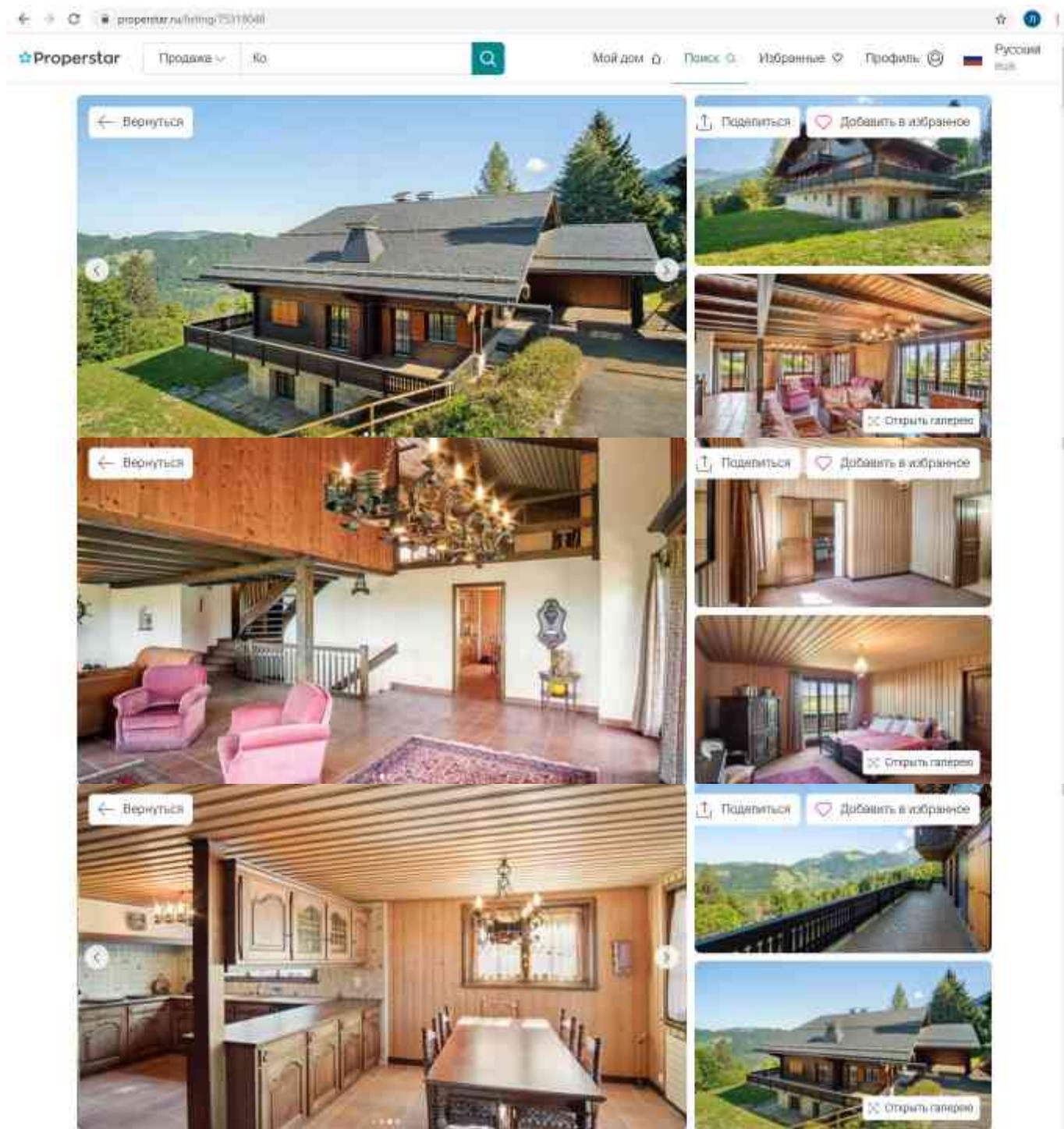
¹³ Состояние зданий определено по фото и описанию в предложениях продажи



Рисунок 11. Карта с расположением объектов (<https://yandex.ru/>)

Объект-аналог № 1

<https://www.properstar.ru/listing/75318048>



Продажа
Ко

Q

Мой дом
Поиск
Избранные
Профиль

Русский
map

Клиренс и спокойствие

199 741 500 RUB
3 880 000 CHF

Монте-Ко
Легкая дача • 6 комнат(ы) • 400 м² • Ссылка: 701913

Французский Русский

Великолепное шале в доминирующем положении без визы с беспрепятственным видом на горы и озера.

Идеальное расположение, недалеко от остановки фуникулера, а также ресторана Le Coucou.

Этот выигрывает от двух квартир, которые могут легко сделать одну.

Он состоит из следующих составов:

В подвале:

- Большая терраса
- Технические помещения
- Карнабот с винным прибр. 25 м²
- Винный погреб прибр. 23 м²
- Одна спальня прибр. 9 м²
- Душная комната

Первый этаж (квартира 1):

- Большая гостиная / столовая с винным прибр. 75 м²
- Кухня с обеденной зоной прибр. 30 м²
- Туалет для посетителей
- Большой балкон, идущий вокруг шале прибр. 90 м²

Первый этаж (квартира 2):

- Присыпание прибр. 18 м² с выходом на балкон
- Кухня с выходом на частную террасу
- Одна спальня прибр. 14 м² с выходом на балкон
- Ванная комната

1-й этаж (квартира 1):

- Спальня с ванной комнатой и гардеробной
- Спальня с собственной ванной комнатой
- Мезонин прибр. 30 м² в настоящее время используется в качестве библиотеки
- Балкон

1-й этаж (квартира 2):

- Мезонин прибр. 50 м²

Приезжайте и посетите его, не дожидаясь

Области

Локация	№	Баллы
Земельный участок	6	Безопасно
Горы (панорама)	1	

Площадь	№	Площадь
Жилая	400 м²	3994 м²

СВЯЗАТЬСЯ:

Свяжитесь с **Maillard Immobilier SA** для получения дополнительной информации.

Полное имя

E-mail

Номер телефона

WU +7

Соблюдение

СВЯЗАТЬСЯ:

Свяжитесь с **Maillard Immobilier SA** для получения дополнительной информации.

Полное имя

E-mail

Номер телефона

WU +7

Соблюдение

Здравствуйте, меня интересует эта недвижимость.

СВЯЗАТЬСЯ:

Свяжитесь с **Maillard Immobilier SA** для получения дополнительной информации.

Полное имя

E-mail

Номер телефона

WU +7

Соблюдение

Здравствуйте, меня интересует эта недвижимость.

СВЯЗАТЬСЯ:

Свяжитесь с **Maillard Immobilier SA** для получения дополнительной информации.

Полное имя

E-mail

Номер телефона

WU +7

Соблюдение

Здравствуйте, меня интересует эта недвижимость.

Объект-аналог №2

<https://www.properstar.ru/listing/67375834>

The screenshot displays a real estate listing on the Properstar website. The main image is an aerial view of a large, multi-story house with a brown roof and white walls, situated on a lush green hillside. To the right of the main image is a gallery of smaller photos. The first gallery photo shows a scenic view of mountains and a lake. The second gallery photo shows a modern living room with a white sectional sofa and large windows. Below the main image is a kitchen with light wood cabinetry, a black countertop, and a stainless steel oven. To the right of the kitchen image is another gallery photo showing a dining area with a wooden table and chairs. Below the kitchen image is a living room with a beige sofa, a coffee table, and a fireplace. To the right of the living room image is a gallery photo showing a blue sofa and a fireplace. The website interface includes a search bar, navigation links like 'Продажа' and 'Мониторинг', and a user profile section.



11-комнатный мастер-отель с прекрасным видом на озеро 509 145 000 RUB
6 500 000 CHF

Монре́
Дом • 11 комнат(ы) • 8 Кровать • 6 Ванна • 450 м² • Ссылка: BA-118075-Е

Французский Русский

Расположенная в живописном и очень тихом районе Монре́, эта исключительная и идеальная недвижимость соблазнит вас своими очами, большими объемами, приятным участком площадью 7 860 м², засаженным светлыми видами и наслаждающимися панорамным видом на озеро и окружающие горы.

С жилой площадью около 450 м², распределенным на трех уровнях (три потенциальных квартиры), это великолепное здание массивного периода строительства и датированное 1900 годом, полностью отремонтированное в 1998 году, а затем частично в 2008 году, предлагает множество возможностей жилья (групповое, семейное или индивидуальное).

Великолепные каминные, лепнина и старинные паркетные полы упоминаются на каждом этаже.

В распоряжении гостей около 8 спален и 6 ванных комнат.

В распоряжении гостей около 8 спален и 6 ванных комнат.

Балконы, чтобы насладиться видом, присутствуют на каждом этаже.

Второе здание предлагает три гаража.

Это свойство великолепно посреди своего парка, но также невероятно здорово состояние.

[Скрыть полное описание](#)

Области

Помещения

Квартиры	11	Спален	8
Ванных комнат	6		

Площадь

Жилые	450 м²	Итого	7860 м²
-------	--------	-------	---------

Romana Masson [Просмотреть профиль](#)

Связаться с агентом

Отправить сообщение Romana Masson из BARNES, ventes | Riviera, чтобы получить больше информации

Полное имя

E-mail

Номер телефона

Сообщение

Здравствуйте, меня интересует эта недвижимость.

Вотиз | Riviera, чтобы получить больше информации

Полное имя

E-mail

Номер телефона

Сообщение

Отправить сообщение Romana Masson из BARNES, ventes | Riviera, чтобы получить больше информации

Полное имя

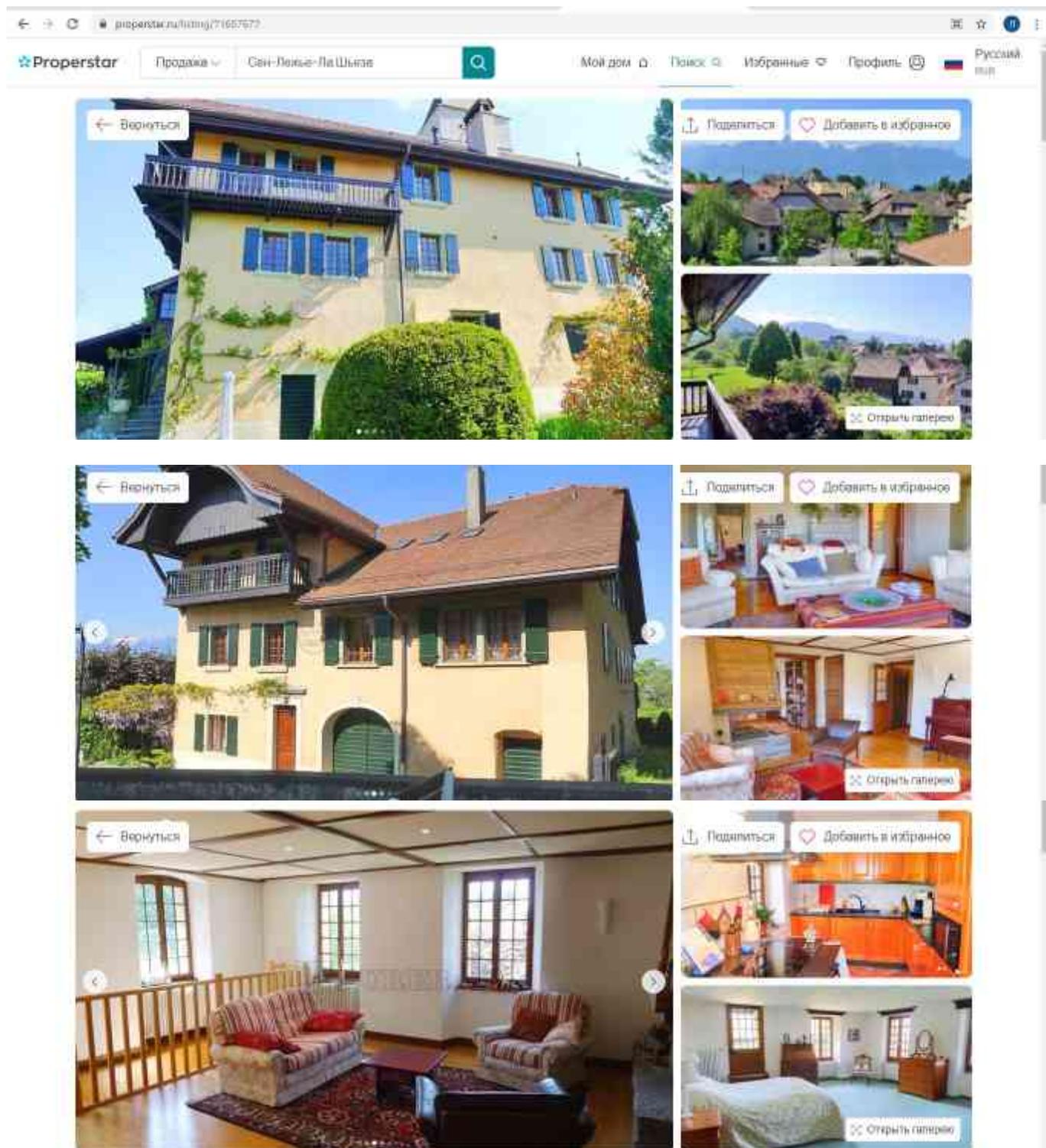
E-mail

Номер телефона

Сообщение

Объект-аналог №3

<https://www.properstar.ru/listing/71657677>





Для продажи, отдельный дом, 1806 Сен-Лежье-Ла-Чиасаз, Ref 2733 305 487 000 RUB

5000 евро СНП

Сен-Лежье-Ла Шьеза, St-Léger
 Дом • 12 комнат(ы) • 460 м² • Ссылка: 2733

Французский Русские

www.fiber.ch предлагает вам величественную собственность характера, расположенную в самом центре деревни, в красивой затертой обстановке. Очень хороший вид на озеро и горы. Доступно быстро.

www.fiber.ch. 12 комнатная недвижимость, приби. 460 м2. Вид на озеро и горы. Участок площадью 3'043 м2. В центре деревни, близко ко всем удобствам.

Области

Помещения

Комнат(ы) 12

Площадь

Жилая 460 м² Прочие 3043 м²

Расположение

St-Léger
 Сен-Лежье-Ла Шьеза

Связаться

Свяжитесь с **Fiber SA Montboix** для получения дополнительной информации

Имя *

E-mail

Номер телефона

Wa +7

Служба

Связаться

Свяжитесь с **Fiber SA Montboix** для получения дополнительной информации

Имя *

E-mail

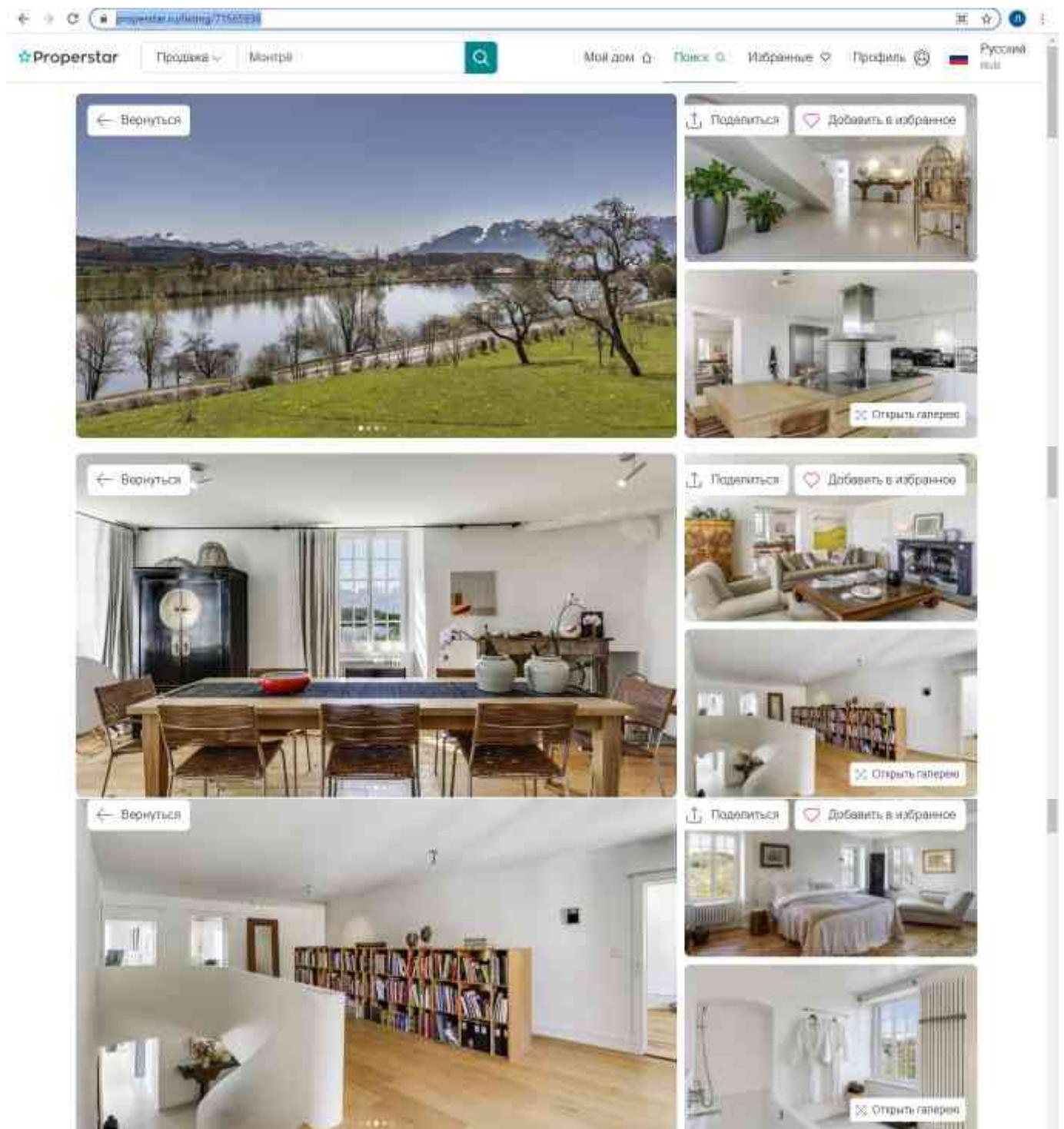
Номер телефона

Wa +7

Служба

Объект-аналог №4

<https://www.properstar.ru/listing/71565936>



Великолепная очаровательная собственность 18-го на озере Брет

391 650 000 RUB
€ 600 000 €1€

Шевбр, Рудoux - Chexbres
Дом + 10 комнат(ы) • 423 м² • Ссылка: 9421

Французский [Русский](#)

Расположенный в уникальном и исключительном месте, в самом сердце Лаво, этот очаровательный отель имеет эксклюзивную и уединенную обстановку. Из отеля открывается великолепный вид на озеро Брет и горы, а также на окружающую загородную местность. Очарование периода сохранилось и будущий покупатель будет соблазнен великолепием этого неглинского дома.

- Построен в 1794 году и полностью отреставрирован в период с 2011 по 2013 год
- Жилая площадь: около 423 м²
- Участок площадью более 4000 м²
- Независимая мастерская 36 м²
- Рядом с Гольф дю Лаво

Связаться:

Свяжитесь с для получения дополнительной информации

Имя

E-mail

Номер телефона

Собственно

Здравствуйте, меня интересует эта недвижимость.

Области

Помещения

Комнаты	10	Гаражи (открыт)	1
---------	----	-----------------	---

Административная (офис)	1
-------------------------	---

Площади

Жилая	423 м²	Земельный участок	3895 м²
-------	--------	-------------------	---------

Промышленность + мастерская	36 м²
-----------------------------	-------

Расположение

Рудoux - Chexbres
Шевбр

Связаться:

Свяжитесь с для получения дополнительной информации

Имя

E-mail

Номер телефона

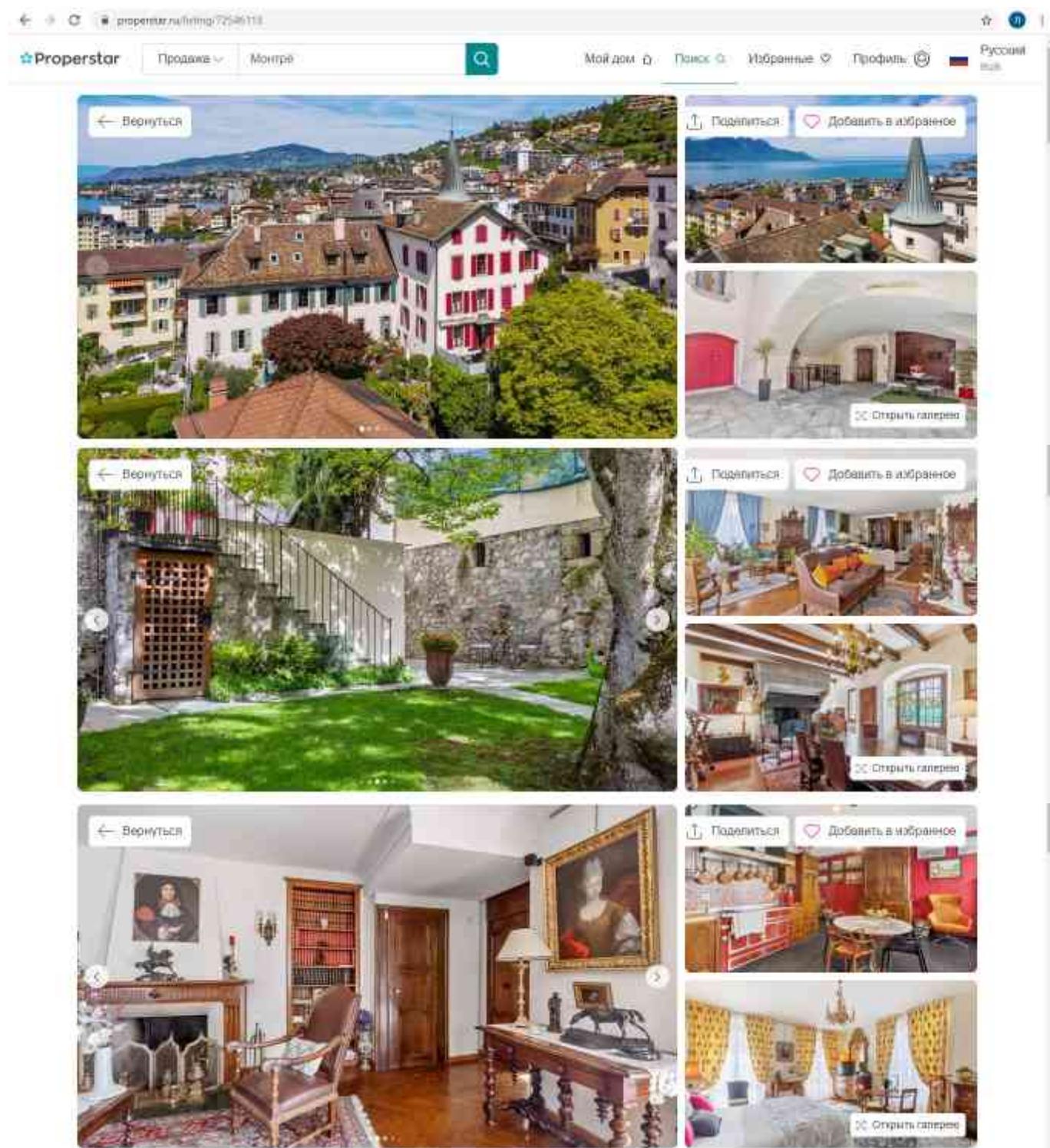
Собственно

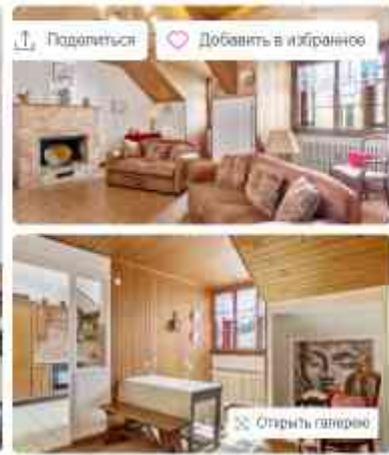
Здравствуйте, меня интересует эта недвижимость.

Площадь принята равной площади дома + площадь мастерской=423+36=459 кв.м

Объект-аналог №5

<https://www.properstar.ru/listing/72546113>





Шато-де-Планш - Исключительный отель рядом с центром

292 056 683 RUB
\$ 700 000 CHF

Монре, Монтбюш

Дом • 17 комнат(ы) • 600 м² • Ссылка: 36675

Французский Рурский

Расположенный на возвышенности Монре и всего в нескольких минутах ходьбы от центра города, этот единственный в своем роде отель находится в тихом месте.

- Прекрасный вид на озеро и Альпы с террасы
- Строительство 1600-х годов, реконструировано в 1960 и 2006 годах
- Великолепные объемы, множество привлекных
- Неприкосновенная собственность, большой потенциал для развития
- 2 независимые квартиры
- 1 двухместный гараж и 2 одноместных гаража, несколько открытых парковочных мест

Области

Помещения

Кухни	17	Гаражи (индивидуал)	1
-------	----	---------------------	---

Площади

Жилые	600 м²	Земельный участок	1010 м²
-------	--------	-------------------	---------

Возможности



Julien Schneider

[Связаться с агентом](#)

Ссылка: 36675

Связаться с агентом

Отправьте сообщение Julien Schneider из Capital SA, чтобы получить больше информации

Имя (обязательно)

E-mail

Номер телефона

Сообщения номер телефона

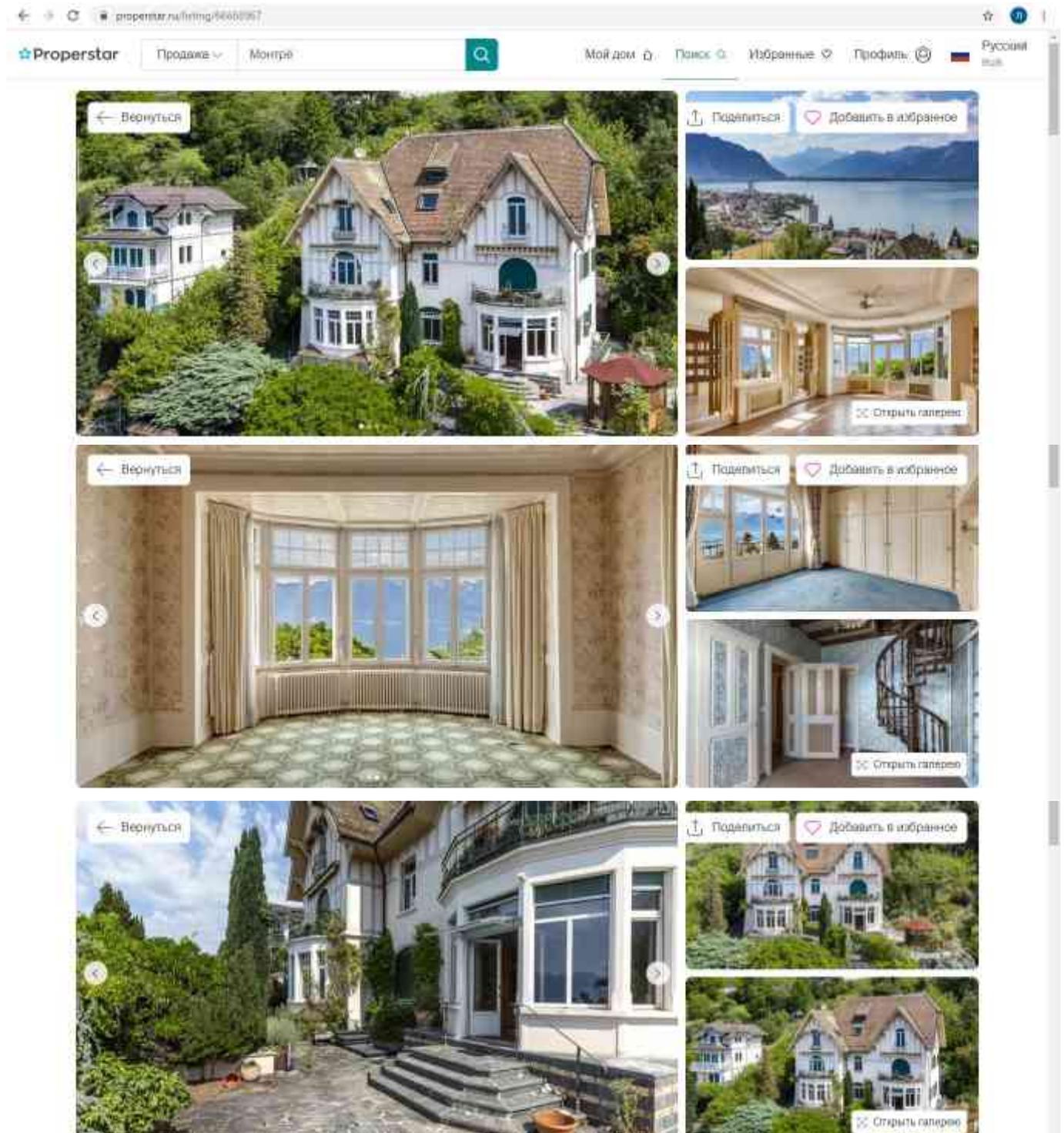
Сообщения

Меня интересует это объявление, размещенное в Монре.

64/3000

Объект-аналог №6

<https://www.properstar.ru/listing/66668967>



Мастер-отель с видом на озеро, в 5 минутах езды от центра города

350 468 020 RUB
4 500 000 CHF



David Tschannen

[Посмотреть профиль](#)

Связь [Feedback](#)

Монтре, Montreux

Дом + 10 комнат(ы) • 600 м² • Ссылка: 15479

Французский [Русский](#)

Расположенная на возвышенности Монтре в самом популярном районе, эта великолепная недвижимость Мастера позволит вам менее чем за 5 минут добраться до центра города. Из этого отеля, построенного в 1900 году, открывается исключительная панорама Женевского озера и Альп.

- В нескольких минутах ходьбы от центра Монтре
- Грандиозный вид на озеро и Альпы
- Тихий и жилой район
- Крытый бассейн
- Великолепная терраса, большой сад с деревьями и полностью огороженный

Области

Помещения

Комнаты: 10

Площади

Полная: 600 м² Земельный участок: 1554 м²

Расположение

Montreux
Монтре

Связаться с агентом

Отправьте сообщение David Tschannen и Sabine SA, чтобы получить больше информации

Полное имя

E-mail

Номер телефона

+7

Сообщение

Меня интересует это объявление.

Номер телефона

+7

Сообщение

Меня интересует это объявление, размещенное в Montreux.

64/3300

Связаться

Выбор единиц сравнения

Цены предложений к продаже и аренде объектов недвижимости выражаются в стоимости 1 кв. м общей площади. Это главная количественная характеристика для сегмента оцениваемого объекта. Поэтому в качестве единицы сравнения используется 1 кв. м площади.

Корректировка на условия финансирования – расчет корректировки зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. В данном случае условия финансирования по объектам-аналогам рыночные, корректировка не вводится.

Корректировка на условия продажи – поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж. В данном случае условия продажи типичные, особых условий при продаже не выявлено, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на торг

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

Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – скидку на торг. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

На основании проведенного исследования рынка зарубежной недвижимости Оценщиком принято решение, действуя по принципу разумной осторожности, применять скидку на торг 5% (раздел 4.3).

Корректировка на дату предложения

Объекты-аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект и все аналоги расположены в кантоне ВО, в г.Монтре и сопоставимых районах. Сопоставимы по местоположению и инфраструктуре. Корректировка не требуется.

Корректировка на функциональное назначение помещений

Оцениваемый ЕОН и все объекты-аналоги жилого назначения (в том числе имеются вспомогательные строения: гаражи, гостевые домики и др.), корректировка не вводится.

Корректировка на наличие мебели

Оцениваемый ЕОН рассматривается без мебели. Объявления объектов-аналогов не содержат информацию о продаже с мебелью или без нее. Учитывая данный факт, Оценщик делает допущение, что при отсутствии информации о наличии/отсутствии мебели корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Общая площадь оцениваемых строений в составе ЕОН составляет 489 кв. м, подобранные аналоги имеют площадь от 400 до 600 кв. м, площади являются сопоставимыми, корректировка не требуется.

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Расчёт поправки осуществлен исходя из доли стоимости земельного участка в стоимости ЕОН. Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Следует отметить, что данная корректировка учитывает не только размер земельного участка, но и общую площадь ОКС (улучшений) на нём расположенных, т.е. при расчете данной корректировки определяется избыточен, либо недостаточен размер земельного участка объекта оценки и объектов-аналогов по отношению друг к другу.

Корректировка проводилась в абсолютной величине (в стоимостном выражении).

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади ОКС для оцениваемого ЕОН и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу} / S_{зд}$$

где S' – показатель обеспеченности здания/помещения земельным участком;

$S_{зу}$ – площадь земельного участка;

$S_{зд}$ – площадь ОКС (здания/помещения).

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом-аналогом

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: $S'o$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв. м/кв. м;

$S'ai$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога, кв. м.кв. м;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

где: $C_{зу}$ - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком**Таблица 19.**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Площадь здания, кв. м (Sзд)	489,00	400,00	450,00	460,00	459,00	600,00	600,00
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	9 595,00	3 994,00	7 860,00	3 043,00	4 000,00	1 010,00	1 554,00
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м здания, кв. м/кв. м (S')	19,6217	9,9850	17,4667	6,6152	8,7146	1,6833	2,5900
Стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.*	80 769	80 769	80 769	80 769	80 769	80 769	80 769
Отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом-аналогом ($\Delta S'i$)		9,63670	2,15500	13,00650	10,90710	17,93840	17,03170
Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб./кв. м	-	778 347	174 057	1 050 522	880 956	1 448 867	1 375 633

*Расчет стоимости 1 кв. м земельных участков приведен в разделе 7.1. Рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка в собственности составила 80 769 руб./кв. м.

В приведенной выше таблице видно, что корректировка на обеспеченность земельным участком существенная, это связано с значительно большим по площади земельным участком в составе объекта оценки. На рынке недвижимости не было выявлено землевладений с аналогичным по площади участком.

По остальным параметрам объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому другие корректировки не вводились.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:



где: D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Коэффициент вариации

С точки зрения финансовой математики, чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник информации: <http://financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>.

Процесс корректировок и выведения рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен в ниже следующей таблице.

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости ЕОН

Характеристика, показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Адрес объекта (место расположения)	Ав. Боскет де Жули 40 и 41, 1815 Кларан, Монтре, Швейцария	Монтре, Швейцария	Монтре, Швейцария	Сен-Лежье-Ла Шьева, Швейцария	Шексбр, Швейцария	Монтре, Швейцария	Монтре, Швейцария
Площадь, кв. м	489,0	400,0	450,0	460,0	459,0	600,0	600,0
Цена предложения, руб.		199 741 500	509 145 000	305 487 000	391 650 000	292 056 683	350 468 020
Цена предложения, руб./кв. м		499 354	1 131 433	664 102	853 268	486 761	584 113
Корректировка на дату предложения		0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Корректировка на торг		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на передаваемые права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на состояние		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на площадь		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Общий корректировочный коэффициент		0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена, руб./кв. м		474 386	1 074 861	630 897	810 605	462 423	554 907
Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб./кв. м		778 347	174 057	1 050 522	880 956	1 448 867	1 375 633
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 252 733	1 248 918	1 681 419	1 691 561	1 911 290	1 930 540
Количество корректировок		1	1	1	1		
Весовой коэффициент		1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6
Коэффициент вариации ¹⁴ , %	18,8						
Средневзвешенное значение скорректированных цен объектов-аналогов, руб./кв. м	1 619 410 ¹⁵						
Рыночная стоимость ЕОН, руб.	791 891 490						

Источники: расчеты Оценщика.

¹⁴ Коэффициент вариации 18,8 %, относится к средней изменчивости вариационного ряда, что говорит об однородности полученных значений¹⁵ Итоговая рыночная стоимость за 1 кв. м выше приведенного в анализе рынка диапазона, ввиду того, что ЕОН обеспечен большим земельным участком.

Необходимо выделить стоимость на каждый оцениваемый объект. Для этого использованы данные, по налоговой оценке, имеющиеся, в предоставленных Заказчиком, документах. Несмотря на то, что налоговая оценка проведена более 10 лет назад, Оценщик исходит из предположения, что цены на недвижимость на рынке меняются пропорционально, и, если дорожает/дешевеет стоимость земли, тоже происходит с домовладениями. Принимается допущение, что отношение цен оцениваемых объектов со временем остается прежним.

Таблица 21.

№ п/п	Наименование объекта	Налоговая оценка	Доля в общей стоимости	Рыночная стоимость ЕОН, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Сад, 4 008 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1151. Идентификационный номер (E-GRID) CH 13838 64541 24, численная величина 4 008 кв. м.	1,200,000 швейцарских франков – 2009, 30.03.2010 г.	0,1389	791 891 490	109 993 728
2	Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 5 459 кв. м. Доступ, частная собственность, 338 кв. м.; со строением на нем - Жилое помещение, № 6768, 429 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 41, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1150; Идентификационный номер (E-GRID) CH 33838 54506 97, численная величина 6 226 кв. м.	7,240,000 швейцарских франков – 2009, 30.03.2010 г.	0,8380		663 605 069
3	Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 128 кв. м. со строением на нем - Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 40, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 2049; Идентификационный номер (E-GRID) CH 81457 68386 32, численная величина 188 кв. м.	200,000 швейцарских франков – 2009, 30.03.2010 г.	0,0231		18 292 693
Итого:		8 640 000,0	1,0000		791 891 490

8. Согласование результатов оценки

Основываясь на разных подходах к оценке и использовании описанных в отчете методов в рамках каждого подхода, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости оцениваемого объекта, как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

В соответствии с каждым из примененных подходов, получены следующие величины стоимости оцениваемого объекта:

Таблица 22

Наименование объекта	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Сад, 4 008 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1151. Идентификационный номер (E-GRID) CH 13838 64541 24, численная величина 4 008 кв. м.	не применялся	109 993 728	не применялся
Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 5 459 кв. м. Доступ, частная собственность, 338 кв. м.; со строением на нем - Жилое помещение, № 6768, 429 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 41, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1150; Идентификационный номер (E-GRID) CH 33838 54506 97, численная величина 6 226 кв. м.	не применялся	663 605 069	не применялся
Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 128 кв. м. со строением на нем - Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 40, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 2049; Идентификационный номер (E-GRID) CH 81457 68386 32, численная величина 188 кв. м.	не применялся	18 292 693	не применялся

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки применен только один подход, поэтому согласование подходов не требуется.

Таблица 23. Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Итоговая стоимость округленно, руб.
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	
Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Сад, 4 008 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1151. Идентификационный номер (E-GRID) CH 13838 64541 24, численная величина 4 008 кв. м.	не применялся	109 993 728	не применялся	109 990 000
Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 5 459 кв. м. Доступ, частная собственность, 338 кв. м.; со строением на нем - Жилое помещение, № 6768, 429 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 41, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1150; Идентификационный номер (E-GRID) CH 33838 54506 97, численная величина 6 226 кв. м.	не применялся	663 605 069	не применялся	663 610 000
Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 128 кв. м. со строением на нем - Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 40, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 2049; Идентификационный номер (E-GRID) CH 81457 68386 32, численная величина 188 кв. м.	не применялся	18 292 693	не применялся	18 290 000

9. Общие выводы и заключения

На основании Договора № 02-03/21/0159 от «26» августа 2021 г. Оценщик ООО «Оценочная компания «ВЕТА» произвел оценку объекта оценки:

- 1) Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Сад, 4 008 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1151. Идентификационный номер (E-GRID) CH 13838 64541 24, численная величина 4 008 кв. м.
- 2) Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 5 459 кв. м. Доступ, частная собственность, 338 кв. м.; со строением на нем - Жилое помещение, № 6768, 429 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 41, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1150; Идентификационный номер (E-GRID) CH 33838 54506 97, численная величина 6 226 кв. м.
- 3) Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 128 кв. м. со строением на нем - Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 40, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 2049; Идентификационный номер (E-GRID) CH 81457 68386 32, численная величина 188 кв. м.

Цель оценки: определение стоимости объекта оценки.

Вид стоимости: рыночная.

Предполагаемое использование результатов оценки: для судопроизводства.

Дата оценки: 06.10.2021 г.

По результатам произведенных расчетов можно сделать вывод, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

Таблица 24. Результаты оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Сад, 4 008 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1151. Идентификационный номер (E-GRID) CH 13838 64541 24, численная величина 4 008 кв. м.	109 990 000 (сто девять миллионов девятьсот девяносто тысяч)
Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 5 459 кв. м. Доступ, частная собственность, 338 кв. м.; со строением на нем - Жилое помещение, № 6768, 429 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 41, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1150; Идентификационный номер (E-GRID) CH 33838 54506 97, численная величина 6 226 кв. м.	663 610 000 (шестьсот шестьдесят три миллиона шестьсот десять тысяч)
Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 128 кв. м. со строением на нем - Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв. м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 40, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 2049; Идентификационный номер (E-GRID) CH 81457 68386 32, численная величина 188 кв. м.	18 290 000 (восемнадцать миллионов двести девяносто тысяч)

Источник информации: расчеты Оценщика

10. Приложения

10.1. Список использованных источников

Нормативные документы

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (в действующей редакции, с 01.01.2017 г.);
- Федеральный закон от 18 марта 2020 г. № 66-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 19 марта 2020. Принят Государственной Думой 5 марта 2020 года. Одобрен Советом Федерации 11 марта 2020 года.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299 с изменениями от 06.12.2016 г.);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
- Международные стандарты оценки МСО 2020 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО 2020 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Методическая литература

- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
- Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.

Термины и определения

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3 ФСО №1).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.4 ФСО №1).

Стоимость объекта оценки - это 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)" (п.5 ФСО №1).

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 (п.6 ФСО №1).

Рыночная стоимость объекта (согласно Федеральному закону от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации") – 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 - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (п.7 ФСО №2).

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.

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

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 (п.18 ФСО №1).

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п.8 ФСО №1).

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 (п.9 ФСО №1).

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.10 ФСО №1).

Оценка объекта оценки – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Принцип оценки имущества – это основополагающие положения теории оценки и правила определения стоимости недвижимости. Принципы оценки подразделяются на принципы¹⁶, которые отражают точку зрения пользователя, взаимосвязь отдельных частей объекта оценки, точку зрения рынка, и принцип наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объект недвижимости (недвижимое имущество) - это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также все то, что гражданским законодательством Российской Федерации отнесено к объектам недвижимости.

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

¹⁶ В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наиболее эффективного использования и другие.

Здания (строения, сооружения) - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

Под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

- соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных -стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;
- подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – 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.

10.2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Office du registre foncier
Est vaudois

Page 1 de 3

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Montreux / 1150

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un ** ne jouissent pas de la loi publique.



Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5886 Montreux
No immeuble: 1150
E-GRID: CH 33838 54506 97
Parcelle de dépendance:
Adresse*: Avenue des Bosquets-de-Julie 41
No plan(s) suivant(s)*: 10
No plan(s)*: 5
Surface*: 6'226 m2, numérique
Mutation*: 03.07.2013 018-2013/5248/0
Genre de culture*: Place-jardin, 5'459 m2
Accès, place privée, 338 m2
Bâtiments*: Habitation, N° d'ass. 6768, 429 m2
Mentions de la mens. officielle*:
Estimation fiscale*: CHF 7'240'000.-, 2009, 30.03.2010
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Saykadze Julia, né(e) le 03.02.1969
13.04.2011 018-2011/1369/0 Donation
03.06.2016 018-2016/4073/0 Cession

Mentions:

16.07.2009 018-2009/2793/0 Restrictions du droit de propriété LFAIE ID.018-2009/000899

Servitudes:

15.09.1937 018-220734 (C) **Zone/quartier** : Restriction au droit de bâtir; hauteur des plantations ID.018-2001/010769 en faveur de B-F Montreux/1152
15.09.1937 018-220736 (C) **Exploitation** : Interdiction d'industries ou d'installations bruyantes ou malodorantes, d'établissements publics ID.018-2001/010770 en faveur de B-F Montreux/1151 en faveur de B-F Montreux/1152 en faveur de B-F Montreux/1161 en faveur de B-F Montreux/1179
15.09.1937 018-220736 (D) **Exploitation** : Interdiction d'industries ou d'installations bruyantes ou malodorantes, d'établissements publics ID.018-2001/010770 à charge de B-F Montreux/1151 à charge de B-F Montreux/1152 à charge de B-F Montreux/1161 à charge de B-F Montreux/1179
15.09.1937 018-220737 (C) **Zone/quartier** : Hauteur des constructions ID.018-2001/010771 en faveur de B-F Montreux/1152

Office du registre foncier
Est vaudois

Page 1 de 3

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Montreux / 1150

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.



Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5886 Montreux
 No immeuble: 1150
 E-GRID: CH 33838 54506 97
 Parcelle de dépendance:
 Adresse*: Avenue des Bosquets-de-Julia 41
 No plan(s) suivant(s)*: 10
 No plan(s)*: 5
 Surface*: 6'226 m2, numérique
 Mutation*: 03.07.2013 018-2013/5248/0
 Genre de culture*: Place-jardin, 5'459 m2
 Accès, place privée, 338 m2
 Bâtiments*: Habitation, N° d'ass. 6768, 429 m2
 Mentions de la mens. officielle*:
 Estimation fiscale*: CHF 7'240'000.-, 2009, 30.03.2010
 Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle:
 Saykadze Julia, né(e) le 03.02.1969
 13.04.2011 018-2011/1369/0 Donation
 03.06.2016 018-2016/4073/0 Cession

Mentions:

16.07.2009 018-2009/2793/0 Restrictions du droit de propriété LFAIE ID.018-2009/000899

Servitudes:

15.09.1937 018-220734 (C) Zone/quartier : Restriction au droit de bâtir, hauteur des plantations ID.018-2001/010769 en faveur de B-F Montreux/1152
 15.09.1937 018-220736 (C) Exploitation : Interdiction d'industries ou d'installations bruyantes ou malodorantes, d'établissements publics ID.018-2001/010770 en faveur de B-F Montreux/1151 en faveur de B-F Montreux/1152 en faveur de B-F Montreux/1161 en faveur de B-F Montreux/1179
 15.09.1937 018-220736 (D) Exploitation : Interdiction d'industries ou d'installations bruyantes ou malodorantes, d'établissements publics ID.018-2001/010770 à charge de B-F Montreux/1151 à charge de B-F Montreux/1152 à charge de B-F Montreux/1161 à charge de B-F Montreux/1179
 15.09.1937 018-220737 (C) Zone/quartier : Hauteur des constructions ID.018-2001/010771 en faveur de B-F Montreux/1152

Office du registre foncier
Est vaudois

Page 2 de 3

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Montreux / 1150

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique



Servitudes:

- | | | |
|------------------------------|-----|--|
| 11.04.1938 018-220742 | (C) | Exploitation : interdiction d'industries, d'installations bruyantes ou malodorantes, d'exploitations agricoles, d'établissements publics et de pensionnats ID.018-2001/010782
en faveur de B-F Montreux/1151
en faveur de B-F Montreux/1161
en faveur de B-F Montreux/1179
en faveur de B-F Montreux/1247
en faveur de B-F Montreux/2048
en faveur de B-F Montreux/2049
en faveur de B-F Montreux/2050 |
| 29.08.1938 018-220743 | (C) | Zone/quartier : Restrictions au droit de bâtir ID.018-2001/010772
en faveur de B-F Montreux/1161 |
| 29.08.1938 018-220747/2 | (D) | Zone/quartier : Restrictions au droit de bâtir, plantations ID.018-2001/010774
à charge de B-F Montreux/1151
à charge de B-F Montreux/1161 |
| 29.08.1938 018-220748 | (C) | Exploitation : interdiction d'industrie quelconque, d'installation bruyante ou malodorante, d'exploitation agricole, d'établissement public et de pensionnat ID.018-2001/010780
en faveur de B-F Montreux/1151
en faveur de B-F Montreux/1161
en faveur de B-F Montreux/1179
en faveur de B-F Montreux/1247 |
| 19.03.1940 018-220751 | (C) | Zone/quartier : Restriction au droit de bâtir ID.018-2001/010775
en faveur de B-F Montreux/1161 |
| 19.03.1940 018-220752 | (C) | Plantations, clôtures : Hauteur des plantations ID.018-2001/010781
en faveur de B-F Montreux/1151
en faveur de B-F Montreux/1247 |
| 21.04.1945 018-220771 | (C) | Passage pour piétons et pour tous véhicules ; canalisations souterraines quelconques ID.018-2001/010776
en faveur de B-F Montreux/1154
en faveur de B-F Montreux/1155 |
| 21.04.1945 018-220773 | (C) | Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations ID.018-2001/010777
en faveur de B-F Montreux/1152 |
| 11.09.1950 018-220799 | (C) | Canalisation(s) d'eau ID.018-2001/010778
en faveur de Service intercommunal de gestion (SIGE), Vevey |
| 16.10.1950 018-220800 | (C) | Passage pour piétons et tous véhicules ; canalisations souterraines quelconques ID.018-2001/010779
en faveur de B-F Montreux/1163 |
| 08.06.2009 018-2009/21450(C) | (C) | Passage pour piétons et pour tous véhicules ID.018-2009/000832
en faveur de B-F Montreux/1162 |

Charges foncières:

Aucune

Office du registre foncier
Est vaudois

Page 3 de 3

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Montreux / 1150

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "" ne jouissent pas de la foi publique.

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Selon le registre foncier

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Droits de gages immobiliers:

Selon le registre foncier

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 10 mars 2020: 018-2020/471/0, 018-2020/572/0

1800 Vevey, le 12 mars 2020

Emoluments: F. 20.-

Le Conservateur du registre foncier



Служба земельного кадастра
Восток кантона Во

Страница 1 из 3

Выписка из земельного кадастра

Печать: /Земельный кадастр востока
кантона Во/

Землевладение Монтрё / 1150

Ведение реестра: федеральное

Внимание: сведения, помеченные «» не обладают юридической силой*

Опись недвижимого имущества:

Коммуна:	5886 Монтрё
№ земельного владения:	1150
Идентификационный номер (E-GRID):	CH 33838 54506 87
Участок подчиненности:	
Адрес*:	Авеню де Боске-де-Жюли 41
№ на следующем(-их) плане(-ах)*:	10
№ на плане(-ах)*:	5
Площадь*:	6,226 кв.м., численная величина
Переход прав*:	03.07.2013 018-2013/5248/0
Категория земель*:	Садовый участок, 5,459 кв.м. Доступ, частная собственность, 338 кв.м. Жилое помещение, № 6768, 429 кв.м.
Строения*:	
Официальные отметки*:	
Налоговая оценка*:	7,240,000 швейцарских франков – 2009, 30.03.2010 г.
Примечания*:	

Собственность:

Личная собственность

Сайкадзе Юлия, 03.02.1969 г.р.

13.04.2011 018-2011/1369/0 Дарение

03.06.2016 018-2016/4073/0 Уступка

Отметки:

16.07.2009 018-2009/2793/0

Ограничение права собственности, Федеральный закон о приобретении недвижимости иностранными гражданами
Идент. номер. 018-2009/000899

Сервитуты:

15.09.1937 018-220734

(C) **Район/квартал:** Ограничение права на строительство; высота насаждений Идент. номер. 018-2001/010769
в пользу земельного владения Монтрё/1152

15.09.1937 018-220736

(C) **Использование:** Запрет на постройку промышленных предприятий и монтаж установок, производящих громкий шум или неприятные запахи, публичных учреждений Идент. номер. 018-2001/010770
в пользу земельного владения Монтрё/1151
в пользу земельного владения Монтрё/1152
в пользу земельного владения Монтрё/1161
в пользу земельного владения Монтрё/1179

15.09.1937 018-220736

(D) **Использование:** Запрет на постройку промышленных предприятий и монтаж установок, производящих громкий шум или неприятные запахи, публичных учреждений Идент. номер. 018-2001/010770
за счет земельного владения Монтрё/1151
за счет земельного владения Монтрё/1152
за счет земельного владения Монтрё/1161
за счет земельного владения Монтрё/1179

15.09.1937 018-220737

(C) **Район/квартал:** Высота построек Идент. номер. 018-2001/010771
в пользу земельного владения Монтрё/1152

Служба земельного кадастра
Восток кантона Во

Страница 2 из 3

Выписка из земельного кадастра**Печать:** /Земельный кадастр востока
кантона Во/

Землевладение Монтрé / 1150

Ведение реестра: федеральное

Внимание: сведения, помеченные «» не обладают юридической силой***Сервитуты:**

11.04.1938 018-220742	(C) Использование: Запрет на постройку промышленных предприятий, монтаж установок, производящих громкий шум или неприятные запахи, постройку сельскохозяйственных предприятий, публичных учреждений и пансионатов Идент. номер. 018-2001/010782 в пользу землевладения Монтрé/1151 в пользу землевладения Монтрé/1161 в пользу землевладения Монтрé/1179 в пользу землевладения Монтрé/1247 в пользу землевладения Монтрé/2048 в пользу землевладения Монтрé/2049 в пользу землевладения Монтрé/2060
29.08.1938 018-220743	(C) Район/квартал: Ограничение права на строительство Идент. номер. 018-2001/010772 в пользу землевладения Монтрé/1161
29.08.1938 018-220747/2	(D) Район/квартал: Ограничение права на строительство, насаждения Идент. номер. 018-2001/010774 за счет землевладения Монтрé/1151 за счет землевладения Монтрé/1161
29.08.1938 018-220748	(C) Использование: Запрет на постройку любых промышленных предприятий, монтаж установок, производящих громкий шум или неприятные запахи, постройку сельскохозяйственных предприятий, публичных учреждений и пансионатов Идент. номер. 018-2001/010780 в пользу землевладения Монтрé/1151 в пользу землевладения Монтрé/1161 в пользу землевладения Монтрé/1179 в пользу землевладения Монтрé/1247
19.03.1940 018-220751	(C) Район/квартал: Ограничение права на строительство Идент. номер. 018-2001/010775 в пользу землевладения Монтрé/1161
19.03.1940 018-220752	(C) Насаждения, ограждения: Высота насаждений Идент. номер. 018-2001/010781 в пользу землевладения Монтрé/1151 в пользу землевладения Монтрé/1247
21.04.1945 018-220771	(C) Проход для пешеходов и проезд для любых транспортных средств; любых подземных инженерных сетей Идент. номер. 018-2001/010776 в пользу землевладения Монтрé/1154 в пользу землевладения Монтрé/1155
21.04.1945 018-220773	(C) Насаждения, ограждения: Отдаленность насаждений, разрешенная законом Идент. номер. 018-2001/010777 в пользу землевладения Монтрé/1152
11.09.1950 018-220799	(C) Водопровод(ы): Идент. номер. 018-2001/010778 в пользу Межкоммунальной службы управления (SIGE), Вева
16.10.1950 018-220800	(C) Проход для пешеходов и любых транспортных средств; любых подземных инженерных сетей Идент. номер. 018-2001/010779 в пользу землевладения Монтрé/1163
08.06.2009 018-2009/2145/0	(C) Проход для пешеходов и проезд для любых транспортных средств; Идент. номер. 018-2009/000632 в пользу землевладения Монтрé/1162

Поземельный налог:
Не предусмотрен

Служба земельного кадастра
Восток кантона Во

Страница 3 из 3

Выписка из земельного кадастра

Землевание Монтрё / 1150

Ведение реестра: федеральное

Внимание: сведения, помеченные «*» не обладают юридической силой

Комментарии: (См. раздел «Право ипотечного преемства» для ознакомления с залоговыми правами на недвижимость)

Согласно данным земельного кадастра

Осуществление прав: (В отношении прав, осуществление которых не фигурирует в настоящем документе, см. земельный кадастр)

Согласно данным земельного кадастра

Залоговые права на недвижимость:

Согласно данным земельного кадастра

Отложенные дела:

Дела по бюллетеню до 10 марта 2020 г.: 018-2020/471/0, 018-2020/672/0

1800 Вева, 12 марта 2020 г.

Взыскано по тарифу: 20 швейцарских франков

Держатель земельного кадастра

Печать: /Земельный кадастр востока кантона Во/
/Подпись/

АПОСТИЛЬ
(Convention de La Haye du 5 Octobre, 1961)
Гагская конвенция от 5 октября 1961 года

1. Страна: **ШВЕЙЦАРИЯ**
Настоящий официальный документ
2. подписан Карин Робер
3. выступающим в качестве Работника
4. скреплен печатью/штампом Земельного кадастра
востока кантона Во

УДОСТОВЕРЕНО

5. в Лозанне
 6. 31 марта 2020 г.
 7. кем Государственной канцелярией кантона Во
 8. за № 3766
 9. Скреплено печатью/штампом:
 10. Подпись
- Гербовая печать: /Государственная канцелярия кантона Во/
- Государственный канцлер
<Подпись>
Патрик ЮНГО

Office du registre foncier
Est vaudois



Page 1 de 4

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Montreux / 1151

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un * ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5886 Montreux
No immeuble: 1151
E-GRID: CH 13838 64541 24
Parcelle de dépendance:
Adresse*: Avenue des Bosquets-de-Julie
No plan(s) suivant(s)*:
No plan(s)*: 4
Surface*: 4'008 m2, numérique
Mutation*: 02.11.2016 018-2016/8265/0 MNS5
Genre de culture*: Jardin, 4'008 m2
Bâtiments*:
Mentions de la mens. officielle*:
Estimation fiscale*: CHF 1'200'000.-, 2009, 30.03.2010
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Saykadze Julia, né(e) le 03.02.1969

13.04.2011 018-2011/1369/0 Donation
03.06.2016 018-2016/4073/0 Cession

Mentions:

16.07.2009 018-2009/2793/0 Restrictions du droit de propriété LFAIE ID.018-2009/000899

Servitudes:

01.04.1901 018-255771	(D)	Canalisation(s) et captage d'eau ID.018-2001/010784 à charge de B-F Montreux/7451 à charge de B-F Montreux/7452
01.04.1901 018-255772	(D)	Canalisation(s) et captage d'eau, réservoir ID.018-2001/010785 à charge de B-F Montreux/3818 à charge de B-F Montreux/7599 à charge de B-F Montreux/9277
03.08.1911 018-220631	(C)	Canalisation(s) d'eau ID.018-2001/010786 en faveur de B-F Montreux/1181
15.09.1937 018-220734	(C)	Zone/quartier : Restriction au droit de bâtir; hauteur des plantations ID.018-2001/010769 en faveur de B-F Montreux/1152
15.09.1937 018-220735	(C)	Zone/quartier : Restriction au droit de bâtir; dérogation à la distance légale des plantations ID.018-2001/010787 en faveur de B-F Montreux/1152
15.09.1937 018-220735	(D)	Zone/quartier : Restriction au droit de bâtir; dérogation à la distance légale des plantations ID.018-2001/010787 à charge de B-F Montreux/1152
15.09.1937 018-220736	(C)	Exploitation : Interdiction d'industries ou d'installations bruyantes ou malodorantes, d'établissements publics ID.018-

Office du registre foncier
Est vaudois

Page 2 de 4

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Montreux / 1151

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "" ne jouissent pas de la foi publique.



Servitudes:

			2001/010770 en faveur de B-F Montreux/1150 en faveur de B-F Montreux/1152 en faveur de B-F Montreux/1161 en faveur de B-F Montreux/1179
15.09.1937 018-220736	(D)	Exploitation : interdiction d'industries ou d'installations bruyantes ou malodorantes, d'établissements publics ID.018-2001/010770 à charge de B-F Montreux/1150 à charge de B-F Montreux/1152 à charge de B-F Montreux/1161 à charge de B-F Montreux/1179	
15.09.1937 018-220737	(C)	Zone/quartier : Hauteur des constructions ID.018-2001/010771	
15.09.1937 018-220738	(D)	Zone/quartier : Hauteur des constructions ID.018-2001/010788 à charge de B-F Montreux/1152	
11.04.1938 018-220739	(C)	Zone/quartier : Restriction au droit de bâtir ID.018-2001/010789 en faveur de B-F Montreux/2048	
11.04.1938 018-220740	(C)	Plantations, clôtures : Hauteur des plantations ID.018-2001/010790 en faveur de B-F Montreux/2048	
11.04.1938 018-220741	(D)	Zone/quartier : Restriction au droit de bâtir ID.018-2001/010791 à charge de B-F Montreux/2048	
11.04.1938 018-220742	(C)	Exploitation : interdiction d'industries, d'installations bruyantes ou malodorantes, d'exploitations agricoles, d'établissements publics et de pensionnats ID.018-2001/010782 en faveur de B-F Montreux/1161 en faveur de B-F Montreux/1179 en faveur de B-F Montreux/1247 en faveur de B-F Montreux/2048 en faveur de B-F Montreux/2049 en faveur de B-F Montreux/2050	
11.04.1938 018-220742	(D)	Exploitation : interdiction d'industries, d'installations bruyantes ou malodorantes, d'exploitations agricoles, d'établissements publics et de pensionnats ID.018-2001/010782 à charge de B-F Montreux/1150 à charge de B-F Montreux/1161 à charge de B-F Montreux/1179 à charge de B-F Montreux/1247 à charge de B-F Montreux/2045 à charge de B-F Montreux/2048 à charge de B-F Montreux/2049 à charge de B-F Montreux/2050	
29.06.1938 018-220744	(C)	Plantations, clôtures : Interdiction d'abattre des arbres ID.018-2001/010792 en faveur de B-F Montreux/1161	
29.06.1938 018-220744	(D)	Plantations, clôtures : Interdiction d'abattre des arbres	

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Montreux / 1151

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "™" ne jouissent pas de la foi publique.



Servitudes:

			ID.018-2001/010792 à charge de B-F Montreux/1161
29.08.1938 018-220746	(C)	Zone/quartier ; Restriction au droit de bâtir ID.018-2001/010793 en faveur de B-F Montreux/1161	
29.08.1938 018-220746	(D)	Zone/quartier ; Restriction au droit de bâtir ID.018-2001/010793 à charge de B-F Montreux/1161	
29.08.1938 018-220747/1	(D)	Passage pour piétons et pour tous véhicules ID.018-2001/010773 à charge de B-F Montreux/1161	
29.08.1938 018-220747/2	(C)	Zone/quartier ; Restrictions au droit de bâtir, plantations ID.018-2001/010774 en faveur de B-F Montreux/1150 en faveur de B-F Montreux/1247	
29.08.1938 018-220747/2	(D)	Zone/quartier ; Restrictions au droit de bâtir, plantations ID.018-2001/010774 à charge de B-F Montreux/1161	
29.08.1938 018-220748	(C)	Exploitation : Interdiction d'industrie quelconque, d'installation bruyante ou malodorante, d'exploitation agricole, d'établissement public et de pensionnat ID.018-2001/010780 en faveur de B-F Montreux/1161 en faveur de B-F Montreux/1179 en faveur de B-F Montreux/1247	
29.08.1938 018-220748	(D)	Exploitation : Interdiction d'industrie quelconque, d'installation bruyante ou malodorante, d'exploitation agricole, d'établissement public et de pensionnat ID.018-2001/010780 à charge de B-F Montreux/1150 à charge de B-F Montreux/1161 à charge de B-F Montreux/1179 à charge de B-F Montreux/1247	
19.03.1940 018-220752	(C)	Plantations, clôtures : Hauteur des plantations ID.018-2001/010781 en faveur de B-F Montreux/1247	
19.03.1940 018-220752	(D)	Plantations, clôtures : Hauteur des plantations ID.018-2001/010781 à charge de B-F Montreux/1150 à charge de B-F Montreux/1161	
21.04.1945 018-220772	(C)	Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations ID.018-2001/010794 en faveur de B-F Montreux/1152	
21.04.1945 018-220772	(D)	Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations ID.018-2001/010794 à charge de B-F Montreux/1152	
08.08.1968 018-235405	(C)	Zone/quartier ; Restriction au droit de bâtir ID.018-2001/010795 en faveur de Montreux la Commune, Montreux	
23.08.1978 018-270950/1	(C)	Zone/quartier ; Restriction au droit de bâtir ID.018-2001/010796 en faveur de B-F Montreux/1179	

Office du registre foncier
Est vaudois

Page 4 de 4

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Montreux / 1151

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "" ne jouissent pas de la foi publique

Servitudes:

23.06.1978 018-270950/2	(C)	en faveur de Montreux la Commune, Montreux Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations ID.018-2001/010797
23.06.1978 018-270950/2	(D)	en faveur de B-F Montreux/1161 Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations ID.018-2001/010797
23.06.1978 018-270950/3	(C)	à charge de B-F Montreux/1161 Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations ID.018-2001/010798
23.06.1978 018-270950/3	(D)	en faveur de B-F Montreux/1179 Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations ID.018-2001/010798
06.05.1987 018-312919	(C)	à charge de B-F Montreux/1179 Canalisation(s) de gaz ID.018-2001/010799 en faveur de Compagnie Industrielle et Commerciale du Gaz S.A., Vevey

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Selon le registre foncier

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Droits de gages immobiliers:

Selon le registre foncier

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 10 mars 2020:

018-2020/471/0, 018-2020/672/0

1800 Vevey, le 12 mars 2020

Emoluments: Fr. 20.-

Le Conservateur du registre foncier



Служба земельного кадастра
Восток кантона Во

Страница 1 из 4

Выписка из земельного кадастра

Землевладение Монтрё / 1151

Печать: /Земельный кадастр востока
кантона Во/

Ведение реестра: федеральное

Внимание: сведения, помеченные «» не обладают юридической силой*

Опись недвижимого имущества:

Коммуна:	5886 Монтрё
№ земельного владения:	1151
Идентификационный номер (E-GRID):	CH 13838 64541 24
Участок подчиненности:	
Адрес*:	Авеню де Боске-де-Жюли
№ на следующем(-их) плане(-ах)*:	
№ на плане(-ах)*:	4
Площадь*:	4,008 кв.м., численная величина
Переход прав*:	02.11.2016 018-2016/82658/0 MN95
Категория земель*:	Сад, 4,008 кв.м.
Строения*:	
Официальные отметки*:	
Налоговая оценка*:	1,200,000 швейцарских франков – 2009, 30.03.2010 г.
Примечания*:	

Собственность:

Личная собственность Сайкадзе Юлия, 03.02.1969 г.р.	13.04.2011 018-2011/1369/0 Дарение 03.06.2016 018-2016/4073/0 Уступка
--	--

Отметки:

16.07.2009 018-2009/2793/0	Ограничение права собственности, Федеральный закон о приобретении недвижимости иностранными гражданами Идент. номер. 018-2009/000899
----------------------------	--

Сервитуты:

01.04.1901 018-255771	(D) Водопровод(ы) и отвод воды Идент. номер. 018-2001/010784 за счет земельного владения Монтрё/7451 за счет земельного владения Монтрё/7452
01.04.1901 018-255772	(D) Водопровод(ы) и отвод воды, резервуар Идент. номер. 018-2001/010785 за счет земельного владения Монтрё/3818 за счет земельного владения Монтрё/7599 за счет земельного владения Монтрё/9277
03.08.1911 018-220631	(C) Водопровод(ы): Идент. номер. 018-2001/010786 в пользу земельного владения Монтрё/1181
15.09.1397 018-220734	(C) Район/квартал: Ограничение права на строительство; высота насаждений Идент. номер. 018-2001/010769 в пользу земельного владения Монтрё/1152
15.09.1397 018-220735	(C) Район/квартал: Ограничение права на строительство; отдаленность насаждений, разрешенная законом Идент. номер. 018-2001/010787 в пользу земельного владения Монтрё/1152
15.09.1937 018-220735	(D) Район/квартал: Ограничение права на строительство; отдаленность насаждений, разрешенная законом Идент. номер. 018-2001/010787 за счет земельного владения Монтрё/1152
15.09.1937 018-220736	(C) Использование: Запрет на постройку промышленных предприятий и монтаж установок, производящих громкий шум или неприятные запахи, постройку публичных учреждений Идент. номер. 018-

Выписка из земельного кадастра

Землевладение Монтрё / 1151

Печать: /Земельный кадастр востока
кантона Во/

Ведение реестра: федеральное

Внимание: сведения, помеченные «» не обладают юридической силой*

Сервитуты:

		2001/010770 в пользу землевладения Монтрё/1150 в пользу землевладения Монтрё/1152 в пользу землевладения Монтрё/1161 в пользу землевладения Монтрё/1179
15.09.1937 018-220736	(D)	Использование: Запрет на постройку промышленных предприятий и монтаж установок, производящих громкий шум или неприятные запахи, постройку публичных учреждений Идент. номер. 018-2001/010770 за счет землевладения Монтрё/1150 за счет землевладения Монтрё/1152 за счет землевладения Монтрё/1161 за счет землевладения Монтрё/1179
15.09.1937 018-220737	(C)	Район/квартал: Высота построек Идент. номер. 018-2001/010771 в пользу землевладения Монтрё/1152
15.09.1937 018-220738	(D)	Район/квартал: Высота построек Идент. номер. 018-2001/010788 за счет землевладения Монтрё/1152
11.04.1938 018-220739	(C)	Район/квартал: Ограничение права на строительство Идент. номер. 018-2001/010789 в пользу землевладения Монтрё/2048
11.04.1938 018-220740	(C)	Насаждения, ограждения: Высота насаждений Идент. номер. 018-2001/010790 в пользу землевладения Монтрё/2048
11.04.1938 018-220741	(D)	Район/квартал: Ограничение права на строительство Идент. номер. 018-2001/010791 за счет землевладения Монтрё/2048
11.04.1938 018-220742	(C)	Использование: Запрет на постройку любых промышленных предприятий, монтаж установок, производящих громкий шум или неприятные запахи, постройку сельскохозяйственных предприятий, публичных учреждений и пансионатов Идент. номер. 018-2001/010782 в пользу землевладения Монтрё/1161 в пользу землевладения Монтрё/1179 в пользу землевладения Монтрё/1247 в пользу землевладения Монтрё/2048 в пользу землевладения Монтрё/2049 в пользу землевладения Монтрё/2050
11.04.1938 018-220742	(D)	Использование: Запрет на постройку любых промышленных предприятий, монтаж установок, производящих громкий шум или неприятные запахи, постройку сельскохозяйственных предприятий, публичных учреждений и пансионатов Идент. номер. 018-2001/010782 за счет землевладения Монтрё/1150 за счет землевладения Монтрё/1161 за счет землевладения Монтрё/1179 за счет землевладения Монтрё/1247 за счет землевладения Монтрё/2045 за счет землевладения Монтрё/2048 за счет землевладения Монтрё/2049 за счет землевладения Монтрё/2050
29.08.1938 018-220744	(C)	Насаждения, ограждения: Запрет на вырубку деревьев Идент. номер. 018-2001/010792 в пользу землевладения Монтрё/1161
29.08.1938 018-220744	(D)	Насаждения, ограждения: Запрет на вырубку деревьев Идент.

Служба земельного кадастра
Восток кантона Во

Страница 3 из 4

Выписка из земельного кадастра

Землевладение Монтрё / 1151

Печать: /Земельный кадастр востока
кантона Во/

Ведение реестра: федеральное

Внимание: сведения, помеченные «» не обладают юридической силой*

Сервитуты

		номер. 018-2001/010792 за счет землевладения Монтрё/1161
29.08.1938 018-220746	(C)	Район/квартал: Ограничение права на строительство Идент. номер. 018-2001/010793 в пользу землевладения Монтрё/1161
29.08.1938 018-220746	(D)	Район/квартал: Ограничение права на строительство Идент. номер. 018-2001/010793 за счет землевладения Монтрё/1161
29.08.1938 018-2020747/1	(D)	Проход для пешеходов и проезд для любых транспортных средств: Идент. номер. 018-2001/010773 за счет землевладения Монтрё/1161
29.08.1938 018-220747/2	(C)	Район/квартал: Ограничение права на строительство, насаждения Идент. номер. 018-2001/010774 в пользу землевладения Монтрё/1150 в пользу землевладения Монтрё/1247
29.08.1938 018-220747/2	(D)	Район/квартал: Ограничение права на строительство, насаждения Идент. номер. 018-2001/010774 за счет Монтрё/1161
29.08.1938 018-220748	(C)	Использование: Запрет на постройку любых промышленных предприятий, монтаж установок, производящих громкий шум или неприятные запахи, постройку сельскохозяйственных предприятий, публичных учреждений и пансионатов Идент. номер. 018-2001/010780 в пользу землевладения Монтрё/1161 в пользу землевладения Монтрё/1179 в пользу землевладения Монтрё/1247
29.08.1938 018-220748	(D)	Использование: Запрет на постройку любых промышленных предприятий, монтаж установок, производящих громкий шум или неприятные запахи, постройку сельскохозяйственных предприятий, публичных учреждений и пансионатов Идент. номер. 018-2001/010780 за счет землевладения Монтрё/1150 за счет землевладения Монтрё/1161 за счет землевладения Монтрё/1179 за счет землевладения Монтрё/1247
19.03.1940 018-220752	(C)	Насаждения, ограждения: Высота насаждений Идент. номер. 018-2001/010781 в пользу землевладения Монтрё/1247
19.03.1940 018-220752	(D)	Насаждения, ограждения: Высота насаждений Идент. номер. 018-2001/010781 за счет землевладения Монтрё/1150 за счет землевладения Монтрё/1161
21.04.1945 018-220772	(C)	Насаждения, ограждения: Отдаленность насаждений, разрешенная законом Идент. номер. 018-2001/010794 в пользу землевладения Монтрё/1152
21.04.1945 018-220772	(D)	Насаждения, ограждения: Отдаленность насаждений, разрешенная законом Идент. номер. 018-2001/010794 за счет землевладения Монтрё/1152
08.08.1968 018-235405	(C)	Район/квартал: Ограничение права на строительство Идент. номер. 018-2001/010795 в пользу Монтрё, коммуна Монтрё, Монтрё

Служба земельного кадастра
Восток кантона Во

Страница 4 из 4

Выписка из земельного кадастра

Землевладение Монтрё / 1151

Ведение реестра: федеральное

Внимание: сведения, помеченные «» не обладают юридической силой*

Сервитуты:

23.06.1978 018-270950/1	(C) Район/квартал: Ограничение права на строительство Идент. номер. 018-2001/010796 в пользу землевладения Монтрё/1179 в пользу Монтрё, коммуна Монтрё, Монтрё
23.06.1978 018-270950/2	(C) Насаждения, ограждения: Отдаленность насаждений, разрешенная законом Идент. номер. 018-2001/010797 в пользу землевладения Монтрё/1161
23.06.1978 018-270950/2	(D) Насаждения, ограждения: Отдаленность насаждений, разрешенная законом Идент. номер. 018-2001/010797 за счет землевладения Монтрё/1161
23.06.1978 018-270950/3	(C) Насаждения, ограждения: Отдаленность насаждений, разрешенная законом Идент. номер. 018-2001/010798 в пользу землевладения Монтрё/1179
23.06.1978 018-270950/3	(D) Насаждения, ограждения: Отдаленность насаждений, разрешенная законом Идент. номер. 018-2001/010798 за счет землевладения Монтрё/1179
06.05.1987 018-312919	(C) Газопровод(ы) Идент. номер. 018-2001/010799 в пользу Промышленно-коммерческой газовой компании, АО, Веве

Поземельный налог:

Не предусмотрен

Комментарии: (См. раздел «Право ипотечного преемства» для ознакомления с залоговыми правами на недвижимость)

Согласно данным земельного кадастра

Осуществление прав: (В отношении прав, осуществление которых не фигурирует в настоящем документе, см. земельный кадастр)

Согласно данным земельного кадастра

Залоговые права на недвижимость:

Согласно данным земельного кадастра

Отложенные дела:

Дела по бюллетеню до 10 марта 2020 г.: 018-2020/471/0, 018-2020/672/0

1800 Веве, 12 марта 2020 г. Взыскано по тарифу: 20 швейцарских франков

Держатель земельного кадастра

Печать: /Земельный кадастр востока кантона Во/

/Подпись/

Office du registre foncier
Est vaudois



Page 1 de 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Montreux / 2049

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:	5886 Montreux
No immeuble:	2049
E-GRID:	CH 81457 88366 32
Parcelle de dépendance:	
Adresse*:	Avenue des Bosquets-de-Julia 40
No plan(s) suivant(s)*:	
No plan(s)*:	10
Surface*:	188 m2, numérique
Mutation*:	
Genre de culture*:	Place-jardin, 128 m2
Bâtiments*:	Habitation et garage, N° d'ass. 132, 60 m2
Mentions de la mens. officielle*:	
Estimation fiscale*:	CHF 200'000.-, 2009, 30.03.2010
Observations*:	

Propriété:

Propriété individuelle	
Saykadze Julia, né(e) le 03.02.1969	13.04.2011 018-2011/1369/0 Donation 03.08.2016 018-2016/4073/0 Cession

Mentions:

16.07.2009 018-2009/2793/0	Restrictions du droit de propriété LFAIE ID.018-2009/000899
----------------------------	---

Servitudes:

01.04.1901 018-255771	(D)	Canalisation(s) et captage d'eau ID.018-2001/010784 à charge de B-F Montreux/7451 à charge de B-F Montreux/7452
01.04.1901 018-255772	(D)	Canalisation(s) et captage d'eau, réservoir ID.018-2001/010785 à charge de B-F Montreux/3818 à charge de B-F Montreux/7599 à charge de B-F Montreux/9277
11.04.1938 018-220742	(C)	Exploitation : Interdiction d'industries, d'installations bruyantes ou malodorantes, d'exploitations agricoles, d'établissements publics et de pensionnats ID.018-2001/010782 en faveur de B-F Montreux/1151 en faveur de B-F Montreux/1181 en faveur de B-F Montreux/1179 en faveur de B-F Montreux/1247 en faveur de B-F Montreux/2048 en faveur de B-F Montreux/2050
11.04.1938 018-220742	(D)	Exploitation : Interdiction d'industries, d'installations bruyantes ou malodorantes, d'exploitations agricoles, d'établissements publics et de pensionnats ID.018-

Office du registre foncier
Est vaudois

Page 2 de 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Montreux / 2049

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Servitudes:

			2001/010782 à charge de B-F Montreux/1150 à charge de B-F Montreux/1151 à charge de B-F Montreux/1161 à charge de B-F Montreux/1179 à charge de B-F Montreux/1247 à charge de B-F Montreux/2045 à charge de B-F Montreux/2048 à charge de B-F Montreux/2050
11.04.1938	018-235069	(C)	Passage pour piétons; vues; empiètement d'avant-toit ID.018-2002/000678 en faveur de B-F Montreux/2046
22.08.1939	018-233621	(D)	Voisinage : vues droites ID.018-2002/000685 à charge de B-F Montreux/2050
24.12.1965	018-224110	(C)	Canalisation(s) d'eau ID.018-2002/000680 en faveur de B-F Montreux/2048

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Selon le registre foncier

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Droits de gages immobiliers:

Selon le registre foncier

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 10 mars 2020:

018-2020/471/0, 018-2020/672/0

1800 Vevey, le 12 mars 2020

Emoluments: Fr. 20.-

Le Conservateur du registre foncier



APOSTILLE
(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Pays: SUISSE

Le présent acte public :

2. a été signé par *Cécilia Robert*

3. agissant en qualité de *collaboratrice*

4. est revêtu du sceau/timbre de *Registre foncier de l'est vaudois*

Attesté:

5. à Lausanne 6. le *31 mai 2020*

7. par la Chancellerie d'Etat du Canton de Vaud

8. sous No *3768*

9. Sceau/timbre: 

10. Signature
pr le Chancelier d'Etat:
[Signature]
Patrick JUNGO

Служба земельного кадастра
Восток кантона Во

Страница 1 из 2

Выписка из земельного кадастра

Землевладение Монтрё / 2049

Печать: /Земельный кадастр востока
кантона Во/

Ведение реестра: федеральное

Внимание: сведения, помеченные «» не обладают юридической силой*

Опись недвижимого имущества:

Коммуна:	5886 Монтрё
№ землевладения:	2049
Идентификационный номер (E-GRID):	CH 81457 68386 32
Участок подчиненности:	
Адрес*:	Авеню де Боске-де-Жюли 40
№ на следующем(-их) плане(-ах)*:	
№ на плане(-ах)*:	10
Площадь*:	188 кв.м., численная величина
Переход прав*:	
Категория земель*:	Садовый участок, 128 кв.м.
Строения*:	Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв.м.
Официальные отметки*:	
Налоговая оценка*:	200,000 швейцарских франков – 2009, 30.03.2010 г.
Примечания*:	

Собственность:

Личная собственность

Сайкадзе Юлия, 03.02.1969 г.р.

13.04.2011 018-2011/1369/0 Дарение

03.06.2016 018-2016/4073/0 Уступка

Отметки:

16.07.2009 018-2009/2793/0

Ограничение права собственности, Федеральный закон о приобретении недвижимости иностранными гражданами
Идент. номер. 018-2009/000899

Сервитуты:

01.04.1901 018-255771	(D) Водопровод(ы) и отвод воды Идент. номер. 018-2001/010784 за счет землевладения Монтрё/7451 за счет землевладения Монтрё/7452
01.04.1901 018-255772	(D) Водопровод(ы) и отвод воды, резервуар Идент. номер. 018-2001/010785 за счет землевладения Монтрё/3818 за счет землевладения Монтрё/7599 за счет землевладения Монтрё/9277
11.04.1938 018-220742	(C) Использование: Запрет на постройку любых промышленных предприятий, монтаж установок, производящих громкий шум или неприятные запахи, постройку сельскохозяйственных предприятий, публичных учреждений и пансионатов Идент. номер. 018-2001/010782 в пользу землевладения Монтрё/1151 в пользу землевладения Монтрё/1161 в пользу землевладения Монтрё/1179 в пользу землевладения Монтрё/1247 в пользу землевладения Монтрё/2048 в пользу землевладения Монтрё/2050
11.04.1938 018-220742	(D) Использование: Запрет на постройку любых промышленных предприятий, монтаж установок, производящих громкий шум или неприятные запахи, постройку сельскохозяйственных предприятий, публичных учреждений и пансионатов Идент. номер. 018-2001/010782

Служба земельного кадастра
Восток кантона Во

Страница 2 из 2

Выписка из земельного кадастра

Землевладение Монтрё / 2049

Ведение реестра: федеральное

Внимание: сведения, помеченные «» не обладают юридической силой*

Сервитуты:

		за счет земельного владения Монтрё/1150
		за счет земельного владения Монтрё/1151
		за счет земельного владения Монтрё/1161
		за счет земельного владения Монтрё/1179
		за счет земельного владения Монтрё/1247
		за счет земельного владения Монтрё/2045
		за счет земельного владения Монтрё/2048
		за счет земельного владения Монтрё/2050
11.04.1938 018-235069	(C)	Проход для пешеходов, осмотр панорам, выход за пределы навеса Идент. номер. 018-2002/000678 в пользу земельного владения Монтрё/2048
22.08.1939 018-233821	(D)	Окрестности: панорамы Идент. номер. 018-2002/000685 за счет земельного владения Монтрё/2050
24.12.1965 018-224110	(C)	Водопровод(ы) Идент. номер. 018-2002/000680 в пользу земельного владения Монтрё/2048

Поземельный налог:

Не предусмотрен

Комментарии: (См. раздел «Право ипотечного преемства» для ознакомления с залоговыми правами на недвижимость)

Согласно данным земельного кадастра

Осуществление прав: (В отношении прав, осуществление которых не фигурирует в настоящем документе, см. земельный кадастр)

Согласно данным земельного кадастра

Залоговые права на недвижимость:

Согласно данным земельного кадастра

Отложенные дела:

Дела по бюллетеню до 10 марта 2020 г.: 018-2020/471/0, 018-2020/672/0

1800 Веве, 12 марта 2020 г. Взыскано по тарифу: 20 швейцарских франков

Держатель земельного кадастра

Печать: /Земельный кадастр востока кантона Во/

/Подпись/

АПОСТИЛЬ (Convention de La Haye du 5 Octobre, 1961) Гагская конвенция от 5 октября 1961 года	
1. Страна:	ШВЕЙЦАРИЯ Настоящий официальный документ
2. подписан	<u>Карин Робер</u>
3. выступающим в качестве	<u>Работника</u>
4. скреплен печатью/штампом	<u>Земельного кадастра</u> <u>востока кантона Во</u>
УДОСТОВЕРЕНО	
5. в Лозанне	6. <u>31 марта 2020 г.</u>
7. кем	Государственной канцелярией кантона Во
8. за №	<u>3768</u>
9. Скреплено печатью/штампом:	10. Подпись
Гербовая печать: /Государственная канцелярия кантона Во/	Государственный канцлер <Подпись> Патрик ЮНГО

Финансовый управляющий
Подольского Кирилла Олеговича
СНИЛС 049-204-211 31, ИНН 615401902047
Ермошин Дмитрий Александрович
ИНН 524907712846, СНИЛС 094-567-158 07
Адрес для направления корреспонденции:
603000, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, дом 10 «В», офис 8

В Арбитражный суд Ростовской области
344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского 10/11-13
<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru
Судье Гамову Дмитрию Сергеевичу
Дело № А53-26864/2018

от финансового управляющего
Подольского Кирилла Олеговича
Ермошина Дмитрия Александровича
603000, г. Н. Новгород, ул. Большая Покровская, д. 10 «В», офис 8
Адрес электронной почты:
adviser_r@mail.ru

Должник:
Подольский Кирилл Олегович
дата рождения: 19.08.1970 г.,
место рождения: гор. Таганрог Ростовской обл.,
СНИЛС 049-204-211 31, ИНН 615401902047,
347904, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Мало-Свердлова,
22 / 16-й Переулок, 9

Бывшая супруга должника:
Сайкадзе Юлия Арсеновна
Ростовская область, город Таганрог, улица Свердлова, дом 25, квартира 5
Швейцария, 1815 Кларан, Ав. Боскет де Жули, 41

Заявление

об утверждении положения о порядке сроках и условиях продажи совместной
собственности Подольского Кирилла Олеговича и Сайкадзе Юлии Арсеновны –
недвижимого имущества

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 13.11.2018г. по делу № А53-26864/2018 Подольский Кирилл Олегович (дата рождения: 19.08.1970 г., место рождения: гор. Таганрог Ростовской обл., СНИЛС 049-204-211 31, ИНН 615401902047, гражданство: неизвестно, регистрация по месту жительства: 347904, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Мало-Свердлова, 22 / 16-й Переулок, 9) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 25.01.2021 года по делу № А53-26864/2018 финансовым управляющим должника утвержден Ермошин Дмитрий Александрович (ИНН 524907712846, СНИЛС 094-567-158 07, 603000, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д. 10 «В», офис 8), член Союза "СОАУ "Альянс" (ИНН 5260111600, ОГРН 1025203032062, адрес: 603000, г. Н.Новгород, ул. Ильинская, д. 69, к. 10, рег. №009).

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 13.05.2021г. по делу № А53-26864/2018 продлена процедура реализации имущества гражданина в отношении

Подольского Кирилла Олеговича на шесть месяцев. Дата судебного заседания по существу дела о банкротстве – 10 ноября 2021 года в 11 час. 00 мин.

Сайкадзе Юлия Арсеновна являлась супругой Подольского Кирилла Олеговича согласно записи акта о заключении брака №873 от 27.06.1992 года.

Решением председателя гражданского суда А-С. Паж районного суда для Восточной части Кантона ВО Швейцарской Конфедерации от 08.07.2016 года брак между Сайкадзе Ю.А. и Подольским К.О. расторгнут.

Согласно соглашению о дополнительных последствиях развода от 20.02.2016, заключенного между Подольским Кириллом Олеговичем и Сайкадзе Юлией Арсеновной в совместной собственности супругов находятся объекты недвижимого имущества, находящиеся в Швейцарии по адресу: Ав. Боскет де Жули 40 и 41, 1815 Кваран, под номерами: а. 1150, Монтрё, общей площадью 6 226 кв.м., E-GRID: CH 33838 54506 97; б. 1151, Монтрё, общей площадью 4 010 кв.м., E-GRID: CH 13838 64541 24; с. 2049, Монтрё, общей площадью 188 кв.м., E-GRID: CH 81457 68386 32.

В материалы дела также представлены выписки из земельного кадастра Швейцарской Конфедерации на данные объекты недвижимости, из которых следует, что имущество нажито в период брака, числится за супругой.

Должник и его супруга являются гражданами РФ.

В соответствии с ч. 3 ст. 160 Семейного кодекса Российской Федерации расторжение брака между гражданами Российской Федерации либо расторжение брака между гражданами Российской Федерации и иностранными гражданами или лицами без гражданства, совершенные за пределами территории Российской Федерации с соблюдением законодательства соответствующего иностранного государства о компетенции органов, принимавших решения о расторжении брака, и подлежащем применению при расторжении брака законодательстве, признается действительным в Российской Федерации.

В соответствии со ст. 415 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в Российской Федерации признаются не требующие вследствие своего содержания дальнейшего производства решения иностранных судов: относительно статуса гражданина государства, суд которого принял решение; о расторжении или признании недействительным брака между российским гражданином и иностранным гражданином, если в момент рассмотрения дела хотя бы один из супругов проживал вне пределов Российской Федерации; о расторжении или признании недействительным брака между российскими гражданами, если оба супруга в момент рассмотрения дела проживали вне пределов Российской Федерации; в других предусмотренных федеральным законом случаях.

Расторжение брака между гражданами Российской Федерации Подольским К.О. и Сайкадзе Ю.А. совершенное за пределами территории Российской Федерации (судом Швейцарской Конфедерации), признается действительным в Российской Федерации без дальнейшего судопроизводства на территории Российской Федерации.

Вместе с тем, в части утверждения соглашения о разделе совместно нажитого имущества решение председателя гражданского суда А-С. Паж районного суда для Восточной части Кантона ВО Швейцарской Конфедерации от 08.07.2016 года не приведено в исполнение на территории РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 409 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решения иностранных судов, в том числе решения об утверждении мировых соглашений, признаются и исполняются в Российской Федерации, если это предусмотрено международным договором Российской Федерации.

Согласно ч. 3 ст. 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации» обязательность на территории Российской Федерации постановлений судов иностранных государств, международных судов и арбитражей определяется международными договорами Российской Федерации.

Пунктом 1 декларации о намерениях по сотрудничеству в области оказания правовой помощи по гражданским и уголовным делам между министерством юстиции РФ и

департаментом юстиции и полиции Швейцарской Конфедерации от 12 сентября 1994 года, установлено, что сотрудничество в области оказания правовой помощи по гражданским делам будет осуществляться в соответствии с положениями Гаагской конвенции по вопросам гражданского процесса от 1 марта 1954 года, участниками которой являются обе страны. Одновременно констатируется необходимость урегулирования проблем, связанных с взаимным признанием и исполнением судебных решений по гражданским делам. Иные международные договоры между Российской Федерацией и Швейцарской Конфедерацией по указанным вопросам не заключались.

Гаагская конвенция по вопросам гражданского процесса от 1 марта 1954 года, Гаагская конвенция, отменяющая требование легализации иностранных официальных документов от участниками которой являются обе страны от 05 октября 1961 года, не содержат в себе положений о правовой помощи по гражданским делам, в том числе и договора по вопросам алиментных обязательств в отношении несовершеннолетних детей при расторжении брака родителей, разделе совместно нажитого имущества между странами участниками конвенций.

В связи с тем, что договор о правовой помощи по гражданским делам, в том числе и договора по вопросам алиментных обязательств в отношении несовершеннолетних детей при расторжении брака родителей, разделе совместно нажитого имущества между Российской Федерацией и Швейцарской Конфедерацией отсутствует, указанное решение иностранного суда не является обязательным на территории РФ.

В Российской Федерации дела о признании и приведении в исполнение решений иностранных судов, за исключением дел по экономическим спорам и других дел, связанных с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности, подведомственны судам общей юрисдикции (пункт 6 часть 1 статьи 22 ГПК РФ).

Согласно статье 409 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решения иностранных судов признаются и исполняются в Российской Федерации, если это предусмотрено международным договором Российской Федерации.

Пунктом 3 статья 409 ГПК РФ предусмотрено, что решение иностранного суда может быть предъявлено к принудительному исполнению в течение трех лет со дня вступления в законную силу решения иностранного суда. Пропущенный по уважительной причине срок может быть восстановлен судом в Российской Федерации в порядке, предусмотренном статьями 112 настоящего Кодекса.

Сведениями об обращении должника и его супруги в суд общей юрисдикции с заявлением о приведении в исполнение судебного акта иностранного суда в части раздела совместного имущества супругов финансовый управляющий не обладает, на сайте Ростовского областного суда, которому подсуден указанный вопрос отсутствуют, в материалы дела должником или иными лицами не представлено. Срок принудительного исполнения указанного решения иностранного суда на текущую дату истек.

В связи с не проведением процедуры признания решения иностранного суда на территории Российской Федерации, решение о разводе Сайкадзе Ю.А. и Подольского К.О. в части раздела имущества не может быть признано юридически значимым. (Определение ВС РФ №305-ЭС19-9131 от 13.08.2019 г. по делу № А40-2714/2017).

Таким образом, решение председателя гражданского суда А-С. Паж районного суда для Восточной части Кантона ВО Швейцарской Конфедерации от 08.07.2016 года не является обязательным на территории РФ, не является доказательством легализации совершенной должником сделки, так как решение иностранного суда фактически не существует для арбитражного суда Ростовской области и участников дела о банкротстве Подольского К.О.

Введение российским судом процедуры банкротства не является препятствием для включения имущества должника, находящегося на территории иностранного государства в конкурсную массу и последующей реализации, поскольку в силу абзаца 3 п. 1 ст. 213.26 Закона о банкротстве в отношении имущества, находящегося за пределами Российской Федерации, выносятся отдельные определения, исполнение которого осуществляется по правилам процессуального законодательства государства, на территории которого это

имущество находится, или в соответствии с международными договорами Российской Федерации с государством, на территории которого это имущество находится.

Согласно п. 7 ст. 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

В отсутствие судебного акта о разделе имущества супругов действия финансового управляющего по реализации всего имущества должника с последующим возмещением супругу (бывшему супругу) должника стоимости причитающейся ему доли будут являться правомерными (Определение Верховного Суда РФ от 10.11.2016 304-ЭС16-14925 по делу № А27-11470/2012)

Согласно описи совместной собственности Подольского Кирилла Олеговича (дата рождения: 19.08.1970 г., место рождения: гор.Таганрог Ростовской обл., СНИЛС 049-204-211 31, ИНН 615401902047) и Сайкадзе Юлии Арсеновны (03.02.1969 г.р., место рождения: гор.Таганрог Ростовской обл., адрес: Авеню де Боске дё Жюли, 41, 1815 Кларанс, Швейцарская Конфедерация) выявленной финансовым управляющим Ермошиным Дмитрием Александровичем от 26.04.2021 года в конкурсную массу должника включено следующее имущество:

I. Недвижимое имущество на территории Швейцарской Конфедерации										
№ п/п	Коммуна, № земельного участка	Собственность	Идентификационный номер (E-GRID)	Местонахождение (адрес)	Площадь (кв. м.)	Переход прав	Категория земель	Строения	Налоговая оценка	Сведения об ограничениях
1	5886 Монтрё, 1151	Право собственности Сайкадзе Юлия	CH 13838 64541 24	Авеню де Боске-де-Жюли	4,008 кв.м., численная величина	13.04.2011 018-2011/1369/0 Дарение 03.06.2016 018-2016/4073/0 Уступка	Сад, 4,008 кв.м.	-	1,200,000 швейцарских франков – 2009, 30.03.2010 г.	Ограничение права собственности, Федеральный закон о приобретении и недвижимости иностранными гражданами. Идент. номер. 018-2009/000899, установлены сервитуты

2	5886 Монтрё, 1150	Право собствен ности Сайкад зе Юлия	СН 33838 54506 97	Авеню де Боске- де-Жюли 41	6,226 кв.м., численная величина	13.04.2011 018- 2011/1369/0 Дарение 03.06.2016 018- 2016/4073/0 Уступка	Садовый участок, 5,459 кв.м. Доступ, частная собствен ность, 338 кв.м.	Жилое помещение, № 6768, 429 кв.м.	7,240,000 швейцар ских франков – 2009, 30.03.201 0 г.	Ограничение права собственност и, Федеральный закон о приобретении и недвижимост и иностранным и гражданами Идент. номер. 018- 2009/000899, установлены сервитуты
3	5886 Монтрё, 2049	Право собствен ности Сайкад зе Юлия	СН 81457 68386 32	Авеню де Боске- де-Жюли 40	188 кв.м., численная величина	13.04.2011 018- 2011/1369/0 Дарение 03.06.2016 018- 2016/4073/0 Уступка	Садовый участок, 128 кв.м.	Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв.м.	200,000 швейцар ских франков – 2009, 30.03.201 0 г.	Ограничение права собственност и, Федеральный закон о приобретении и недвижимост и иностранным и гражданами Идент. номер. 018- 2009/000899, установлены сервитуты

Финансовым управляющий подготовлено положение о порядке сроках и условиях продажи совместной собственности Подольского Кирилла Олеговича и Сайкадзе Юлии Арсеновны – недвижимого имущества.

В силу п. 1 ст. 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина, и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

В отношении имущества, находящегося за пределами Российской Федерации, выносится отдельное определение, исполнение которого осуществляется по правилам процессуального законодательства государства, на территории которого это имущество находится, или в соответствии с международными договорами Российской Федерации с государством, на территории которого это имущество находится.

На основании вышележащего, прошу арбитражный суд Ростовской области утвердить положение о порядке сроках и условиях продажи совместной собственности Подольского Кирилла Олеговича и Сайкадзе Юлии Арсеновны – недвижимого имущества в редакции, предложенной финансовым управляющим:

**Положение
о порядке сроках и условиях продажи совместной собственности Подольского
Кирилла Олеговича и Сайкадзе Юлии Арсеновны – недвижимого имущества**

Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия проведения торгов по продаже совместной собственности Подольского Кирилла Олеговича (Должник) и Сайкадзе Юлии Арсеновны – недвижимого имущества.

Ф.И.О. Арбитражного управляющего	Ермошин Дмитрий Александрович	
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Ростовской области	
Номер дела	А53-26864/2018	
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	13.11.2018 года	
Дата назначения арбитражного управляющего	25.01.2021 года	
Информация о гражданине		
фамилия	обязательно	Подольский
имя	обязательно	Кирилл
отчество	при наличии	Олегович
в случае изменения фамилии, имени, отчества указать прежние фамилии, имена, отчества	обязательно	-
дата рождения	обязательно	19.08.1970
место рождения	обязательно	гор. Таганрог Ростовской обл.
СНИЛС	обязательно	049-204-211 31
ИНН	при наличии	615401902047
документ, удостоверяющий личность		
вид документа	обязательно	Паспорт гражданина РФ
серия (при наличии) и номер	обязательно	60 15-825333
адрес регистрации по месту жительства в Российской Федерации *		
субъект Российской Федерации	обязательно	Ростовская обл.
район	при наличии	-
город	при наличии	Таганрог
населенный пункт (село, поселок и так далее)	при наличии	-
улица (проспект, переулок и так далее)	при наличии	ул. Мало-Свердлова, 22 / 16-й Переулок, 9
номер дома (владения)	при наличии	22/9
номер корпуса (строения)	при наличии	-

номер квартиры (офиса)	при наличии	-
Информация о бывшей супруге гражданина		
фамилия	обязательно	Сайкадзе
имя	обязательно	Юлия
отчество	при наличии	Арсеновна
в случае изменения фамилии, имени, отчества указать прежние фамилии, имена, отчества	обязательно	-
дата рождения	обязательно	03.02.1969
место рождения	обязательно	гор. Таганрог Ростовской обл.
СНИЛС	при наличии	Данные отсутствуют
ИНН	при наличии	615401510040
документ, удостоверяющий личность		
вид документа	обязательно	Паспорт гражданина РФ
серия (при наличии) и номер	обязательно	60 13 436737
адрес регистрации по месту жительства в Российской Федерации *		
субъект Российской Федерации	обязательно	Ростовская обл.
район	при наличии	-
город	при наличии	Таганрог
населенный пункт (село, поселок и так далее)	при наличии	-
улица (проспект, переулок и так далее)	при наличии	ул. Петровская
номер дома (владения)	при наличии	60
номер корпуса (строения)	при наличии	-
номер квартиры (офиса)	при наличии	7
Известный адрес на территории Швейцарской Конфедерации		
Авеню де Боске дё Жоли, 41, 1815 Кларанс, Швейцарская Конфедерация		
Запись акта о заключении брака	обязательно	№873 от 27.06.1992 года Дворцом торжественных обрядов г. Таганрога Ростовской области

Настоящее Положение разработано в соответствии со статьями 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации, нормами ст. ст. 110, 111, 112, 139, 213.24, 213.25, 213.26 ФЗ № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России»

(далее – Приказ Минэкономразвития) и устанавливает правила организации и проведения торгов по продаже совместной собственности Подольского Кирилла Олеговича и Сайкадзе Юлии Арсеновны – недвижимого имущества, с учетом особенностей, установленных в настоящем Положении о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества.

1. Основные положения

1.1. Организатор торгов - финансовый управляющий Подольского Кирилла Олеговича – Ермошин Дмитрий Александрович.

1.2. Первые и повторные торги проводятся в форме открытого аукциона с использованием открытой формы представления предложений о цене имущества.

1.3. Торги проводятся на Электронной площадке «ЭЛЕКТРОННЫЕ СИСТЕМЫ ПОВОЛЖЬЯ», расположенной в сети Интернет по адресу <http://el-torg.com>. Оператором электронной площадки является Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛЕКТРОННЫЕ СИСТЕМЫ ПОВОЛЖЬЯ» (адрес 603089, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Полтавская улица, 32; ОГРН 1105262010193; ИНН 5262258084) (далее по тексту – «оператор электронной площадки»).

1.4. **Размер задатка** для торгов (первые, повторные) в форме аукциона: **10 %** от начальной цены продажи имущества, установленной на соответствующих торгах (первых, повторных).

1.5. **Шаг аукциона (для первых, повторных торгов): 5 %** от начальной цены продажи имущества.

1.6. **Размер задатка для торгов в форме публичного предложения: 10 %** от каждого соответствующего периода торгов, установленной на торгах в форме публичного предложения.

1.7. **Величина снижения начальной цены** продажи имущества, выставленного на торги **посредством публичного предложения**, устанавливается в размере **5%** от начальной цены, определенной для публичного предложения.

1.8. **Начальная цена продажи** имущества **посредством публичного предложения** - равна начальной цене продажи на повторных торгах.

1.9. Период снижения начальной цены для торгов в форме публичного предложения: цена подлежит снижению каждые 30 (тридцать) календарных дней.

1.10. **Минимальная цена продажи** имущества **посредством публичного предложения – 30 % от начальной цены продажи** имущества **посредством публичного предложения**.

1.11. Все расчёты, указанные в настоящем Положении, а также иные платежи, связанные с исполнением условий настоящего Положения и реализацией имущества Должника, производятся в рублях по курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации, на дату осуществления платежа.

1.12. Имущество, указанное в п. 2.2 настоящего Положения, находящееся за пределами Российской Федерации - на территории Швейцарской Конфедерации, подлежит реализации на основании отдельного определения Арбитражного суда Ростовской области по делу № А53-26864/2018 об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина, и об установлении начальной цены продажи имущества должника. Исполнение указанного определения суда осуществляется по правилам процессуального законодательства государства, на территории которого это имущество находится, или в соответствии с международными договорами Российской Федерации с государством, на территории которого это имущество находится.

1.13. В случае, если имущество, указанное в п. 2.2 настоящего Положения, не будет продано путем публичного предложения, финансовый управляющий реализует имущество посредством повторного публичного предложения.

1.14. Денежные средства вырученные от реализации имущества, указанного в п. 2.2 настоящего Положения, включаются в конкурсную массу Должника в части, соответствующей доле Должника в таком имуществе, остальная часть денежных средств подлежит распределению в соответствии с пунктом 7 статьи 213.26 Федеральный закон от

26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

1.15. Имущество, принадлежащее Должнику на праве общей собственности совместно с супругом (бывшим супругом) подлежит включению в конкурсную массу Должника и реализации по правилам настоящего Положения в соответствии с пунктом 4 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", пункта 1 статьи 34 и пункта 1 статьи 39 Семейного кодекса Российской Федерации.

2. Имущество Должника, подлежащее продаже

2.1. Продаже подлежит имущество, принадлежащее Должнику на праве собственности/совместной собственности супругов.

2.2. Имущество Должника выставляется на торги следующими лотами:

№ лота	Наименование
1	Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Сад, 4,008 кв.м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1151. Идентификационный номер (E-GRID) CH 13838 64541 24, численная величина 4,008 кв.м.
2	Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 5,459 кв.м. Доступ, частная собственность, 338 кв.м.; со строением на нем - Жилое помещение, № 6768, 429 кв.м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 41, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 1150; Идентификационный номер (E-GRID) CH 33838 54506 97, численная величина 6,226 кв.м.,
3	Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 128 кв.м. со строением на нем - Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв.м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 40, Коммуна, № землевладения: 5886 Монтрё, 2049; Идентификационный номер (E-GRID) CH 81457 68386 32, численная величина 188 кв.м.

3. Полномочия организатора торгов

3.1. В процессе подготовки и проведения торгов организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве;
- регистрируется на электронной торговой площадке в качестве организатора торгов;
- осуществляет проведение торгов;
- проверяет правильность оформления представленных претендентами документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и перечню, установленному настоящим Положением и опубликованному в информационном сообщении о проведении торгов;
- проверяет факт поступления на расчетный счет установленных задатков, заключает с заявителями договоры о задатке;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
- принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах и уведомляет претендентов о принятом решении;
- принимает меры по обеспечению сохранности заявок и прилагаемых к ним документов, а также конфиденциальность сведений о лицах, подавших заявки; и содержания представленных ими документов до момента их рассмотрения;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- готовит проекты договоров купли-продажи имущества;
- осуществляет иные, предусмотренные настоящим Положением функции.

3.2. Сообщение о проведении торгов (далее - сообщение) должно быть включено в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не менее чем за 30 дней до даты

проведения торгов и не подлежит опубликованию организатором торгов в соответствии с нормами Закона о банкротстве в газете «Коммерсантъ»

3.3. Сообщение о проведении торгов должно содержать следующие сведения:

- сведения о имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счета, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи имущества;
- минимальная цена продажи имущества - цена отсечения (для публичного предложения);
- величина повышения начальной цены продажи имущества («шаг аукциона»);
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона;
- иные сведения, размещение которых в сообщении о проведении торгов предусмотрено федеральным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении продажи имущества путем публичного предложения наряду со сведениями, предусмотренными ст. 110 Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого снижается указанная начальная цена.

Проект договора купли-продажи имущества и подписанный электронной цифровой подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

4. Представление заявки на участие в торгах

4.1. Для участия в торгах заявитель с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней следующие документы и сведения, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя:

- а) обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;
- б) действительную на день представления заявки на участия в торгах выписку из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);
- в) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер

налогоплательщика;

г) документ, подтверждающий полномочия руководителя (для юридических лиц);

д) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

е) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

Срок представления заявок на участие в торгах устанавливается в соответствии с положениями статей 110 и 139 Закона о несостоятельности (банкротстве).

4.2. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством направления оператору электронной площадки электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

Заявитель вправе изменить заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах путем представления новой заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана. Оператор электронной площадки обеспечивает невозможность подачи заявителем новой заявки без отзыва первоначальной заявки.

4.3. Заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.

5. Определение участников открытых торгов

5.1. После окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством программно-аппаратных средств сайта организатору торгов направляются все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки.

Определение участников торгов осуществляется организатором торгов по результатам рассмотрения представленных заявок на участие.

Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов;

- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

- поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания.

Протокол об определении участников торгов содержит перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске

к участию в торгах, с указанием для всех заявителей наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) физического лица, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера (для юридического лица и индивидуального предпринимателя), а также оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах.

5.2. В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов.

Протокол об определении участников торгов подлежит размещению оператором электронной площадки на электронной площадке в соответствии с подпунктом "в" пункта 8.1 Приказа Минэкономразвития.

Оператор электронной площадки обеспечивает конфиденциальность сведений об участниках торгов до размещения на электронной площадке протокола об определении участников торгов.

6. Проведение открытых торгов

6.1. В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в электронном сообщении о продаже.

6.1.1. Предложения о цене заявляются участниками торгов открыто и размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке в соответствии с подпунктом "г" пункта 8 Приказа Минэкономразвития с указанием точного времени их поступления, а также времени, оставшегося до истечения срока представления таких предложений.

Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.

Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества или предприятия должника на величину, равную "шагу аукциона".

Если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически, при этом представление и принятие предложений о цене прекращаются. В случае поступления предложения о цене в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене время представления предложений о цене продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из таких предложений.

Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене (не учитывая отклоненных предложений о цене) не поступило следующее предложение, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически.

Во время проведения торгов с помощью программно-аппаратных средств сайта предложение о цене в момент его поступления отклоняется с направлением лицу уведомления об отказе в приеме его предложения с указанием причин отказа в случае, если:

а) предложение о цене представлено по истечении установленного срока представления предложений о цене;

б) предложение о цене увеличено в размере, не равном "шагу аукциона", меньше или равно ранее представленному предложению о цене;

в) одним участником представлено второе предложение о цене подряд при отсутствии предложений других участников торгов.

7. Подведение результатов проведения открытых торгов

7.1. По результатам проведения торгов оператором электронной площадки с

помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися.

7.2. В протоколе о результатах проведения открытых торгов указываются:

а) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;

б) результаты рассмотрения предложений о цене лота, представленных участниками торгов;

в) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене в ходе торгов;

г) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя открытых торгов.

Победителем аукциона признается участник, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену.

В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

7.3. Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися.

в случае проведения торгов с использованием открытой формы представления предложений о цене - не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения.

Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися, предусмотренные настоящим пунктом, размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке в соответствии с подпунктом "и" пункта 8.1 Приказа Минэкономразвития.

7.4. В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в ЕФРСБ.

В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

7.5. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора, внесенный задаток ему не возвращается, и организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену лота по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

7.6. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, в отношении не реализованного имущества проводятся повторные торги в порядке, установленном настоящим Положением с учетом положений пункта 18 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

7.7. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на

первоначальных торгах.

8. Проведение торгов посредством публичного предложения

8.1. В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

8.2. Начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах, т.е. на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

При отсутствии в установленном в сообщении о продаже имущества срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в размере и в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

По достижении цены отсечения торги прекращаются. Вопрос об условиях дальнейшей реализации имущества решается финансовым управляющим с собранием кредиторов.

8.3. Представление и рассмотрение заявок, определение участников торгов и принятие решений о допуске или об отказе в допуске заявителей к участию в торгах осуществляются в порядке, предусмотренном разделами 5 и 6 настоящего Положения, с учетом особенностей настоящего пункта.

Оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки после окончания соответствующего периода проведения торгов.

Если имеются заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для соответствующего периода проведения торгов, организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки не позднее пяти календарных дней после окончания периода проведения торгов.

В течение соответствующего периода проведения торгов с помощью программно-аппаратных средств сайта обеспечивается отклонение заявок на участие в торгах, содержащих предложение о цене, которое ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для этого периода проведения торгов.

При участии в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.

8.4. Подведение результатов при проведении торгов посредством публичного предложения осуществляются в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Положения, с учетом особенностей настоящего пункта.

По результатам проведения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в

форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися.

Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися в разумный срок после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения.

8.5. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

8.6. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

9. Возврат и удержание задатков

9.1. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

9.2. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение пяти дней с даты получения предложения финансового управляющего его подписать, внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

9.3. В случае отказа, уклонения или несвоевременной оплаты победителем торгов стоимости имущества, при условии расторжения с ним договора купли-продажи имущества, внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками.

10. Заключительные положения

10.1. В случае возникновения в ходе процедуры реализации имущества должника обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, финансовый управляющий обязан представить в Арбитражный суд Ростовской области для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

Приложения:

1. Запись акта о заключении брака №873 от 27.06.1992 года;
2. Решение председателя гражданского суда А-С. Паж районного суда для Восточной части Кантона ВО Швейцарской Конфедерации от 08.07.2016 года;
3. Соглашение о дополнительных последствиях развода от 20.02.2016 года с Сайкадзе Ю.А.;
4. Сведения с сайта Ростовского областного суда;
5. Опись имущества от 26.04.2021 г.;
6. Выписка из земельного кадастра на объект (E-GRID) СН 13838 64541 24;
7. Выписка из земельного кадастра на объект (E-GRID) СН 33838 54506 97;
8. Выписка из земельного кадастра на объект (E-GRID) СН 81457 68386 32;
9. Положение о порядке сроках и условиях продажи совместной собственности Подольского Кирилла Олеговича и Сайкадзе Юлии Арсеновны – недвижимого имущества.

**Финансовый управляющий
Подольского К.О.**



Ермошин Д.А.

Финансовый управляющий
Подольского Кирилла Олеговича
СНИЛС 049-204-211 31, ИНН 615401902047
Ермошин Дмитрий Александрович
ИНН 524907712846, СНИЛС 094-567-158 07
Адрес для направления корреспонденции:
603000, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, дом 10 «В», офис 8

В Арбитражный суд Ростовской области
344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского 10/11-13
<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru
Судье Гамову Дмитрию Сергеевичу
Дело № А53-26864/2018

от финансового управляющего
Подольского Кирилла Олеговича
Ермошина Дмитрия Александровича
603000, г. Н. Новгород, ул. Большая Покровская, д. 10 «В», офис 8
Адрес электронной почты:
adviser_r@mail.ru

Должник:
Подольский Кирилл Олегович
дата рождения: 19.08.1970 г.,
место рождения: гор. Таганрог Ростовской обл.,
СНИЛС 049-204-211 31, ИНН 615401902047,
347904, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Мало-Свердлова,
22 / 16-й Переулок, 9

Положение
о порядке сроках и условиях продажи совместной собственности Подольского Кирилла
Олеговича и Сайкадзе Юлии Арсеновны – недвижимого имущества

Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия проведения торгов по продаже совместной собственности Подольского Кирилла Олеговича (Должник) и Сайкадзе Юлии Арсеновны – недвижимого имущества.

Ф.И.О. Арбитражного управляющего	Ермошин Дмитрий Александрович	
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Ростовской области	
Номер дела	А53-26864/2018	
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	13.11.2018 года	
Дата назначения арбитражного управляющего	25.01.2021 года	
Информация о гражданине		
фамилия	обязательно	Подольский
имя	обязательно	Кирилл
отчество	при наличии	Олегович

в случае изменения фамилии, имени, отчества указать прежние фамилии, имена, отчества	обязательно	-
дата рождения	обязательно	19.08.1970
место рождения	обязательно	гор. Таганрог Ростовской обл.
СНИЛС	обязательно	049-204-211 31
ИНН	при наличии	615401902047
документ, удостоверяющий личность		
вид документа	обязательно	Паспорт гражданина РФ
серия (при наличии) и номер	обязательно	60 15 825333
адрес регистрации по месту жительства в Российской Федерации *		
субъект Российской Федерации	обязательно	Ростовская обл.
район	при наличии	-
город	при наличии	Таганрог
населенный пункт (село, поселок и так далее)	при наличии	-
улица (проспект, переулок и так далее)	при наличии	ул. Мало-Свердлова, 22 / 16-й Переулок, 9
номер дома (владения)	при наличии	22/9
номер корпуса (строения)	при наличии	-
номер квартиры (офиса)	при наличии	-
Информация о бывшей супруге гражданина		
фамилия	обязательно	Сайкадзе
имя	обязательно	Юлия
отчество	при наличии	Арсеновна
в случае изменения фамилии, имени, отчества указать прежние фамилии, имена, отчества	обязательно	-
дата рождения	обязательно	03.02.1969
место рождения	обязательно	гор. Таганрог Ростовской обл.
СНИЛС	при наличии	Данные отсутствуют
ИНН	при наличии	615401510040
документ, удостоверяющий личность		
вид документа	обязательно	Паспорт гражданина РФ
серия (при наличии) и номер	обязательно	60 13 436737
адрес регистрации по месту жительства в Российской Федерации *		
субъект Российской Федерации	обязательно	Ростовская обл.
район	при наличии	-

город	при наличии	Таганрог
населенный пункт (село, поселок и так далее)	при наличии	-
улица (проспект, переулок и так далее)	при наличии	ул. Петровская
номер дома (владения)	при наличии	60
номер корпуса (строения)	при наличии	-
номер квартиры (офиса)	при наличии	7
Известный адрес на территории Швейцарской Конфедерации		
Авеню де Боске де Жболи, 41, 1815 Клараис, Швейцарская Конфедерация		
Запись акта о заключении брака	обязательно	№873 от 27.06.1992 года Дворцом торжественных обрядов г. Таганрога Ростовской области

Настоящее Положение разработано в соответствии со статьями 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации, нормами ст. ст. 110, 111, 112, 139, 213.24, 213.25, 213.26 ФЗ № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требованиям к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее - Приказ Минэкономразвития) и устанавливает правила организации и проведения торгов по продаже совместной собственности Подольского Кирилла Олеговича и Сайкадзе Юлии Арсеновны – недвижимого имущества, с учетом особенностей, установленных в настоящем Положении о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества.

1. Основные положения

1.1. Организатор торгов - финансовый управляющий Подольского Кирилла Олеговича – Ермошин Дмитрий Александрович.

1.2. Первые и повторные торги проводятся в форме открытого аукциона с использованием открытой формы представления предложений о цене имущества.

1.3. Торги проводятся на Электронной площадке «ЭЛЕКТРОННЫЕ СИСТЕМЫ ПОВОЛЖЬЯ», расположенной в сети Интернет по адресу <http://el-torg.com>. Оператором электронной площадки является Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛЕКТРОННЫЕ СИСТЕМЫ ПОВОЛЖЬЯ» (адрес 603089, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Полтавская улица, 32; ОГРН 1105262010193; ИНН 5262258084) (далее по тексту - «оператор электронной площадки»).

1.4. **Размер задатка** для торгов (первые, повторные) в форме аукциона: **10 %** от начальной цены продажи имущества, установленной на соответствующих торгах (первых, повторных).

1.5. **Шаг аукциона (для первых, повторных торгов): 5 %** от начальной цены продажи имущества.

1.6. **Размер задатка для торгов в форме публичного предложения: 10 %** от каждого соответствующего периода торгов, установленной на торгах в форме публичного предложения.

1.7. **Величина снижения начальной цены** продажи имущества, выставленного на торги посредством публичного предложения, устанавливается в размере **5%** от начальной цены,

определенной для публичного предложения.

1.8. **Начальная цена продажи имущества посредством публичного предложения** - равна начальной цене продажи на повторных торгах.

1.9. Период снижения начальной цены для торгов в форме публичного предложения: цена подлежит снижению каждые 30 (тридцать) календарных дней.

1.10. **Минимальная цена продажи имущества посредством публичного предложения – 30 % от начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения.**

1.11. Все расчёты, указанные в настоящем Положении, а также иные платежи, связанные с исполнением условий настоящего Положения и реализацией имущества Должника, производятся в рублях по курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации, на дату осуществления платежа.

1.12. Имущество, указанное в п. 2.2 настоящего Положения, находящееся за пределами Российской Федерации - на территории Швейцарской Конфедерации, подлежит реализации на основании отдельного определения Арбитражного суда Ростовской области по делу № А53-26864/2018 об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина, и об установлении начальной цены продажи имущества должника. Исполнение указанного определения суда осуществляется по правилам процессуального законодательства государства, на территории которого это имущество находится, или в соответствии с международными договорами Российской Федерации с государством, на территории которого это имущество находится.

1.13. В случае, если имущество, указанное в п. 2.2 настоящего Положения, не будет продано путем публичного предложения, финансовый управляющий реализует имущество посредством повторного публичного предложения.

1.14. Денежные средства вырученные от реализации имущества, указанного в п. 2.2 настоящего Положения, включаются в конкурсную массу Должника в части, соответствующей доле Должника в таком имуществе, остальная часть денежных средств подлежит распределению в соответствии с пунктом 7 статьи 213.26 Федерального закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

1.15. Имущество, принадлежащее Должнику на праве общей собственности совместно с супругом (бывшим супругом) подлежит включению в конкурсную массу Должника и реализации по правилам настоящего Положения в соответствии с пунктом 4 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", пункта 1 статьи 34 и пункта 1 статьи 39 Семейного кодекса Российской Федерации.

2. Имущество Должника, подлежащее продаже

2.1. Продаже подлежит имущество, принадлежащее Должнику на праве собственности/совместной собственности супругов.

2.2. Имущество Должника выставляется на торги следующими лотами:

№ лота	Наименование
1	Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Сад, 4,008 кв.м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли, Коммуна, № землеустройства: 5886 Монтрё, 1151. Идентификационный номер (E-GRID) CH 13838 64541 24, численная величина 4,008 кв.м.
2	Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 5,459 кв.м. Доступ, частная собственность, 338 кв.м.; со строением на нем - Жилое помещение, № 6768, 429 кв.м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 41, Коммуна, № землеустройства: 5886 Монтрё, 1150; Идентификационный номер (E-GRID) CH 33838 54506 97, численная величина 6,226 кв.м.,
3	Объект недвижимости земельный участок, категория земель - Садовый участок, 128 кв.м. со строением на нем - Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв.м.; Местонахождение (адрес) Авеню де Боске-де-Жюли 40, Коммуна, № землеустройства: 5886 Монтрё, 2049; Идентификационный номер (E-GRID) CH 81457 68386 32,

численная величина 188 кв.м.

3. Полномочия организатора торгов

3.1. В процессе подготовки и проведения торгов организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве;
- регистрируется на электронной торговой площадке в качестве организатора торгов;
- осуществляет проведение торгов;
- проверяет правильность оформления представленных претендентами документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и перечню, установленному настоящим Положением и опубликованному в информационном сообщении о проведении торгов;
- проверяет факт поступления на расчетный счет установленных задатков, заключает с заявителями договоры о задатке;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
- принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах и уведомляет претендентов о принятом решении;
- принимает меры по обеспечению сохранности заявок и прилагаемых к ним документов, а также конфиденциальность сведений о лицах, подавших заявки, и содержания представленных ими документов до момента их рассмотрения;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- готовит проекты договоров купли-продажи имущества;
- осуществляет иные, предусмотренные настоящим Положением функции.

3.2. Сообщение о проведении торгов (далее - сообщение) должно быть включено в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и не подлежит опубликованию организатором торгов в соответствии с нормами Закона о банкротстве в газете «Коммерсантъ»

3.3. Сообщение о проведении торгов должно содержать следующие сведения

- сведения о имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счета, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи имущества;
- минимальная цена продажи имущества - цена отсеечения (для публичного предложения);
- величина повышения начальной цены продажи имущества («шаг аукциона»);
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона;
- иные сведения, размещение которых в сообщении о проведении торгов предусмотрено федеральным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении продажи имущества путем публичного предложения наряду со сведениями,

предусмотренными ст. 110 Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого снижается указанная начальная цена.

Проект договора купли-продажи имущества и подписанный электронной цифровой подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

4. Представление заявки на участие в торгах

4.1. Для участия в торгах заявитель с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней следующие документы и сведения, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя:

а) обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;

б) действительную на день представления заявки на участия в торгах выписку из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

в) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;

г) документ, подтверждающий полномочия руководителя (для юридических лиц);

д) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

е) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

Срок представления заявок на участие в торгах устанавливается в соответствии с положениями статей 110 и 139 Закона о несостоятельности (банкротстве).

4.2. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством направления оператору электронной площадки электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

Заявитель вправе изменить заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах путем представления новой заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана. Оператор электронной площадки обеспечивает невозможность подачи заявителем новой заявки без отзыва первоначальной заявки.

4.3. Заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцентом договора о задатке.

5. Определение участников открытых торгов

5.1. После окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством программно-аппаратных средств сайта организатору торгов направляются все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки.

Определение участников торгов осуществляется организатором торгов по результатам рассмотрения представленных заявок на участие.

Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;
- поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания.

Протокол об определении участников торгов содержит перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах, с указанием для всех заявителей наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) физического лица, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера (для юридического лица и индивидуального предпринимателя), а также оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах.

5.2. В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов.

Протокол об определении участников торгов подлежит размещению оператором электронной площадки на электронной площадке в соответствии с подпунктом "в" пункта 8.1 Приказа Минэкономразвития.

Оператор электронной площадки обеспечивает конфиденциальность сведений об участниках торгов до размещения на электронной площадке протокола об определении участников торгов.

6. Проведение открытых торгов

6.1. В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в электронном сообщении о продаже.

6.1.1. Предложения о цене заявляются участниками торгов открыто и размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке в соответствии с подпунктом "г" пункта 8 Приказа Минэкономразвития с указанием точного времени их поступления, а также времени, оставшегося до истечения срока представления таких предложений.

Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.

Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества или предприятия должника на величину, равную "шагу аукциона".

Если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически, при этом представление и принятие предложений о цене прекращаются. В случае поступления предложения о цене в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене время представления предложений о цене продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из таких предложений.

Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене (не учитывая отклоненных предложений о цене) не поступило следующее предложение, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически.

Во время проведения торгов с помощью программно-аппаратных средств сайта предложение о цене в момент его поступления отклоняется с направлением лицу уведомления об отказе в приеме его предложения с указанием причин отказа в случае, если:

- а) предложение о цене представлено по истечении установленного срока представления предложений о цене;
- б) предложение о цене увеличено в размере, не равном "шагу аукциона", меньше или равно ранее представленному предложению о цене;
- в) одним участником представлено второе предложение о цене подряд при отсутствии предложений других участников торгов.

7. Подведение результатов проведения открытых торгов

7.1. По результатам проведения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися.

7.2. В протоколе о результатах проведения открытых торгов указываются:

- а) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- б) результаты рассмотрения предложений о цене лота, представленных участниками торгов;
- в) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене в ходе торгов;
- г) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя открытых торгов.

Победителем аукциона признается участник, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену.

В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

7.3. Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися:

в случае проведения торгов с использованием открытой формы представления предложений о цене - не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения.

Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися, предусмотренные настоящим пунктом, размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке в соответствии с подпунктом "и" пункта 8.1 Приказа Минэкономразвития.

7.4. В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах

проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в ЕФРСБ.

В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

7.5. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора, внесенный задаток ему не возвращается, и организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену лота по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

7.6. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, в отношении не реализованного имущества проводятся повторные торги в порядке, установленном настоящим Положением с учетом положений пункта 18 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

7.7. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

8. Проведение торгов посредством публичного предложения

8.1. В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

8.2. Начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах, т.е. на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

При отсутствии в установленном в сообщении о продаже имущества срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в размере и в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

По достижении цены отсечения торги прекращаются. Вопрос об условиях дальнейшей реализации имущества решается финансовым управляющим с собранием кредиторов.

8.3. Представление и рассмотрение заявок, определение участников торгов и принятие решений о допуске или об отказе в допуске заявителей к участию в торгах осуществляются в порядке, предусмотренном разделами 5 и 6 настоящего Положения, с учетом особенностей настоящего пункта.

Оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки после окончания соответствующего периода проведения торгов.

Если имеются заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания

срока представления заявок для соответствующего периода проведения торгов, организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки не позднее пяти календарных дней после окончания периода проведения торгов.

В течение соответствующего периода проведения торгов с помощью программно-аппаратных средств сайта обеспечивается отклонение заявок на участие в торгах, содержащих предложение о цене, которое ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для этого периода проведения торгов.

При участии в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.

8.4. Подведение результатов при проведении торгов посредством публичного предложения осуществляются в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Положения, с учетом особенностей настоящего пункта.

По результатам проведения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися.

Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися в разумный срок после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения.

8.5. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

8.6. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

9. Возврат и удержание задатков

9.1. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о

результатах проведения торгов.

9.2. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение пяти дней с даты получения предложения финансового управляющего его подписать, внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

9.3. В случае отказа, уклонения или несвоевременной оплаты победителем торгов стоимости имущества, при условии расторжения с ним договора купли-продажи имущества, внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли - продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками.

10. Заключительные положения

10.1. В случае возникновения в ходе процедуры реализации имущества должника обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, финансовый управляющий обязан представить в Арбитражный суд Ростовской области для утверждения соответствующее предложения относительно таких изменений.

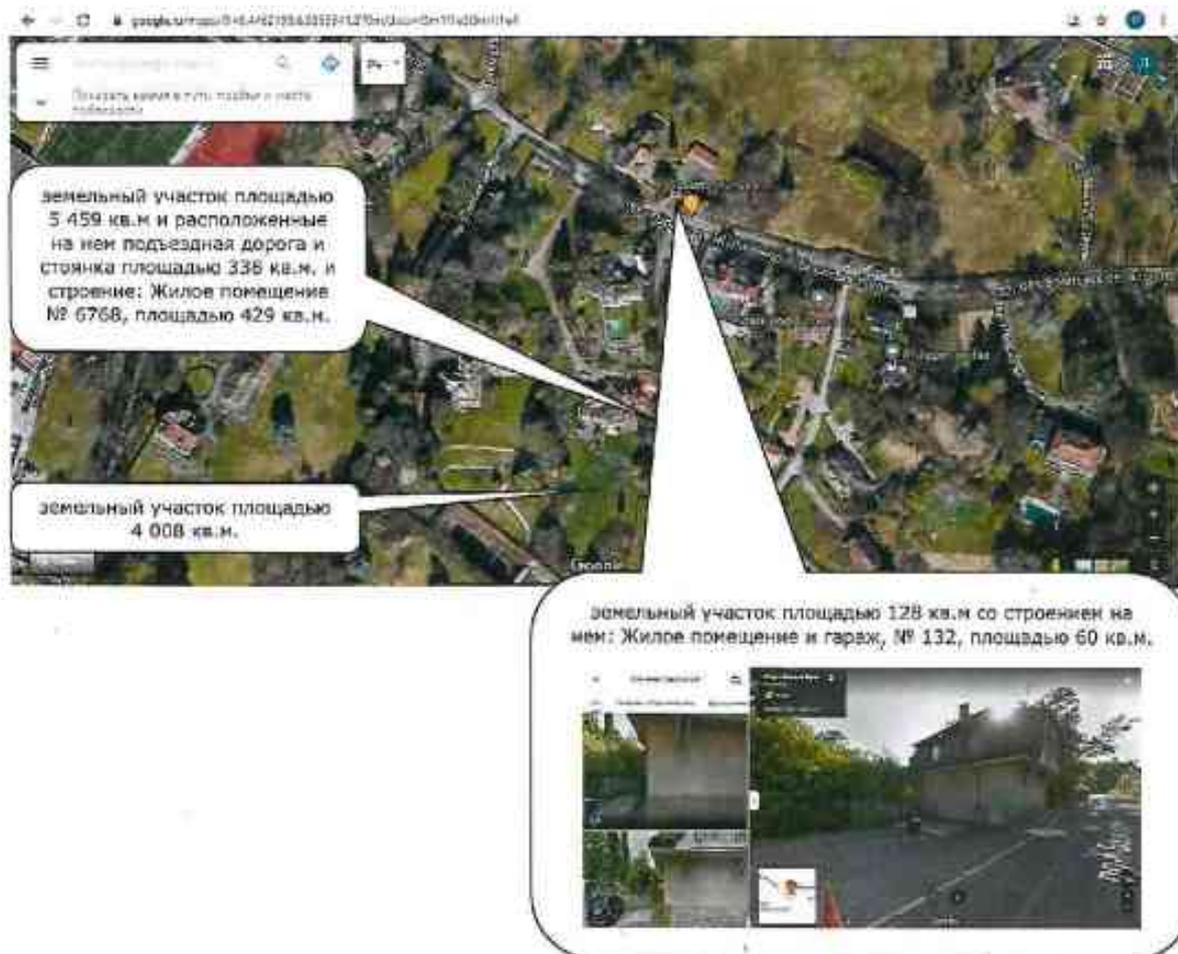
Финансовый управляющий
Подольского К.О.



Ермолин Д.А.

Дополнительная информация об имуществе

1. Расположение имущества



Handwritten signature

2. Фото объекта: жилого помещения № 6768 площадью 429 кв.м и земельных участков (площадью 5 459 кв.м и 4 008 кв.м).
Фотоматериалы из открытого источника (<https://domaine-de-julie-montreux.nochi.com/>).



K. Kousanov



Paul Konev



3. Характеристики объектов

№ п/п	Коммуна, № землевладения	Местонахождение (адрес)	Категория земель	Строения	Состояние строения	Назначение	Текущее использование
1	5886 Монте, 1151	Авеню де Боске-де-Жюли	Садовый участок, 4 068 кв.м	отсутствуют	напрямому	Сад	Сад
2	5886 Монте, 1150	Авеню де Боске-де-Жюли 41	Садовый участок, 5 459 кв.м	Подъездная дорога и стоянка, 338 кв.м. Жилое помещение, №6768, 429 кв.м.	Очень хорошее, высококачественная отделка	Жилой дом с земельным участком	Жилой дом, также является помещения в аренду для отдыха
3	5886 Монте, 2049	Авеню де Боске-де-Жюли 40	Садовый участок, 128 кв.м	Жилое помещение и гараж, № 132, 60 кв.м.	хорошее	Гараж	Жилые и подсобные помещения

Кир Константинов

10.3. Документы оценщика



Форма №

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная компания "ВЕТА"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ОК "ВЕТА"
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная компания "ВЕТА"
(фирменное наименование)

09	февраля	2004
(дата)	(месяц прописью)	(год)

 за основным государственным регистрационным номером

1	0	4	5	2	0	7	6	9	2	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Инспекция МНС России по Приокскому району г.Н.Новгорода
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя инспекции МНС России


Н.П.Авербухи
(подпись, ФИО)



серия 52 № 003015528



ОЦЕНОЧНЫЕ КОМПАНИИ РОССИИ

ООО «Оценочная компания «ВЕТА»

по итогам деятельности за 2019 год входит в список крупнейших оценочных компаний России

Генеральный директор
ООО «РАЭК-Аналитика»,
ООО «Международная группа рейтинговых агентств «Эксперт РА»
Д. Э. Гришинов

* Классификация RAEX и входящие в него структуры (в том числе ООО «Международная группа рейтинговых агентств «Эксперт РА», ООО «РАЭК-Аналитика», ООО «Рейтинговое агентство Эксперт» (ООО РАЭК), Rating-Agentur Expert RA GmbH) с момента своего основания официально используют зарегистрированный в России и Европейском Союзе товарный знак RAEX™, а также фирменное наименование «Эксперт РА» («Expert RA» в ЕС).

При использовании, упоминании или идентификации ранжирования может применяться наименование «Ранжирование RAEX» (предпочтительно), «Ранжирование RAEX (Эксперт РА)» или «Ранжирование Эксперт РА». Права на данные обозначения защищены законодательством РФ и Евросоюза.

** Официальные источники актуальной информации о рейтингах являются сайты: www.raex.ru (СМИ, свидетельство о регистрации ЭЛ № ФС 77-74383) и www.raex-eu.eu

Дата выхода ранжирования:
31 августа 2020 года



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» декабря 2009 года

Настоящее свидетельство № 40-АС выдано:

Обществу с ограниченной ответственностью

«Оценочная компания «ВЕТА»

(ИНН 5261039837)

(наименование юридического лица)

О том что, Общество с ограниченной ответственностью «ОК "ВЕТА» является аккредитованным юридическим лицом при

Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 410 от 25 декабря 2009 г.

Исполнительный директор



Петровская Е.В.

ПОЛИС

К ДОГОВОРУ № 433-542-104080/20 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-542-104080/20 от «21» декабря 2020 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная компания "ВЕТА" 603146, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Бекетова, д. 92 офис 2 ИНН 5261039837
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «01» января 2021 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 1.000.000.000,00 (Один миллиард) рублей.
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-542-104080/20 от «21» декабря 2020 г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Питивская, д.12, стр.2

СПАО «Ингосстрах»

Начальник отдела страхования имущества
Действующий на основании Доверенности № 42/02 от 2019 г.



Д. А. Алиев

Место выдачи: г. Нижний Новгород

Дата выдачи:

30 декабря 2020 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-542-104088/20**

«28» мая 2021 г.

Россиа, г. Нижний Новгород

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и ООО «Оценочная компания "ВЕТА"», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение страхования №433-542-104088/20 от «28» мая 2021 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящим Дополнительным соглашением о внесении изменений:

1. Риск «СТРАХОВАТЕЛЬ» именуется в следующей редакции:
 - 1.1. Общество с ограниченной ответственностью
"Оценочная компания "ВЕТА"
ИНН 52/0500, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Славянская, д. 25, пом. 21
ИНН 52/039837
e-mail: vesta@veta-vesta.ru
2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
3. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «28» мая 2021 г.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один хранится у Страховщика и два – у Страхователя.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "Оценочная компания "ВЕТА"

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя
Жарский Дмитрий Павлович
Директор
Должность и имя подписавшего Уставом

От Страховщика
Власов Александр Павлович
Исполнительный директор филиала
Должность и имя подписавшего Уставом
Действителен по состоянию на 15.10.2021 г.











**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Терентьев Александр Александрович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 524916970650

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

09 декабря 2010 года, регистрационный № 007059

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0001979 *







CFA ASSOCIATION RUSSIA
AWARDS THIS CERTIFICATE TO

ALEXANDER TEREENTIEV

FOR SUCCESSFUL COMPLETION
OF THE TWO-DAY INTENSIVE COURSE

FINANCIAL MODELING OF INVESTMENT PROJECTS

This course was dedicated to building
financial models aimed at evaluating
investment projects

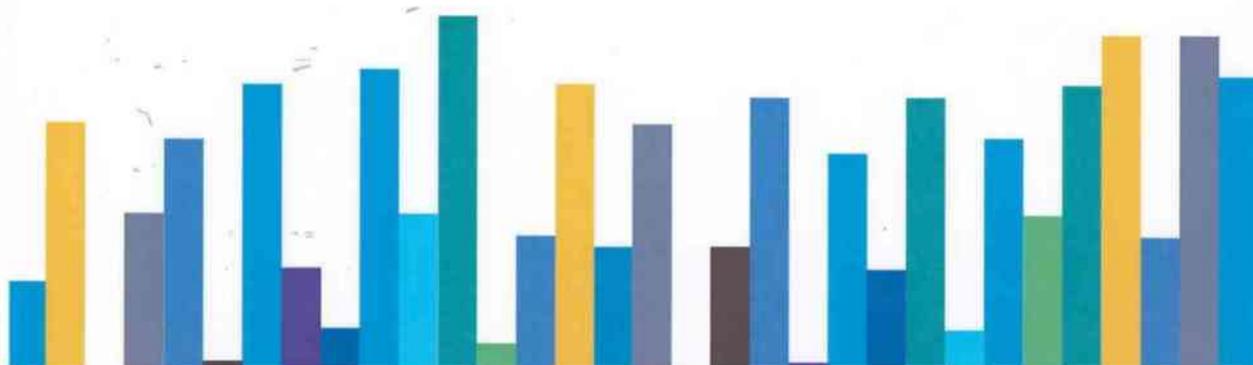


Renat Asadov
Course Instructor

The Course was held on
April 22-23 | 2017



Vladimir Tutkevich
Executive Director



ИНГОССТРАХ

ПОЛИС

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-039764/21**

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-542-039764/21 от «11» мая 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Терентьев Александр Александрович Паспортные данные: 22 04 №418380 , выдан: Отделом милиции №1 УВД г. Дзержинска, Нижегородской области, 13.04.2005г. Адрес регистрации: Россия, 606007, г. Дзержинск, пр-т Чкалова, 51А, кв. 35
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «13» мая 2021 года по «12» мая 2022 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-542-039764/21 от «11» мая 2021
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области Россия, 603001, г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 35 ИНН 7705042179

Яльшев Александр Николаевич.
Начальник отдела страхования имущества
Действующий на основании
Доверенности №21 от «28» декабря 2020 г.



Место выдачи: г. Нижний Новгород

Дата выдачи: 11 мая 2021 г.

