



ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ КОВАЛЕВОЙ И КОМПАНИИ»



*Золотая логота
2004. Лучший
специалист и
лучшая фирма
по оценке
недвижимости*

Эксперт.РФ
Экспертная компания

*За 2007 год 76
место из 100
крупнейших
оценочных
компаний РФ*



*По итогам 2014 г.
подтвержден
наивысший
рейтинговый
индекс
A+++ I+++ I+++*



*Золотой
эквивалент.
Лучшая оценочная
компания-2003
Лидер оценочной
деятельности
России*



*Лауреат Программы
«100 лучших товаров
России» 2005
Услуги по оценке
недвижимости,
автотранспорта и
оборудования*



*Сертифициро-
ванная НП
РКО компания
класса А*

ИНСТИТУТ
Экспертная компания

*По итогам
рейтинга за I
полугодие 2013 г.
вошли в число 50
наиболее страте-
гических оценочных
компаний России.*



*Член НП «Палата
судебных экспер-
тов»*

УТВЕРЖДАЮ:
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Г. И. КОВАЛЕВА
10 СЕНТЯБРЯ 2015 ГОДА

ОТЧЕТ №689-Н-14 СМК АОК 04

об оценке объекта незавершенного строительства, по адресу: Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, ул. Ленина, 56, находящегося в собственности ООО «М Строй», расположенного на земельном участке площадью 5000 кв. м, кадастровый номер 50:22:0020102:141, предоставленного в аренду ООО «М Строй»

Дата оценки объектов оценки: 01 сентября 2015 года

Заказчик: ООО «М Строй» в лице конкурсного управляющего Широкова С. С.
Адрес: г. Смоленск, ул. Николаева, д. 47, кв. 31

Исполнитель: ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании»
Адрес: г. Смоленск, ул. Кирова, д. 34 А

СМОЛЕНСК 2014-2015

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	3
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
Итоговая величина стоимости объектов оценки	3
Задание на оценку	4
2. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	7
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	7
Дата оценки объектов оценки	7
Цель оценки объектов оценки	7
Задача оценки объектов оценки	7
Форма отчета.....	7
Срок проведения оценки объектов оценки	7
Дата составления отчета.....	7
Порядковый номер отчета.....	7
Срок экспозиции объектов оценки.....	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
Сведения о ЗАКАЗЧИКЕ	8
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	8
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	8
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
Период времени, в течение которого использованная информация является актуальной и значимой	11
Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
Обоснованность и использование стандартов при проведении оценки объектов оценки.....	12
4. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНКИ	13
Определение рыночной стоимости объектов оценки и обоснование вида стоимости.....	13
Применяемая терминология и используемые определения	13
Последовательность определения стоимости объектов оценки.....	14
Перечень документов, представленных Заказчиком и используемых оценщиком для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки.....	14
Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	14
Анализ достаточности и достоверности информации	15
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
Описание местоположения объектов оценки.....	17
Описание объектов оценки	19
Фотографии объектов оценки	21
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	22
Законодательно разрешенное использование	23
Физически осуществимое, финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.....	23
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-июне 2015 года	24
Основные показатели социально-экономического развития Московской области	25
Сегмент рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	26
Анализ рынка квартир	26
Анализ рынка земельных участков	29
8. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	33
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	34
Выбор подходов и методов оценки	34
Затратный подход.....	34
9.1.1. Расчет затрат на замещение	35
9.1.2. Расчет величины накопленного износа.....	37
9.1.3. Оценка рыночной стоимости прав на земельный участок.....	38
Обоснование выбора скорректированных цен объектов-аналогов	44
10. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ, И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	45
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	47
12. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	50
13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	59

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 1.1

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв. м	Собственник
1	Объект незавершенного строительства	Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, ул. Ленина, 56	3464,7	ООО «М Строй»
2	Земельный участок кадастровый номер 50:22:0020102:141	Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, ул. Ленина, 56	5000	Предоставлен в аренду ООО «М Строй» сроком на 49 лет

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2

№ п/п	Наименование	Подход / стоимость, руб. без НДС 18%		
		Затратный	Доходный	Сравнительный
1	Объект незавершенного строительства	15 794 959	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок кадастровый номер 50:22:0020102:141	Не применялся	Не применялся	88 110 850

Итоговая величина стоимости объектов оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на дату определения стоимости (дату проведения оценки) объектов оценки (01 сентября 2015 года) составляет без НДС 18%:

103 905 809 (Сто три миллиона девятьсот пять тысяч восемьсот девять) рублей, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства	15 794 959
2	Земельный участок кадастровый номер 50:22:0020102:141 (право аренды)	88 110 850

Оценщик I категории _____ П. А. Дунаев

Задание на оценку

Таблица 1.3

	Объекты оценки				
	№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв. м	Собственник
Объекты оценки	1	Объект незавершенного строительства	Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, ул. Ленина, 56	3464,7	ООО «М Строй»
	2	Земельный участок кадастровый номер 50:22:0020102:141	Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, ул. Ленина, 56	5000	Предоставлен в аренду ООО «М Строй» сроком на 49 лет
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объекты оценки:				
	№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв. м	Собственник
	1	Объект незавершенного строительства	Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, ул. Ленина, 56	3464,7	ООО «М Строй»
2	Земельный участок кадастровый номер 50:22:0020102:141	Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, ул. Ленина, 56	5000	Предоставлен в аренду ООО «М Строй» сроком на 49 лет	
Характеристика объектов оценки и его оцениваемых частей	Объекты оценки:				
	№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв. м	Собственник
1	Объект незавершенного строительства	Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, ул. Ленина, 56	3464,7	ООО «М Строй»	

	2	Земельный участок кадастровый номер 50:22:0020102:141	Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, ул. Ленина, 56	5000	Предоставлен в аренду ООО «МСтрой» сроком на 49 лет
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на объект незавершенного строительства, право долгосрочной аренды на земельный участок				
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на объект незавершенного строительства, право аренды на земельный участок. Согласно предоставленным документам у земельного участка имеются ограничения и обременения: ипотека в силу закона, аренда (в том числе субаренда), запрещение - данные ограничения и обременения при оценке не учитывались				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки				
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован для продажи в ходе конкурсного производства. Иное применение полученного результата не предусмотрено.				
Вид стоимости	Рыночная, стоимость объекта оценки рассчитывается в виде единой величины без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость				
Иные расчётные величины	Не рассчитывались.				
Дата оценки	01 сентября 2015 года				
Срок проведения оценки	С 29 октября 2014 года по 10 сентября 2015 года				
Натурное обследование (осмотр) объектов оценки	Натурное обследование (осмотр) объектов оценки проведено 27 ноября 2014 года.				
Допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра	Осмотр произведен				
Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок.	Документы предоставлены				
Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничения (обременения), а также экологическое загрязнение оцениваем-	Не зарегистрированы				

мого объекта	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Применение полученного результата возможно только для продажи в ходе конкурсного производства.</p> <p>Оценка произведена по состоянию на 01.09.2015 г. исходя из того, что с момента осмотра 27.11.2014 г. по настоящее время характеристики объекта не изменились.</p> <p>Согласно предоставленным документам у земельного участка имеются ограничения и обременения: ипотека в силу закона, аренда (в том числе субаренда), запрещение - данные ограничения и обременения при оценке не учитывались.</p> <p>Полный перечень допущений и ограничений приведен в п. 3.5</p>
Балансовые стоимости, руб.	Не имеет, объект незавершенного строительства



2. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

В соответствии с договором №689-Н-14 СМК АОК 04 от 29 октября 2014 года, заключенным между ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании» и ООО «М Строй» в лице конкурсного управляющего Широкова С. С., ЗАКАЗЧИК поручил, а оценщик произвел независимую профессиональную оценку рыночной стоимости объектов оценки, в составе:

Таблица 2.1

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв. м	Собственник
1	Объект незавершенного строительства	Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, ул. Ленина, 56	3464,7	ООО «М Строй»
2	Земельный участок кадастровый номер 50:22:0020102:141	Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, ул. Ленина, 56	5000	Предоставлен в аренду ООО «М Строй» сроком на 49 лет

Дата оценки объектов оценки

Стоимость объектов оценки определена по состоянию на 01 сентября 2015 года натурное обследование (осмотр) объектов оценки выполнено 27 ноября 2014 года.

Цель оценки объектов оценки

Определение рыночной стоимости.

Задача оценки объектов оценки

Результат оценки будет использован для продажи в ходе конкурсного производства.

Форма отчета

Письменная.

Срок проведения оценки объектов оценки

С 29 октября 2014 года по 10 сентября 2015 года.

Дата составления отчета

10 сентября 2015 года.

Порядковый номер отчета

Отчет №689-Н-14 СМК АОК 04.

Срок экспозиции объектов оценки

6 и более месяцев.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик:

ООО «М Строй» в лице конкурсного управляющего Широкова С. С.

ОГРН 1035005001888 от 24.01.2003 г.

Адрес местонахождения конкурсного управляющего: г. Смоленск, ул. Николаева, д. 47, кв. 31.

Адрес местонахождения ООО «М Строй»: Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, ул. Ленина, 56.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки Ковалевой и Компании» (ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании») ОГРН 1026700924271, дата присвоения 17.10.2002 г., ИНН 6724004191 имеет в штате 11 оценщиков, с которыми заключены трудовые договора, являющихся членами, саморегулируемой организации оценщиков и застраховавших свою гражданскую ответственность.

Место нахождения: г. Смоленск, ул. Кирова, 34 А.

Страховой полис страхования ответственности: ОАО «АльфаСтрахование» №6991R/776/00002/5 срок действия с 24 января 2015 года по 23 января 2016 года, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, страховой полис страхования ответственности ОАО «АльфаСтрахование» №69915/776/00001/4, срок действия с 24.01.2014 года по 23.01.2015 года, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Участник составления отчета имеет профессиональное образование в области оценочной деятельности и практический опыт работы:

Оценщик I категории, эксперт по оценке недвижимости Дунаев Павел Александрович, практический опыт работы с 06.03.2002 г. – диплом Московского Государственного университета «Экономики, статистики и информатики» о высшем экономическом образовании в области оценочной деятельности по специальности «Оценка бизнеса предприятий» ДВС №1982108, выдан 22.05.02 г. Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 097, г. Смоленск 2012 г. Удостоверение о повышении квалификации ЧОУВО «Смоленский институт бизнеса и предпринимательства» регистрационный номер 026, г. Смоленск 2015 г. Свидетельство НП РКО о присвоении квалификации «Эксперт по оценке недвижимости», регистрационный номер №010 от 05.06.2002 г. Диплом о профессиональной переподготовке в Институте права, экономике и судебной экспертизы Московского университета МВД России по программе «Судебная экспертиза по оценке стоимости недвижимого имущества и земельных участков» ПП-I №003127, регистрационный номер 6599, Москва 2007 г. Член НП «СРО «НКСО» свидетельство №00129, выдано 28.12.2007 г. Выписка из реестра членов НП «СРО «НКСО», №059/67 от 12.08.2014 г. Гражданская ответственность специалиста застрахована ОАО «АльфаСтрахование» страховой полис №6991R/776/00028/5 срок действия с 03 июля 2015 года по 02 июля 2016 года страховая сумма 5 000 000 рублей, страховой полис №69915/776/00015/4 срок действия с 03 июля 2014 года по 02 июля 2015 года страховая сумма 5 000 000 рублей. Местонахождение оценщика: г. Смоленск, ул. Кирова, 34А.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Оценка проведена указанным в отчете оценщиком лично без привлечения сторонних организаций. В рамках проведения оценки использовалась справка эксперта-строителя отдела строительных экспертиз ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании» Швеца А. А. с результатами ТЕХНИЧЕСКОГО ОТЧЕТА №12-ТО-14 СМК АОК 04 по материалам обследования объекта незавершенного строительством, по адресу: Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, ул. Ленина, 56.

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиками и ЗАКАЗЧИКОМ, именуемые далее по тексту Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью Сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемников и исполнителей Сторон.

Ниже перечисленные допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Отчет по определению рыночной стоимости объектов оценки подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщик не принимает на себя ответственности за правовое описание объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности, достоверность которого определяется со слов Заказчика. Оценка произведена исходя из достоверности правоустанавливающих документов на объекты оценки.
2. Объекты оценки свободны от каких-либо сервитутов, прав удержания имущества: согласно предоставленным документам у земельного участка имеются ограничения и обременения: ипотека в силу закона, аренда (в том числе субаренда), запрещение - данные ограничения и обременения при оценке не учитывались.
3. Оценка произведена по состоянию на 01.09.2015 г. исходя из того, что с момента осмотра 27.11.2014 г. по настоящее время характеристики объекта не изменились.
4. При определении стоимости объектов оценки выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет объектами оценки, исходя из своих наилучших интересов.
- 5.
6. Объекты оценки, по предположению оценщика не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме тех, которые оговорены в настоящем отчете.
7. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. д.) по объектам оценки. Фотографии объектов оценки включены в отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить полное и однозначное представление об объектах оценки.
8. Информация о составе, технических и количественных характеристиках объектов оценки была получена от Заказчика. Оценщик не несет ответственности за достоверность данной информации и не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому где это возможно делаются ссылки на источник информации.
9. Оценщик ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании» не проводил полномасштабную техническую экспертизу объектов оценки и в процессе работ опирался на информацию, представленную Заказчиком (см. п. 4.4).

10. Так как оценщик ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании» не может гарантировать абсолютную точность информации, ввиду отсутствия у Заказчика полного комплекта исполнительной документации, включая и ту документацию, которая составляется на работы, закрываемые в процессе строительства последующими работами, предполагается, что информация, полученная от Заказчика, является достоверной.
11. Оценщик ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании», в сопровождении представителя Заказчика провел натурное обследование (осмотр) объектов оценки.
12. Оценщик не имел возможности осмотра многих объектов, сопоставимых с оцениваемым, и ознакомления с их технической документацией. В таких случаях использовались характеристики объектов-аналогов, приводимые в открытых источниках информации. В тех случаях, когда объекты, сопоставимые с оцениваемым, осматривались Оценщиком, осмотр преследовал цель получить общее представление о сопоставимых объектах. Независимо от того, предпринимался ли Оценщиком осмотр объектов, сопоставимых с оцениваемым, или нет, Оценщик не стремился осуществить исследование каждого из сопоставимых объектов, по полноте аналогичное предпринятому в отчете исследованию объектов оценки.
13. При составлении настоящего отчета все расчеты рыночной стоимости объектов оценки проводились с использованием программного продукта Microsoft Office Excel, без промежуточных округлений, вследствие чего возможны незначительные расхождения с указанными по тексту значениями при повторении расчетов на калькуляторе.
14. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается в виде единой величины без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Отчет по определению рыночной стоимости объектов оценки был составлен в соответствии с ниже перечисленными ограничительными условиями:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях. Ни одна из Сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором оказания услуг по оценке имущества. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.
2. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета.
3. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика, выполнившего настоящий отчет.
4. Оценщик не представляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с его подготовкой, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами, и официального вызова суда.
5. Заключение о рыночных стоимостях объектов оценки, содержащееся в отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части рыночных стоимостей объектов оценки, с какой-либо частью объектов оценки является неправомерным, если такое не оговорено в отчете.
6. Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.
7. Мнение оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату определения стоимостей (дату проведения оценки) объектов оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических или других условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.

8. Отчет по определению рыночной стоимости объектов оценки, содержит профессиональное мнение оценщика о величине рыночной стоимости объектов оценки, и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном конкурентном рынке по цене, равной полученному значению стоимости, т.к. полученная величина рыночной стоимости является рекомендуемой [1].
9. Копия отчета по определению рыночной стоимости объектов оценки, и документы, используемые оценщиком в ходе настоящей работы хранятся в архиве оценщика с даты составления отчета по определению рыночных стоимостей объектов оценки, в течении общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации [28].
10. Итоговая величина стоимостей объектов оценки не может рассматриваться без ссылки на текст отчета по определению рыночной стоимости объектов оценки, а также на весь комплект документов, приведенных в приложениях к отчету по определению рыночной стоимости объектов оценки.
11. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете по определению рыночной стоимости объектов оценки, может быть признана рекомендуемой для продажи в ходе конкурсного производства [26]. Иное применение полученного результата не предусмотрено.

Период времени, в течение которого использованная информация является актуальной и значимой

Итоговые величины рыночной стоимостей объектов оценки, указанные в отчете по определению рыночной стоимости может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета по определению рыночной стоимостей объектов оценки до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев [26].

Применяемые стандарты оценочной деятельности

На дату оценки на территории Российской Федерации действуют следующие федеральные стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 256
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 29.07.2007 г. № 255
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 254
4. Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости недвижимости» (ФСО №4), утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 508
5. Федеральный стандарт оценки №5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО №5), утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 г. № 328
6. Федеральный стандарт оценки №6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков» (ФСО №6), утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 07.11.2011 г. № 628
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.

Информация о стандартах оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки: в соответствии с договором оказания услуг по оценке имущества стоимость объектов оценки определялась на основании Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1, 2, 3, 7) [26,

27, 28, 33].

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, используемых для определения рыночной стоимости объекта оценки:

1. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» [29];
2. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости» [30];
3. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» [31].

Обоснованность и использование стандартов при проведении оценки объектов оценки

Обоснованность применения стандартов оценки состоит в обязанности оценщика соблюдать государственные стандарты и методические рекомендации, действующие на дату оценки объектов оценки.

Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. и являются «...обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности [26].

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной [27].

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам [28].

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7) определяет требования к проведению оценки недвижимости, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1-3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости. [33].

В связи с тем, что оценщик является членом Ассоциация СРО «НКСО» в его обязанности входит обязательное выполнение стандартов и правил саморегулируемой организации, поэтому оценщик также использовал:

- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» [29];
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости» [30];
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» [31].

4. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимостей объектов оценки и обоснование вида стоимости

Так как назначением настоящего Отчета является денежная оценка величины стоимости объектов оценки для продажи в ходе конкурсного производства, следовательно, в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» речь идет о рыночной стоимости.

Понятие рыночной стоимости определено ст. 3 ФЗ-135 и ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»: «**рыночная стоимость**», используемое в настоящем отчете определяется в соответствии со статьей 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следующим образом и ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»:

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме» [1].

Применяемая терминология и используемые определения

Аналог объекта оценки (объект-аналог) – объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [26].

Арендная плата - плата за пользование чужим имуществом. Величина и периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором [6].

Недвижимое имущество, недвижимость – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства – п. 1 ст. 130 ГК РФ [6].

Объект оценки - отдельные материальные объекты (вещи), совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия), право собственности или иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества, права требования, обязательства (долги), работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте [1].

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки [28].

Оценочная деятельность – под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости[1].

Оценщики – это физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики) [1].

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке [26].

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним [26].

Последовательность определения стоимости объектов оценки

Проведение оценки объектов оценки включает следующие этапы [26]:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
- составление отчета об оценке.

Перечень документов, представленных Заказчиком и используемых оценщиком для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

1. Договор аренды земельного участка №1 от 1.01.2000 г.
2. Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 11.04.2007 г.
3. Кадастровая выписка о земельном участке №МО-15/3В-910310 от 19.05.2015 г.
4. Разрешение на строительство №RU50513104-19НС от 02.04.2007 г.
5. Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства МО-15/3В-1385013 от 24.07.2015 г.

Также использовалась справка эксперта-строителя Швеца А. А. содержащая основные выводы из ТЕХНИЧЕСКОГО ОТЧЕТА №12-ТО-14 СМК АОК 04 по материалам обследования объекта незавершенного строительством, по адресу: Московская область, Люберецкий район, рабочий поселок Октябрьский, ул. Ленина, 56 выполненного отделом строительных экспертиз ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании».

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 4.1

Наименование данных	Источник получения
Общая площадь, площадь застройки, объем, описание конструктивных элементов объекта(ов) оценки, земельного участка	Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства, разрешение на строительство, договор аренды земельного участка, соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного

	участка (см. п. 4.4)
Состав прав на объект(ы) оценки	Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства, разрешение на строительство, договор аренды земельного участка, соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (см. п. 4.4)
Сведения по существующим ограничениям и обременениям прав на объект(ы) оценки	Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства, разрешение на строительство, договор аренды земельного участка, соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (см. п. 4.4)
Объекты аналоги в сравнительном подходе при определении рыночной стоимости объекта(ов) оценки, при определении ставок аренды	Данные интернет сайтов указаны в расчетных таблицах
Затраты на управление и содержание объекта(ов) оценки, недозагрузка, операционные расходы	Анализ рынка; «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л. А., Н.Новгород, 2012 г., 2014 г., Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков «РусБизнесПрайсИнформ», 2012 г.
Показатели ликвидности	Книга «Оценка для целей залога» под редакцией М. А. Федотовой, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербаковой и А. И. Мышанова, библиотека ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании»

Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с требованиями ФСО№1 (п.18) оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объектов оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объектов оценки, собрали информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки затратным и сравнительным подходами, которые применялись при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объектов оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки.

В соответствии с п.19 ФСО№1 информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается **достаточной**, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Информация считается **достоверной**, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой вели-

чины стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Обращаем внимание на следующее:

1. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, в связи с чем она считается достоверной (см. п. 11 ФСО№3), и у оценщика нет оснований считать иначе.
2. В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. Для случаев, когда Оценщик предполагает, что информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов (в соответствии с п. 10 ФСО№3)
3. В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, что соответствует требованиям п. 9 ФСО№3.

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объектов оценки подтверждена, что соответствует **принципу обоснованности** (п. 4 ФСО№1).

Во избежание неоднозначного толкования итогового результата определения стоимости, все разъяснения по вопросам, которые способны оказать влияние на результаты оценки, а также на понимание сущности и особенностей объектов оценки пользователем Отчета об оценке, подтверждаются Заказчиком письменно за подписью ответственных лиц.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

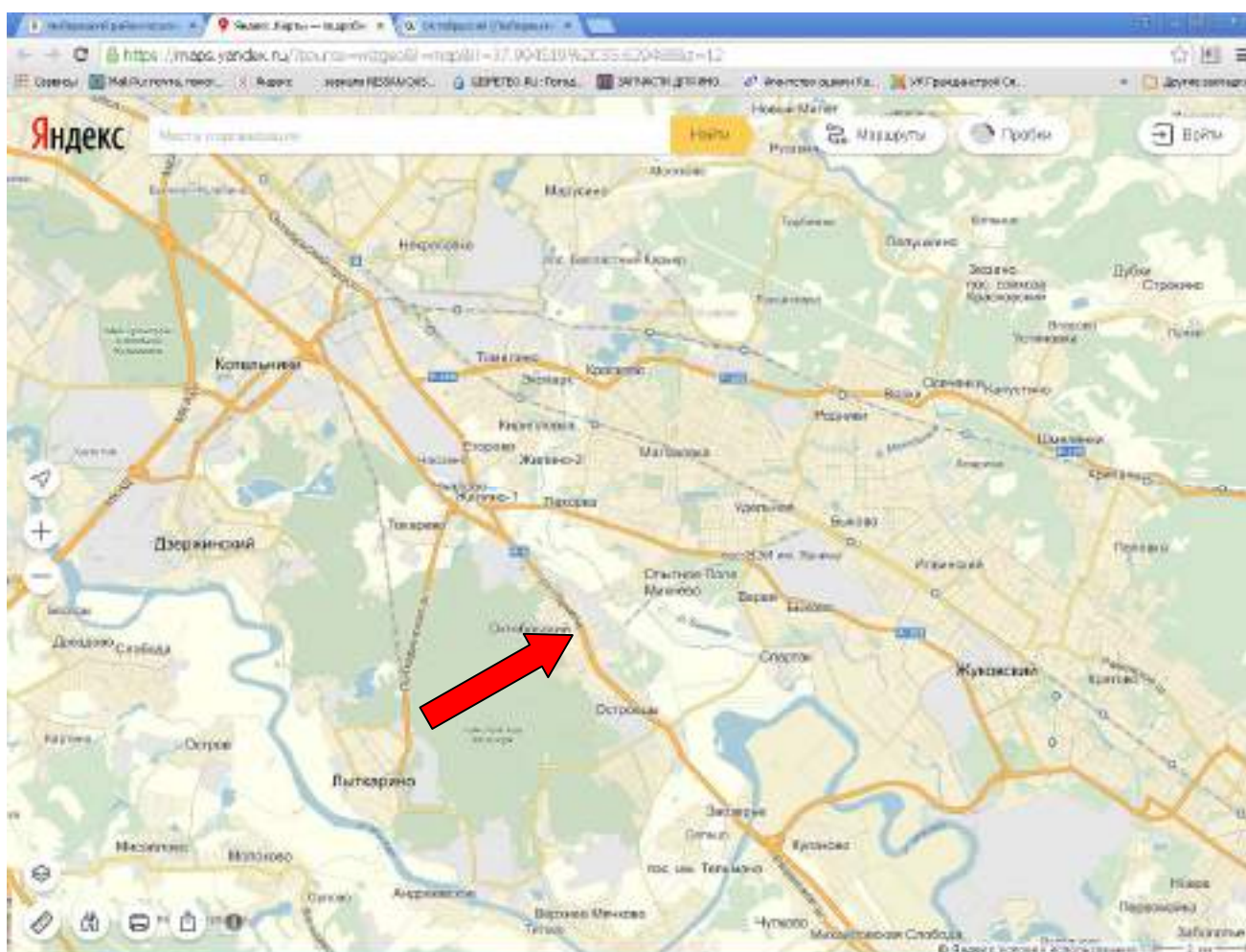
Описание местоположения объектов оценки

Октябрьский - посёлок городского типа в Люберецком районе Московской области России. Расположен в 7 км к юго-востоку от Люберец на федеральной автотрассе М5 «Урал». К Октябрьскому подведено ответвление железнодорожного пути Рязанского направления МЖД (от станции Быково), пассажирского сообщения нет. Население 17 222 чел. (2015). Площадь городского поселения 410 га.

Муниципальное образование находится в юго-восточной части Люберецкого муниципального района, и граничит:

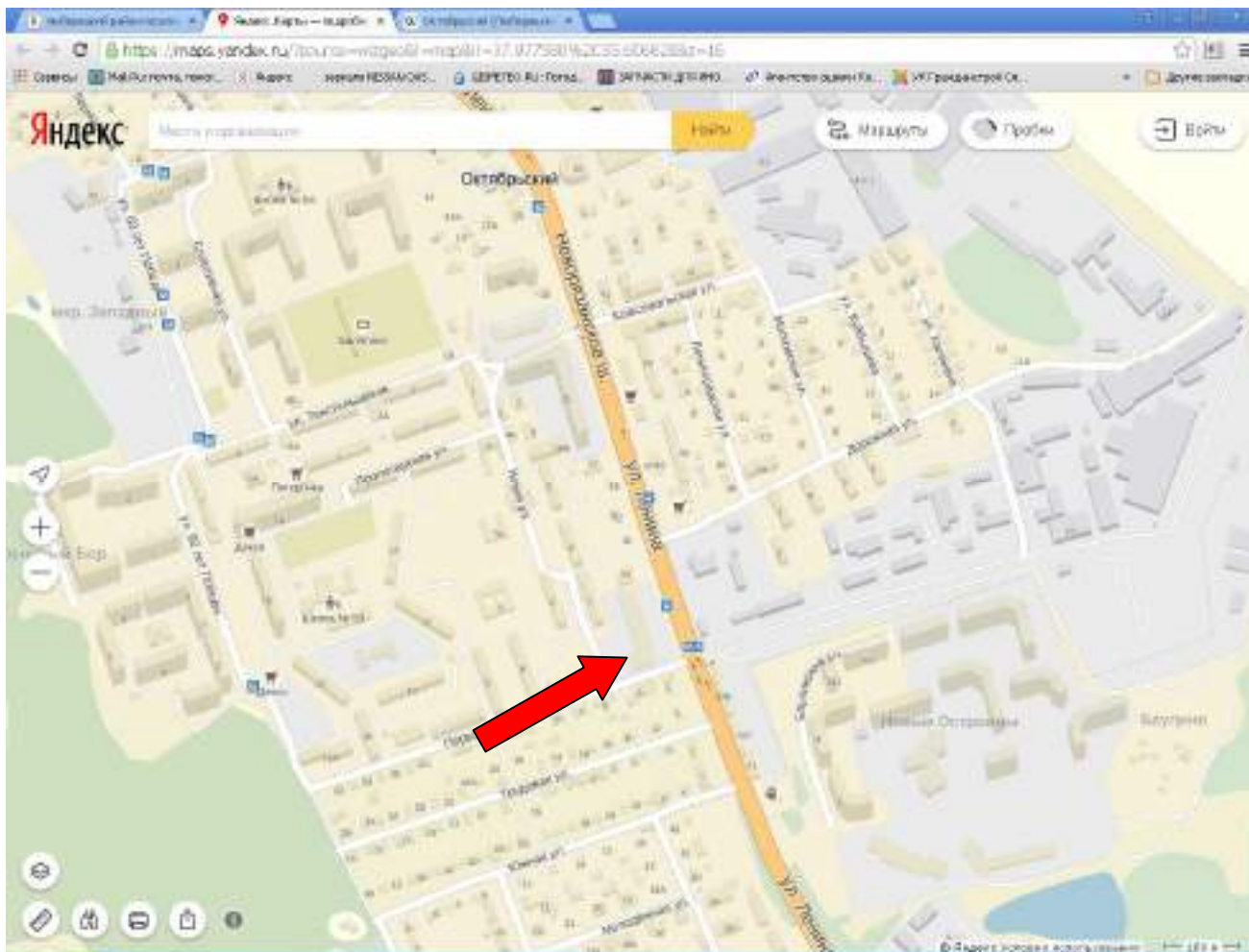
- с Раменским районом (на севере, востоке и юго-востоке),
- с городским поселением Люберцы (на юго-западе),
- с городским поселением Томилино (на западе).

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>



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

Рисунок 5.1. Местоположение объектов оценки на карте.



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

Рисунок 5.2. Местоположение объектов оценки на карте.

Краткая характеристика местоположения объектов оценки

Таблица 5.1

Общая характеристика	
Месторасположение объектов оценки	Люберецкий р-н, примерно в 12 км от МКАД
Ближайший город	Люберцы
Расстояние до города	Примерно 7 км
Расстояние до остановок общественного транспорта	В пределах 0,1 км
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилые дома, общественные и торговые объекты: в основном многоэтажные жилые дома (спальный район)
Основной тип застройки	Смешанная: жилая и общественно-деловая
Основной тип зданий	Кирпичные и панельные
Качество застройки	Здания постройки 1970-х годов, новостройки
Плотность застройки	Около 50%
Этажность застройки	1-17 этажная
Социальная инфраструктура	Развита удовлетворительно
Наличие в окружении памятников истории	-
Наличие в окружение объектов коммерческого назначения	Да
Транспортная инфраструктура	Развита
Обеспеченность транспортной инфраструкту-	Хорошая

рой (субъективная оценка)	
Благоустройство территории	Территория спланирована

Описание объектов оценки

Объекты оценки относятся к рынку недвижимости жилого назначения (незавершенный строительством многоэтажный жилой дом и земельный участок под многоэтажный жилой дом).

На выбор сектора рынка, к которому можно отнести объекты оценки повлияли следующие факторы: назначение объектов оценки, местоположение объектов оценки, комплексность, предполагаемое наиболее эффективное использование объектов оценки.

Таблица 5.2

<i>Информация по земельному участку</i>	
Площадь, кв. м	5000
Кадастровый номер	50:22:0020102:141
Категория земель	Земли населенных пунктов
Адрес	Московская область, Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, ул. Ленина, 56
Разрешенное использование (назначение)	Под размещение объекта строительства многоэтажного жилого дома
Фактическое использование / характеристика деятельности	Участок застроен. В настоящее время на участке расположен объект незавершенного строительства
Текущее использование	В соответствии с разрешенным
Функциональная территория	-
Состав прав на земельный участок	Неразграниченная государственная собственность
Документ подтверждающий право	Договор аренды земельного участка, соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды
Основание возникновения права	-
Правообладатель	Арендатор ООО «М Строй»
Улучшения земельного участка	Незавершенный строительством многоэтажный жилой дом площадью застройки 3464,7 кв. м
Сформированность земельного участка	Сформирован
Рельеф участка	Имеет в целом ровный рельеф местности
Форма участка	Не правильная
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека, аренда (субаренда), запрещение – при оценке не учитывались
Состояние участка	Участок застроен
Неблагоприятные условия среды	Не выявлены
Транспортная доступность участка	По главной дороге - хорошая
Качество дороги	С твердым покрытием
Состояние дороги	Хорошее
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, слаботочное обеспечение
Нахождение участка в охраняемых государством зонах (природоохранных, водоохранных,	Земельный участок не расположен в охраняемых зонах

Информация по земельному участку	
зоны охраны памятников)	
Балансовые стоимости, руб.	Не имеет
Кадастровая стоимость, руб.	61 425 050 (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)

Характеристика конструктивных элементов объекта незавершенного строительства

Таблица 5.3

Наименование	Объект незавершенного строительства	
Адрес	Московская область, Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, ул. Ленина, 56	
Имущественные права на объект оценки	Собственность	
Документ подтверждающий право	Разрешение на строительство	
Основание возникновения права	-	
Правообладатель	ООО «М Строй»	
Сегмент рынка	Рынок объектов жилого назначения	
Характер использования	Не используется – объект незавершенного строительства	
Текущее использование	Не используется – объект незавершенного строительства	
Общая площадь, кв. м	-	
Площадь застройки, кв. м	3464,7	
Высота, м	-	
Объем, куб. м	-	
Год постройки/реконструкции	-	
Год капитального ремонта	-	
Год последнего обследования и процент физического износа	-	
Этажность	-	
Изолированность	-	
Прочее	-	
Обременения	Не зарегистрировано	
Фундамент	Монолитный ж/бетонный – состояние хорошее	
Стены	Кирпичные, монолитные – состояние хорошее	
Перегородки	-	
Перекрытия и покрытия	-	
Крыша	-	
Полы	-	
Проемы	Оконные	-
	Дверные	-
Внутренняя отделка	-	
Коммуникации	-	
Техническое состояние	Хорошее	
Группа капитальности	I	
Балансовые стоимости, руб.	Нет, собственность физического лица	

Фотографии объектов оценки



Фото 1. Состояние объектов оценки и ближайшее окружение



Фото 2. Состояние объектов оценки и ближайшее окружение



Фото 3. Состояние объектов оценки и ближайшее окружение



Фото 4. Состояние объектов оценки и ближайшее окружение



Фото 5. Состояние объектов оценки и ближайшее окружение



Фото 6. Состояние объектов оценки и ближайшее окружение

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

На рынке недвижимости, как и на любом другом рынке, покупатели и продавцы вступают между собой в определенные взаимоотношения, целью которых является согласование меры обмена товара или услуги. При этом в качестве основы для расчета меры обмена на рынке понимают рыночную стоимость товара или услуги, которая отражает сложившуюся текущую ситуацию на рынке.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки с учетом всех факторов и отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, а также ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость собственности при этом будет максимальной.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется *анализом наиболее эффективного использования*.

Наиболее эффективное использование - это такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует наибольшей стоимости) и которое:

- Физически возможно;
- Юридически разрешено (на дату определения стоимости)
- Финансово оправдано.

При определении наиболее эффективного использования объектов оценки были приняты во внимание следующие факторы:

- данные о целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка документально представлены (см. п. 4.4). Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка для целей настоящей оценки принимается: под размещение объекта строительства многоэтажного жилого дома;
- преобладающие способы землепользования земельных участков под улучшениями, – застройка объектами жилого назначения;

При рассмотрении различных вариантов застройки участка, следует учитывать требования действующих градостроительных нормативных документов к примеру, таких как: Градостроительный кодекс [22], СНиП 2.07.01-89 [23].

При дальнейшем анализе оценщик предполагает, что указанные выше, а равно как и другие нормы должны быть соблюдены.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК СВОБОДНЫХ

НЭИ определяется для застроенных земельных участков и для земельных участков в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе.

Признается целевое использование земельного участка: под размещение объекта строительства многоэтажного жилого дома.

Принимая во внимание то, что снос имеющихся улучшений - мероприятие дорогостоящее, а местоположение объектов оценки не дает сколько-нибудь значимой коммерческой выгоды при полном перепрофилировании имеющихся улучшений (имеется в виду снос существующих зданий и сооружений и строительство других, более выгодных объектов недвижимости), оценщик считает, что *использование земельного участка как свободного не является разумно оправданным*, не обеспечит получение максимально возможного дохода, и поэтому в дальнейшем анализе использование земельного участка как свободного не производился.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКОВ КАК ЗАСТРОЕННЫХ

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объектов недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных 4-х критериях.

Законодательно разрешенное использование

Законодательно разрешенное использование земельных участков с улучшениями определяет целевое назначение земельного участка: под размещение объекта строительства многоэтажного жилого дома.

Исходя из вышеизложенного, единственным юридически законным – является использование земельного участка: под размещение объекта строительства многоэтажного жилого дома.

Физически осуществимое, финансово целесообразное и максимально продуктивное использование

В текущих рыночных условиях физически возможные варианты использования, позволяющие получить определенный доход, являются финансово возможными.

Строительные характеристики и конструктивные решения объектов оценки делают физически осуществимыми варианты их использования в качестве объектов недвижимости жилого назначения (незавершенный строительством многоэтажный жилой дом и земельный участок под многоэтажный жилой дом).

Учитывая назначение объектов, их расположение, технические и функциональные особенности объектов оценки, их интеграцию в существующий комплекс недвижимости, учитывая особенности их местоположения, конструктивную и функциональную направленность, с учетом качественного анализа, а также сведения, предоставленные Заказчиком, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки является вариант их использования в качестве объектов недвижимости жилого назначения.

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

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-июне 2015 года

Данные за июнь текущего года показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в 1 квартале. Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню прошлого года составило 4,2% против 4,8% в мае соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4% к соответствующему периоду 2014 года. В июне текущего года наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом июне сокращение замедлилось до -0,1% против -0,5% в мае и -1,3 в апреле. В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение добычи (в апреле – на 0,4%, в мае и июне – на 0,1%, соответственно). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды сокращение производства замедлилось (в мае – на 0,8%, в июне – на 0,1%).

В обрабатывающих производствах также наблюдается замедление сокращения производства (май - -0,7%, июнь - -0,2%). В отраслях инвестиционного спроса в июне возобновился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования. Вместе с тем ускорилось сокращение в производстве машин и оборудования.

В сырьевых экспорто ориентированных секторах продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева, производство кокса и нефтепродуктов, возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, сокращение отмечено в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий.

В потребительских отраслях продолжился рост в текстильном и швейном производстве, возобновился в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В июне, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал существенно замедлилось, составив 0,5% к предыдущему месяцу с исключением сезонности против снижения на 1,3% в мае соответственно.

В строительстве также продолжилась тенденция снижения – в июне, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,6% (-1,9% в мае).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило, как и в мае, 0,1 процента. В июне динамика оборота розничной торговли продолжает оставаться в отрицательной области. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора снижение составило 0,5% (в мае – снижение на 0,4%). Снижение платных услуг населению несколько замедлилось: до 0,1% с 0,6% в апреле и 0,3% в мае.

Снижение реальных располагаемых доходов населения в июне, по оценке Минэкономразвития России, замедлилось до 0,1% против снижения на 0,9% в мае (с исключением сезонного фактора). При этом реальная заработная плата с исключением сезонного фактора не изменилась.

По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в июне понизился до 5,7% с 5,9% в мае. По предварительным данным Росстата, в июне уровень безработицы понизился до минимального в текущем году значения - 5,4% экономически активного населения.

Экспорт товаров в июне 2015 г., по оценке, составил 30,3 млрд. долл. США (74,3 % к июню 2014 г. и 97,9 % к маю 2015 года).

Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (61,8 % к июню 2014 г. и 105,9 % к маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в июне 2015 г., по оценке, составило 13,7 млрд. долл. США, относительно июня 2014 г. снизилось на 1,6 процента.

В июне 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 0,2% с 0,4% в мае, с начала года она составила 8,5% (в июне 2014 г. – 0,6%, с начала года – 4,8%), за годовой период рост продолжился (15,3% к июню 2014 года).

Источник информации: <http://economy.gov.ru>

Основные показатели социально-экономического развития Московской области

За 6 месяцев 2015 года (по оперативным данным Государственного комитета статистики и Министерства по налогам и сборам) сложилась следующая ситуация.

Таблица 7.1

Наименование	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
<i>Индекс промышленного производства¹</i>		
июнь 2015 года в % к маю 2015 года	112,7	x
январь-июнь 2015 года в % к январю-июню 2014 года	86,7	x
<i>Оборот организаций, миллионов рублей</i>	3413383,8	106,7 ²
<i>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:</i>		
<i>добыча полезных ископаемых</i>	3383,0	86,9 ²
<i>обрабатывающие производства</i>	853063,2	113,6 ²
<i>производство и распределение электроэнергии, газа и воды</i>	104939,5	98,6 ²
<i>Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн</i>		
скот и птица в живой массе	125,0	93,7
молоко	320,5	99,0
яйца, миллионов штук	115,0	91,9
<i>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:</i>		

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² Темп роста в фактических ценах

июнь 2015 года в % к маю 2015 года	100,5	x
июнь 2015 года в % к июню 2014 года	114,6	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за май 2015 года, рублей	39956,3	104,3
май 2015 года в % к апрелю 2015 года	99,8	x
за январь-май 2015 года	38857,9	104,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2015 года, рублей	44735,4	105,0
май 2015 года в % к апрелю 2015 года	100,5	x
за январь-май 2015 года	43217,4	106,1

В целом, политическая и социально-экономическая обстановка в регионе расположения объекта оценки в период, предшествующий дате оценки находилась под влиянием общей экономической ситуации в Российской Федерации.

Источник информации: http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/resources/3e85c5804985cb0e250ef52d12c3261e/06.doc

Сегмент рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В соответствии с результатами анализа наиболее эффективного использования оцениваемые объекты относятся к сегменту рынка жилой недвижимости (незавершенный строительством многоэтажный жилой дом и земельный участок под многоэтажный жилой дом), в связи с чем, далее производится анализ рынка земельных участков для размещения многоэтажных жилых домов и обзор ситуации на рынке жилья.

Анализ рынка квартир

По данным портала «Индикаторы рынка недвижимости» в московском регионе падает спрос на новостройки – в Подмосковье, по оценке властей, ситуация вообще «на грани критической». Тем не менее у многих крупных застройщиков дела идут совсем неплохо – продажи если и упали, то несильно, а некоторые компании продают даже больше, чем в прошлом году. По мнению самих счастливых покупателей, парадокс объясняется просто: из-за резкого роста разборчивости покупателей спросом теперь пользуются только проекты от застройщиков с хорошей репутацией, оптимальные по соотношению цена / качество.

В июне московское управление зарегистрировало 1 479 договоров долевого участия в строительстве жилья – почти на 18% меньше, чем годом ранее. Относительно мая 2015 г. продажи новостроек в столице упали на 5%, притом что значительная часть мая приходится на праздники.

По данным председателя Москомстройинвеста Константина Тимофеева, продажи новостроек «среднего класса» в Москве сократились более чем в два раза. Спрос на такое жилье в начале лета составил менее 30% от уровня активных апреля-мая, рассказал чиновник на пресс-конференции.

Интерес к подмосковным новостройкам также сокращается. Как сообщил зампреда областного правительства Герман Елянюшкин со ссылкой на данные застройщиков, «у кого-то спрос упал на 20%, у кого-то – на 40, а у кого-то – и на 60». По мнению Елянюшкина, ситуация на рынке «на грани критической» (см. «Новостройки Подмосковья: «Дороже гражданаме покупать не будут, дешевле застройщики продавать не смогут»).

Сокращение спроса на новостройки в московском регионе фиксируют и риелторы. По оценке председателя совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирины Доброхотовой,

в июне продажи упали приблизительно на 15% по сравнению с маем и примерно на 30% - в годовом исчислении. В «Азбуке жилья» по итогам июня 2015 г. потенциальный спрос (количество обращений в компанию со стороны покупателей) увеличился на 6,5% относительно мая, но сократился на 69,4% относительно июня 2014 г.

В начале года спрос на новостройки на начальной стадии строительства практически сошел на нет – в кризис покупатели особенно опасаются недостроя (и правильно делают). Однако к концу весны – началу лета застройщики и риелторы увидели возвращение интереса к таким проектам.

Огромные скидки на квартиры в новостройках пугают уже не только покупателей, но и подмосковных чиновников, которым совершенно не хочется взваливать на себя проблемы обманутых дольщиков нового призыва. Беспокойство властей вполне можно понять: в области зазор между себестоимостью строительства и ценами продаж был невелик и в более благополучные времена. А вот в Москве потенциал для снижения среднерыночных цен на новостройки весьма значителен - но не в сиюминутной, а в среднесрочной перспективе, считают специалисты аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU».

Не то чтобы подмосковные власти были против доступных цен на жилье – совсем нет. Но они очень боятся появления очередной волны обманутых дольщиков, так как на ликвидацию предыдущих только за три года потратили свыше 30 млрд руб. И будут продолжать тратить – в регионе остается примерно 6 000 пострадавших соинвесторов.

Дело в том, что рентабельность большинства строительных проектов в Московской области не превышает 15-20% за весь срок реализации. При таком раскладе скидки в 20-25-30% от стоимости квартиры в строящемся доме могут означать только то, что у девелопера «не совсем правильные намерения», отметил Елянюшкин. Проще говоря, компании отчаянно нужны деньги здесь и сейчас, но, при таком дисконте, на достройку дома собранных средств не хватит.

Справедливости ради надо отметить, что скидки на строящееся жилье в размере 20% и более сегодня все-таки исключение, а не общепринятая практика, несмотря на снижение спроса (см. «Новостройки в Москве и Подмосковье: спроса хватает только на недорогое и качественное жилье»).

«В Подмосковье нормальный дисконт для текущего состояния рынка — 10%, максимум — 12-13%. Большинство застройщиков уже почти «истратили» возможность дисконтирования, полученную за счет существенного повышения цен в конце 2014 г., когда спрос на рынке был ажиотажным», - говорит директор департамента маркетинга и продаж ГК «Лидер Групп» Дмитрий Пантелеймонов.

Впрочем, более щедрые скидки – до 15-16% - тоже не редкость. Например, с 15-процентным дисконтом можно было купить квартиру в Павшинской пойме в Красногорске, в корпусе с очень отдаленным сроком сдачи в эксплуатацию, рассказала Екатерина Фонарева, коммерческий директор корпорации «Баркли». В ЖК «Новые Островцы» (Новорязанское шоссе, 13 км от МКАД) предлагаются скидки до 14% для ипотечных заемщиков, а при стопроцентной оплате полагается дополнительный бонус в 2%.

В Москве дисконт в среднем меньше, чем в Подмосковье. По словам генерального директора компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Софьи Лебедевой, стандартные скидки составляют 3-5% при стопроцентной оплате и от 3 до 7% - на определенный пул квартир.

Но это в среднем. А по отельным проектам в границах «старой» Москвы в июне дисконт достигал 10-15%, говорит генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая, подчёркивая, что в прошлом году покупатели могли рассчитывать на скидку в 3-5% максимум.

В Новой Москве, по данным «Метриума», размер дисконта составлял в июне примерно 7-10%. «Тем не менее даже такие скидки считаются большими, ведь застройщики всегда крайне неохотно давали дисконт на проекты присоединенной территории, так как стоимость квадратного метра в данной локации и так несравнимо ниже по сравнению со «старой» Москвой», - подчеркивает Литинецкая.

Из-за общерыночного снижения покупательской активности застройщики в последние месяцы вынуждены сдерживать рост цен или вовсе отказываться от пересмотра прайсов даже

в достаточно успешных проектах, хотя при нормальном состоянии рынка новостройки всегда дорожают по мере повышения стадии готовности.

Например, в ЖК «Новые Ватушки» (Новая Москва) не жалуются на отсутствие покупателей и поэтому не предлагают скидки. Однако если в первом полугодии 2014 г. стоимость квартир в проекте увеличивалась три или четыре раза, то в этом году цены не повышались, рассказал Александр Зубец, генеральный директор ООО «Новые Ватушки».

Urban Group на фоне 40-процентного по оценкам властей падения спроса на новостройки в Подмосковье ставит рекорды по продажам - по словам гендиректора Андрея Пучкова, в последние месяцы компания реализует по 500-600 квартир. Однако при том, что с января 2014 г. квартиры от Urban Group подорожали на 15,2%, за последний год цены прибавили только 1% – со второго полугодия 2014 г. компания отказалась от повышения стоимости предложения в своих проектах ради поддержания высоких темпов продаж («Недвижимость в Москве и Подмосковье в разрезе макроэкономики»).

Однако уже в ближайшем будущем ситуация изменится, заявили на круглом столе крупнейшие девелоперы московского региона: осенью скидки исчезнут, а цены вырастут по причине инфляции и увеличения себестоимости строительства. По мнению вице-президента ГК «Мортон» Олега Колченко, рост цен может стать новой тенденцией рынка уже в сентябре.

«Стройматериалы не дешевеют, темпы продаж в ликвидных проектах растут — повода для снижения стоимости жилья нет, в ближайшем будущем оно будет дорожать на уровне темпов инфляции. Можно ожидать массового «сворачивания» скидочных программ в жилых комплексах Подмосковья — естественно, при условии сохранения темпов продаж на уровне апреля и мая текущего года», - говорит Дмитрий Пантелеймонов.

Впрочем, как раз в стабильности спроса уверены далеко не все участники рынка. Особенно силен скепсис среди риелторов. «Значительное сокращение спроса со стороны покупателей подтолкнет основную долю застройщиков к увеличению размера скидок на общий бюджет покупки, а также к созданию дополнительных маркетинговых ходов для увеличения темпов продаж», - считает специалист отдела консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья» Екатерина Артемова.

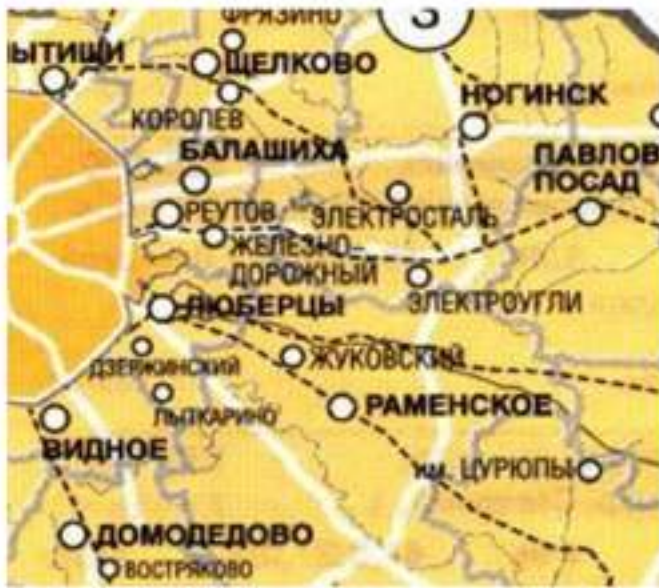
При этом, по мнению Марии Литинецкой, Подмосковье пострадает от падения активности покупателей больше, чем Москва.

Обвал цен на новостройки тоже вряд ли возможен, однако в перспективе нескольких лет не исключено значительное снижение общерыночных цен на новое жилье в столице. Во всяком случае, в отличие от Подмосковья, где снизу цены подпирала строительная себестоимость, в Москве имеется значительный резерв для удешевления предложения. Речь о ценах на землю.

При примерно одинаковой стоимости строительно-монтажных работ квадратный метр в столичных новостройках примерно в три раза дороже, чем в подмосковных. Дело не в запредельной алчности московских девелоперов, хотя маржа в столице и правда выше, чем в области. Но главное – в столице земля значительно дороже. Стоимость площадок под строительство, сложившаяся в «тучные» годы, в актуальных экономических реалиях выглядит неадекватно завышенной, и, по всей видимости, в ближайшие годы должна будет снизиться, чтобы коррелировать с новым уровнем цен на недвижимость, которую на этой земле можно построить. В результате девелоперы, в свою очередь, получают возможность скорректировать цены на жилье в новых проектах, которые будут строиться на подешевевших площадках, в соответствии с уменьшившейся платежеспособностью покупателей.

Что касается непосредственно района расположения оцениваемого объекта, то по данным портала www.arn.ru сложилась следующая динамика цен на квартиры:

Перечень населенных пунктов, входящих в тер. зону "Восток" и средняя цена предложения 1 кв. метра за прошедший месяц



Населенный пункт	Средняя цена предлож. 1 кв.м.	Процент от тер. зоны
Балашиха	1376	23,7
Ласино-Потропский	0	0,0
Монино-Обухово	1000	0,3
Ст. Купавна	884	1,7
Реутов	1974	6,8
Железнодорожный	1319	11,3
Электроугли	1013	36,7
Люберцы	1701	36,7
Красково	1321	0,6
Темлякино	1325	0,3
Малаховка	1327	0,3
Жуковский	1281	2,3
Рамenskoye	1111	3,4
Котельники	1845	5,4
Дзержинский	1649	0,6
Остринский	1156	2,0
Остринцы	1178	0,8
Лыткарино	1319	2,3
Удельная-Быково-Шанинская	957	0,8

Средняя цена предложения 1 кв.м в дашбрах США



Источник информации: <http://www.irn.ru/articles/38759.html>, http://www.arn.ru/Ob1_stat/FF2.htm

Анализ рынка земельных участков

20 марта в Центральном доме художника состоялся круглый стол «Реалии рынка земли в 2015 году», в котором приняли участие ведущие специалисты по данному направлению. Организатором мероприятия, ставшего частью делового форума RREF, выступила «Группа ЗЕМЕР» при поддержке компании ОПИН.

В рамках круглого стола в качестве спикеров были представлены профессионалы рынка земли и недвижимости: Илья Терентьев, генеральный директор «Группы ЗЕМЕР», Анна Овчинникова, руководитель управления стратегического маркетинга департамента инвестиций ГК «Абсолют», Сергей Гуськов, руководитель управления проектов департамента по работе с земельными активами ОПИН, Ольга Гусева, коммерческий директор ГК «МИГ-Недвижимость».

Илья Терентьев, генеральный директор «Группы ЗЕМЕР», обозначил цель круглого стола – понять, насколько серьезен кризис для рынка земли и как этот кризис будет влиять на

него в 2015 году. К наиболее серьезным изменениям на рынке земли спикер отнес вступившие в силу с 1 марта поправки к земельному кодексу и ряд других поправок, которые повлияют на будущую конъюнктуру этого рынка. Также г-н Терентьев отметил, что механизм донесения информации об изменениях в земельном кодексе пока не отлажен, поэтому Земельная реформа остается в тени и в ней необходимо разобраться.

Анна Овчинникова, руководитель управления стратегического маркетинга департамента инвестиций ГК «Абсолют», сделала акцент на вступившие в силу в декабре 2014 года изменения в федеральном законодательстве и введение в действие классификатора ВРИ. «Этот классификатор представляет собой группы, разбитые на подгруппы, видов разрешенного использования земель, – уточняет Анна Овчинникова. – Например, если раньше допускалось существование дачной или приусадебной застройки на землях сельскохозяйственного назначения, то сейчас, после введения в действие классификатора, это стало невозможным – любая жилищная застройка теперь должна находиться на землях, входящих в черту населенного пункта».

Анна также отметила, что с введением классификатора квартирная застройка может быть только среднеэтажной или многоэтажной, а под малоэтажной жилой застройкой понимаются исключительно ИЖД, дачи и приусадебное строение. Однако для тех земельных участков, для которых ВРИ установлен до введения в действие классификатора, ничего не меняется.

Кроме того, по словам Анны, в конце 2013 года было выпущено постановление правительства Московской области о взимании платы за изменение ВРИ. В декабре 2014 года был выпущен также закон №178/2014 от 23 декабря, который внес изменения в закон урегулирования земельных отношений Московской области, где в явном виде прописано, что решение об изменении одного вида РИ на другой вид использования, предусматривающего будущее строительство объектов капитального строительства, происходит только при условии внесения платы за изменение ВРИ, даже если этот ВРИ приводится в соответствии с ППЗ.

Завершила свое выступление Анна Овчинникова кратким обзором ситуации на рынке сельхозземель. «Губернатор призывает владельцев сельхозземель, которые не обрабатываются, предоставлять сведения об этих землях в Министерство сельского хозяйства, в администрации своих поселений, чтобы соответствующие органы находили арендаторов, которые будут обрабатывать земли, – комментирует эксперт. – Арендная плата будет в размере земельного налога, и в ближайшие 2-3 года поставлена задача вовлечения в оборот порядка 250 тысяч гектаров по всей МО».

По словам Ольги Гусевой, коммерческого директор ГК «МИГ-Недвижимость», кризис – это уникальная возможность для приобретения активов, потому что стоимость многих из них снижается, и земля не является исключением. «Сейчас уже сложилась тенденция, что многие лендлорды готовы разрабатывать программы по совместному освоению территорий и быть более гибкими в ценовой политике по участкам», – комментирует Ольга Гусева.

Однако эта тенденция, по словам Ольги, продлится не дольше августа-сентября, если не произойдет новых потрясений в экономике и законодательстве.

Руководитель управления проектов департамента по работе с земельными активами ОПИН Сергей Гуськов видит ситуацию на рынке неоднозначной. «Пора вернуться к проверенному продукту, который себя хорошо зарекомендовал в прошлый кризис и является доступным продуктом для максимально широкого круга потребителей – речь идет об участках без подряда, – уточнил г-н Гуськов. – Спрос на эти участки концентрируется на удалении от 50 до 100 км от МКАД, при этом покупатель сегодня выбирает надежного застройщика, проверяет документы».

Таким образом, эксперты обсудили наиболее важные направления развития рынка земли в обозримом будущем и в завершении круглого стола ответили на самые волнующие и актуальные вопросы гостей мероприятия.

Уже сейчас можно говорить о том, что ряд крупных проектов в области рискует не оправдаться. Это связывается со стремительным падением спроса и столь же резким ростом предложения. Дисбаланс начал наблюдаться ещё раньше, но именно в 2015 он стал особенно заметен. Угрозу для некоторых проектов стали представлять общественные активисты. В ус-

ловиях обилия доступных вариантов вложений денежных средств они способны убедить инвесторов найти другие варианты вложений. Подобная ситуация часто происходит с проектами, которые ущемляют права местных жителей или находятся рядом с заповедными местами.

Основной тенденцией рынка земли в пределах Московской области, по состоянию на 2015 год, можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%. Если рассматривать объединённую статистику специализирующихся на участках под Москвой компаний, то в первой половине года:

Спрос упал на 7%, по сравнению с 2014.

Цена снизилась на 5-10% в среднем.

Следует обратить внимание на коттеджные посёлки, деревни таунхаусов и аналогичные проекты. Здесь наблюдаются схожие процессы и падение спроса вынуждает терять прибыль, чтобы не получить убытков. Некоторые проекты начинают продаваться по близким к себестоимости ценам. Можно с уверенностью говорить, что в этом и следующем году строительство новых коттеджных посёлков замедлится, а их число снизится.

Одной из причин можно назвать наличие бума несколько лет назад. Он наблюдался в 2010-12 годах. Обзор рынка земли позволяет говорить о том, что именно в этот период было заложено большинство сдаваемых сейчас в Московской области проектов. Результатом стало возникновение на рынке избыточного числа предложений. Нестабильная экономическая ситуация только усугубила общее положение дел. По этой причине только качественно спланированные и удачно расположенные посёлки обещают остаться хорошим вложением средств в ближайшие годы.

Необходимо сказать о некоторых изменениях в структурах спроса на землю:

Доля продаж участков без подряда выросло с 72 до 79%. При этом, впервые за 5 лет произошло снижение спроса на данный сегмент – около 15%.

Для Московской области было характерно большое число предложений в долларах. Чтобы повысить привлекательность проектов, многие собственники зафиксировали ставку ещё несколько месяцев назад или перешли на рублёвую цену.

Непосредственно в Подмоскovie проекты коттеджных посёлков всё чаще переводятся в формат многоэтажных жилых домов. Спрос на них стабильно высок.

Кроме того, по данным ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ - Губернатор Московской области Андрей Воробьев запретил переводить земли сельхозназначения региона под многоэтажное строительство, передал корреспондент "Интерфакса".

Соответствующее решение глава региона озвучил во вторник на заседании правительства области.

"Ещё решение, о котором хочу сегодня сказать - это полный запрет на перевод сельхозземель под многоэтажное строительство", - сказал А.Воробьев.

Он пояснил, что в Московской области в ближайшей перспективе многоэтажные дома на землях сельскохозяйственного назначения строиться не будут.

А.Воробьев добавил, что это позволит создать дополнительный стимул к использованию этих участков по назначению.

В свою очередь зампред подмосковного правительства Александр Чупраков поручил муниципальным властям до начала лета провести инвентаризацию договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения.

"Я просил бы всех руководителей муниципальных образований (...) до 1 июня 2015 года провести инвентаризацию всех договоров аренды земельных участков сельхозназначения, которые заключены муниципальными образованиями (в отношении, - ИФ) неразграниченной земли и земли, находящейся в муниципальной собственности", - сказал А.Чупраков.

По окончании заседания зампред пояснил журналистам, что такой продолжительный срок дан муниципальным властям для того, чтобы с наступлением весеннего сезона на практике проверить используются ли сельхозземли.

"В случае выявления неиспользованных земель нужно будет принять все меры по расторжению договоров аренды. Договора с нерадивыми сельхозпроизводителями будут расторгаться и в упрощенном порядке будут заключаться договора с ответственными собственниками", - добавил А.Чупраков.

Что касается непосредственно цен на участки под многоэтажное строительство, то наиболее востребованные и дорогие участки по данным <http://1rzb.ru/> расположены на небольшом удалении от МКАД (до 20-25 км).

Средняя цена участков в зоне 7-15 км от МКАД составляет 14,5-15 тыс. долларов за сотку. При этом предлагаемые площади составляют от нескольких десятков до сотен гектар.

Источник информации:

1. [http://www.1rre.ru/lenta/realty/92064/;](http://www.1rre.ru/lenta/realty/92064/)
2. [http://b-lug.ru/o-kompanii/istoriya-kompanii/;](http://b-lug.ru/o-kompanii/istoriya-kompanii/)
3. <http://realty.interfax.ru/>
4. <http://1rzb.ru/>



8. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

На ликвидность объекта залога также влияют:
эластичность спроса на данный вид имущества;
состояние имущества.

Количественной характеристикой ликвидности в данном случае является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Существует следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 8.1

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

Источник информации: рекомендации комитета АРБ по оценочной деятельности (2008-2012), стр. 40

Исходя из выше приведенной таблицы можно сделать вывод, что ликвидность объектов оценки низкая, так как срок экспозиции объектов оценки находится в диапазоне срока реализации 6 и более месяцев.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Выбор подходов и методов оценки

Объекты оценки относятся к рынку недвижимости жилого назначения (согласно НЭИ и описания).

В настоящем отчете при оценке стоимости объектов оценки применяется не полная процедура оценки, т.е. рассматривается возможность применения анализа наиболее эффективного использования и двух подходов: затратного (для объекта незавершенного строительства) и сравнительного (для земельного участка).

Доходный подход не применялся, т.к. данный подход не отражает рыночной ситуации, в условиях нестабильной рыночной ситуации. Кроме того, оцениваемые объекты являются незавершенным строительством жилым домом и земельным участком, для оценки которых доходный подход, как правило, не применяется.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний [18].

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объекты оценки другим объектом, который либо является точной копией объектов оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В основе *затратного подхода* лежит принцип замещения, согласно которому стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость объекта определяется, как сумма стоимости составляющих элементов объекта за вычетом накопленного износа.

$$PC_{\text{затратн.}} = BC - I_n + C_{\text{зу}}, \text{ где}$$

$$I_{\text{накопленный}} = 1 - (1 - I_{\text{физич.}}) \times (1 - I_{\text{функц.}}) \times (1 - I_{\text{внешний}})$$

Последовательность оценки в данном случае включает следующие этапы:

1. *Расчет стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка в целях его оптимального использования.*
2. *Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости воспроизводства или замещения объекта без учета износа.*
3. *Определение величины накопленного износа.*
4. *Уменьшение затрат на воспроизводство или замещение (без учета износа) на сумму износа.*
5. *Увеличение затрат на воспроизводство или замещение объекта на стоимость прав на земельный участок.*

В рамках затратного подхода существует два вида затрат:

Затраты на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату определения стоимости (дату проведения оценки) объекта оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на замещение - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату определения стоимости (дату проведения оценки) объекта оценки, с учетом износа объекта оценки.

В оценочной практике используются следующие методы определения стоимости нового строительства (стоимости воспроизводства или стоимости замещения без учета износа):

- 1) метод сравнительной единицы;
- 2) метод разбивки по компонентам;
- 3) метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м²; 1 м³; 1 п.м. и т.д.) аналогичного объекта недвижимости. Для определения величины затрат могут использоваться Укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС) или иные источники информации, например «Ко-Инвест» (УПСС). Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования, условия финансирования и т. д.)

Метод разбивки по компонентам основан на использовании качественно иной информации. Отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. - оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Стоимость здания рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату определения стоимости (дату проведения оценки) объекта оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При этом учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

В связи с тем, что расчетно-сметная документация и документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом объектов оценки заказчиком не представлены, оценщик счел корректным произвести расчет стоимости затрат на замещение объектов оценки методом сравнительной единицы.

9.1.1. Расчет затрат на замещение

Расчет производился методом сравнительной единицы. Суть данного метода в том, что имея информацию о стоимости единицы объема, площади или другого показателя можно посчитать полностью стоимость объекта путем умножения стоимости единицы на количество данных единиц. Величина затрат на замещение определяется как произведение стоимости за 1 куб. м (1 кв. м) на общий объем (общую площадь) объектов оценки.

Определение затрат на замещение улучшений в затратном подходе в общем случае базируется на пересчете стоимости строительства в базисных ценах к стоимости на дату определения стоимости объектов оценки с помощью индексов удорожания.

При определении затрат на замещение затратным подходом, использовались сборники «Укрупненные показатели стоимости строительства».

Затраты на замещение определялись с применением УПСС по формуле:

$$C = B \times S_{\text{стр.}} \times K_i \times K_{01.01.09-01.09.15},$$

где: B – стоимость 1 м³ (1 м², пог. м.) объекта в базисном уровне цен на 01.01.09 г.,
S_{стр.} - количество единиц сравнения, (1 м³, 1 м², пог. м.),
K_i – поправочный коэффициент, учитывающий разницу в объемах, отсутствие отдельных конструктивных элементов, территориальный коэффициент,
K_{01.01.09-01.09.15} – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве – согласно «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ).

Расчет представлен в табл. 9.3.

Примечание к таблице 9.3:

- стоимость объекта оценки получена на основании следующих шагов – расчет стоимости всего здания, определение стоимости 1 куб. м (1 кв. м) всего здания, определение стоимости объекта оценки как произведение общего объема (площади) объекта оценки на стоимость 1 куб. м (1 кв. м);
- справочный показатель взят из сборника КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» 2009;
- корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве получен как отношение индекса на 01.09.2015 г. на индекс на 01.01.2009 г., взятые из межрегионального информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуск 78 январь 2012 г., выпуск №91 апрель 2015 г.;

При расчете затрат на замещение учитывается предпринимательская прибыль. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

Прибыль предпринимателя принята на основании справочника оценщика недвижимости (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г., под ред. Лейфера Л. А. и Шегуровой Д. А.). Обобщенные данные для активного рынка приведены ниже.

Таблица 9.1

Показатель	Среднее	Толерантный (расширенный) интервал	
		14%	35%
Многоквартирные жилые дома	26%		

С учетом приведенной таблицы, текущей экономической ситуации, месторасположения объекта оценки, для расчетов принята предпринимательская прибыль в размере 35%.

Расчет стоимости объекта приведен в табл. ниже.

Таблица 9.2

№ п/п	Объект	Аналог Ко-Инвест / Класс конструктивной системы	Стоимость строительства 1 ед. изм. строения-аналога в базовых ценах, руб/ед. изм без НДС	Единица измерения	Количество ед. измерения	Поправка на разницу в размерах	Поправка на отсутствие отдельных конструктивных элементов	Корректирующий коэффициент к ценам Московской области	Корректирующий коэффициент по классу конструктивной системы	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Скорректированный показатель стоимости, руб./ед. без НДС	Стоимость объекта оценки на дату определения стоимости, руб. без НДС	Предпринимательская прибыль, %	Предпринимательская прибыль, руб. без НДС	Стоимость объекта оценки с НДС, руб. без НДС
1.1	Многоэтажный жилой дом незавершенный строительством, секции 1-3	Ко-Инвест "Жилые дома" 2009 аналог ЖЗ.2.2.796, стр. 182 / КС-1	4 142,79	м кв.	2 032,56	1,00	0,750	1,000	1,000	1,652	5 133	10 433 130	35%	3 651 596	14 084 726
1.2	Многоэтажный жилой дом незавершенный строительством, секция 4	Ко-Инвест "Жилые дома" 2009 аналог ЖЗ.2.2.796, стр. 182 / КС-1	4 142,79	м кв.	1 069,97	1,00	0,173*	1,000	1,000	1,652	1 184	1 266 844	35%	443 395	1 710 239

*-расчетная степень готовности исходя из фактической всего 62%, и 3-х секций 75%, итого $1 - 0,62/0,75 = 0,173$.

9.1.2. Расчет величины накопленного износа

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости под воздействием различных факторов.

Физический износ - это потеря стоимости за счёт естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объектов в процессе повседневной эксплуатации. Физический износ определяется в большинстве случаев по результатам визуального осмотра.

В рамках данного расчета значение физического износа принято равным 0%.

Функциональный износ вызывается несоответствием устройства зданий (планировки, отделки, инженерного оборудования и т.п.) современным рыночным требованиям. Применительно к объекту оценки не было выявлено признаков функционального износа.

Внешний износ вызывается изменениями ситуации на рынке, изменением финансовых, законодательных условий и т.п. Применительно к объекту оценки признаков внешнего износа выявлено не было.

Совокупный (накопленный) износ объектов оценки рассчитывается по формуле (учебник «Оценка недвижимости», М. «Финансы и статистика» А. Г. Грязнова, М. А. Федотова):

$$I_{\text{сов.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \cdot (1 - I_{\text{функ.}}) \cdot (1 - I_{\text{внеш.}}),$$

где:

$I_{\text{сов.}}$ – совокупный износ;

$I_{\text{физ.}}$ – физический износ;

$I_{\text{функ.}}$ – функциональный износ;

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

Результаты расчетов приведены в табл. ниже.

Таблица 9.3

№ п/п	Объект	Стоимость объекта оценки с ПП, руб. без НДС	Физический износ, %	Экономический износ, %	Функциональный износ, %	Износ, %	Износ, руб. без НДС	Стоимость объекта с учетом износа, руб. без НДС
1.1	Многоэтажный жилой дом незавершенный строительством, секции 1-3	14 084 726	0%	0%	0%	0%	0	14 084 723
1.2	Многоэтажный жилой дом незавершенный строительством, секция 4	1 710 239	0%	0%	0%	0%	0	1 710 236

Источник информации: расчеты оценщика

Таким образом, стоимость объектов оценки, полученная с использованием затратного подхода, округленно составит:

Таблица 9.4

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб. без НДС
1.1	Многоэтажный жилой дом незавершенный	14 084 723

	строительством, секции 1-3	
1.2	Многоэтажный жилой дом незавершенный строительством, секция 4	1 710 236
	Итого	15 794 959

9.1.3. Оценка рыночной стоимости прав на земельный участок

С учетом изложенного в п. 4, в данном случае определяется стоимость права аренды на земельный участок.

Как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Исходя из имеющейся информации, стоимость права аренды земельного участка, определялась с использованием сравнительного подхода методом сравнения продаж.

При применении сравнительного подхода обычно используют метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, с учетом следующих особенностей.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы:

- период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
- порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;
- необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;
- наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;
- наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

Сначала проводится анализ рынка, и отбираются объекты, по своим ключевым характеристикам аналогичным оцениваемому, по которым имеется фактическая стоимостная (ценовая) информация. Этот процесс может быть относительно простым и однозначным, например, при оценке жилой недвижимости (типовые квартиры или коттеджи), а может быть очень сложным и комплексным: когда требуется подобрать аналоги целого действующего предприятия и необходимо подробно анализировать все аспекты деятельности потенциальных аналогов, чтобы ответить на вопрос, насколько корректным и адекватным будет такое сравнение. При использовании данного подхода вначале выбирается некий общий знаменатель или единица сравнения, при помощи которого максимально нивелируются существующие различия между оцениваемым объектом и его аналогами.

При необходимости фактические цены аналогов подвергаются корректировке, чтобы максимально приблизить к параметрам оцениваемого объекта. В результате стоимость оцениваемого объекта выводится на основе фактической цены аналогов (которая может быть подкорректированной, взвешенной и т.д.).

Сравнительный подход в оценке принято считать наиболее прямым, в наименьшей степени допускающим субъективизм самого оценщика.

На этапе сбора исходной информации было найдено несколько предложений к продаже аналогичных земельных участков аналогичного функционального назначения с объектом оценки. Данные о предложениях могут быть не до конца верными в точности цифр, так как стало повсеместным сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объекта. При сравнительном анализе стоимости объекта оценщик опирался на цены предложения. 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. В дальнейшем, скорректированные предлагаемые цены фигурируют в расчетах как цены продажи.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие действия:

подробное исследование рынка продаж и предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;

сбор и проверка информации о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых иных условиях сделки по каждому отобранному объекту;

сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных или запрашиваемых цен в соответствии с имеющимися различиями;

приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке цен предложений объектов сравнения *все поправки делаются от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки.*

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения:

- *права собственности на недвижимость;*
- *условия финансирования;*
- *условия продажи;*
- *состояние рынка;*
- *месторасположение;*
- *физические характеристики;*
- *экономические характеристики;*
- *характер использования;*
- *компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.*

Анализ имеющейся у Оценщика информации позволил сделать вывод о том, что информация об объектах-аналогах является достоверной и полной. В качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади, так как на рынке недвижимости аналогичного назначения стоимость объекта недвижимости представлена исходя из площади объекта, которая измеряется в квадратных метрах

При подборе сравниваемых объектов была проанализирована информация:

- Данные сделок купли-продажи риэлтерских фирм г. Москвы и области,
- Информация периодических изданий.
- Информация сети Интернет.

Характеристики сопоставимых объектов и внесенные поправки приведены в расчетной табл. ниже. Застроенный участок оценивался как условно незастроенный.

Далее были внесены корректировки. Корректировки со знаком «-» являются понижающими (применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения); корректировки со знаком «+» являются повышающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения). При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами корректировки не применяются, т.е. корректировка «0». Обоснования вносимых корректировок приведено ниже.

Состав прав.

Корректировка применялась для всех объектов-аналогов, так как все объекты-аналоги находятся в собственности.

Размер корректировки определен исходя из информации, приведенной в «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г., под ред. Лейфера Л. А.) стр. 170 т. 3. Обобщенные данные приведены ниже.

Таблица 9.5

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к цене аналогичных в собственности	0,87	0,75	0,98

Размер корректировки принят равным **-2%** ко всем объектам-аналогам.

Условия финансирования.

Все сделки предусматривают единовременный платеж, поэтому корректировка к сопоставимым объектам не применялась.

Условия продажи

Корректировки не применялись, так как показатель одинаков.

Условия рынка (дата продажи).

Корректировки не применялись, так как анализа рынка изменения незначительные.

Предложение / продажа.

В качестве цен аналогов взяты цены предложений. Корректировки применялись к объектам-аналогам со знаком «-», так как цена предложения как правило выше цены продажи на величину торга.

Размер корректировки определен исходя из информации, приведенной в «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2012 г., под ред. Лейфера Л. А.) стр. 56. Обобщенные данные приведены ниже.

Таблица 9.6

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Скидка на цены земельных участков под многоэтажное строительство	9%	0%	15%

В виду относительно малой площади оцениваемого участка, размер корректировки принят равным **-1%** ко всем объектам-аналогам, кроме «Г» (продажа).

Местоположение.

Корректировки не применялись, так как местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов равноценно (равноудалены от МКАД: 10-12 км). Объект оценки и сопоставимые объекты-аналоги располагаются рядом с основными транспортными магистралями области в аналогичном окружении.

Физические характеристики. Наличие улучшений.

Корректировка на наличие коммуникаций не применялась, так как затраты на подводку коммуникаций на территорию участков непосредственно к объектам недвижимости, если коммуникации расположены по границе участка, относятся к затратам на строительство и входят в стоимость строительно-монтажных работ (при построении сводного сметного расче-

та). Следовательно, если коммуникации проходят по границе участка, то значение данного фактора по ценообразующему влиянию идентично значению фактора «коммуникации на участке».

Категория земель.

Корректировка не применяется, поскольку все объекты имеют одинаковую категорию земель.

Разрешенное использование земельного участка.

С учетом текущего использования корректировка не применяется.

Транспортная доступность.

Корректировка не применяется.

Физические характеристики. Площадь.

Размер корректировки определен исходя из данных справочника «РусьБизнесПрайсИнформ» 2012 г. Усредненное значение корректировки от объектов площадью 0,5 га к объектам площадью 1 га и более составляет 30%.

Рельеф участка.

Корректировка не применяется ввиду отсутствия различий.

Расчет земельного участка представлен в табл. ниже.



Таблица 9.7

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки	Объект-аналог А		Объект-аналог Б		Объект-аналог В		Объект-аналог Г	
Адрес	Московская область, Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, ул. Ленина, 56	Московская область, Одинцовский р-н, с. Перхушково, 12 км от МКАД		Московская область, Ленинский р-н, 10 км от МКАД Киевское ш.		Московская область, г. Балашиха, 12 км от МКАД		Московская область, Ленинградское ш, 12 км от МКАД	
Вид сделки		предложение		предложение		предложение		продажа	
Дата	Сентябрь 2015	Январь 2015		Январь 2015		Август 2015		Август 2015	
Цена без НДС, руб. без НДС		3 014 369 732		2 478 482 000		813 689 496		803 832 000	
Площадь, м кв.	5 000	232 000		210 000		51 000		54 200	
Цена 1 м кв. площади, руб. без НДС		12 993		11 802		15 955		14 830,85	
Источник информации		www.ezem.ru, 8-919-000-58-56		www.zxcc.ru, т. 8-985-155-55-13		www.invst.ru		www.lrbz.ru	
КОРРЕКТИРОВКА	ОПИСАНИЕ	ОПИСАНИЕ	Значение	ОПИСАНИЕ	Значение	ОПИСАНИЕ	Значение	ОПИСАНИЕ	Значение
Состав прав	Право аренды на 49 лет	Право собственности	-2%	Право собственности	-2%	Право собственности	-2%	Право собственности	-2%
Скорректированная стоимость		12759,10		11589,86		15684,33		14589,11	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	0%	Рыночные	0%	Рыночные	0%	Обычные	0%
Скорректированная стоимость		12759,10		11589,86		15684,33		14589,11	
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	0%	Рыночные	0%	Рыночные	0%	Обычные	0%
Скорректированная стоимость		12759,10		11589,86		15684,33		14589,11	
Условия рынка (дата продажи)	Сентябрь 2015	Январь 2015	0%	Январь 2015	0%	Август 2015	0%	Август 2015	0%
Скорректированная стоимость		12759,10		11589,86		15684,33		14589,11	
Предложение/продажа	продажа	предложение	-1%	предложение	-1%	предложение	-1%	продажа	0%
Скорректированная стоимость		12631,51		11473,96		15527,49		14589,11	
Месторасположение	Московская область, Люберецкий р-н, рп. Октябрьский, примерно 12 км от МКАД	Московская область, Одинцовский р-н, с. Перхушково, 12 км от МКАД	0%	Московская область, Ленинский р-н, 10 км от МКАД Киевское ш.	0%	Московская область, г. Балашиха, 12 км от МКАД	0%	Московская область, Ленинградское ш, 12 км от МКАД	0%
Скорректированная стоимость		12631,51		11473,96		15527,49		14589,11	
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	0%	Земли населенных пунктов	0%	Земли населенных пунктов	0%	Земли населенных пунктов	0%
Скорректированная стоимость		12631,51		11473,96		15527,49		14589,11	
Разрешенное использование	Под размещение объекта	Под многоэтажное строи-	0%	Под многоэтажное строи-	0%	Под многоэтажное строи-	0%	Под многоэтажное строи-	0%

	строительства многоэтажного жилого дома	тельство		тельство		тельство		тельство	
Скорректированная стоимость		12631,51		11473,96		15527,49		14589,11	
Наличие улучшений на участке	Условно неза- строенный	Незастроенный	0%	Незастроенный	0%	Незастроенный	0%	Не указано	0%
Скорректированная стоимость		12631,51		11473,96		15527,49		14589,11	
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	0%	Хорошая	0%	Хорошая	0%	Хорошая	0%
Скорректированная стоимость		12631,51		11473,96		15527,49		14589,11	
Площадь земельного участка, м кв.	5 000	232 000	30%	210 000	30%	51 000	30%	54 200	30%
Скорректированная стоимость		16420,96		14916,15		20185,73		18965,84	
Коммуникации	По границе	По границе	0%	По границе	0%	По границе	0%	По границе	0%
Скорректированная стоимость		16420,96		14916,15		20185,73		18965,84	
Рельеф участка	Спокойный	Спокойный	0%	Спокойный	0%	Спокойный	0%	Спокойный	0%
Скорректированная стоимость		16420,96		14916,15		20185,73		18965,84	

*-по курсу на 31/8/15 г. 66,9860 руб./доллар США

Далее произведено согласование полученных результатов.

Таблица 9.8

Наименование	Значение
Минимальная цена аналогов, руб./кв. м	14916,15
Максимальная цена аналогов, руб./кв. м	20185,73
Среднеквадратичное отклонение, руб./кв. м*	2390,00
Среднеарифметическое значение, руб./кв. м	17622,00
Доверительный интервал, руб./кв. м**	3354,41
Нижняя граница доверительного интервала, руб. кв. м***	14268,00
Верхняя граница доверительного интервала, руб. кв. м***	20976,00
Коэффициент вариации	0,14
Итоговое значение, руб./кв. м	17 622,17

* - расчет данного и остальных параметров произведен с использованием стандартных статистических функций MS Excel.

** - уровень значимости 99,5%.

*** - если какое-либо из значений скорректированных цен аналогов меньше или больше границ доверительного интервала, то оно исключается.

Обоснование выбора скорректированных цен объектов-аналогов

При расчете стоимости земельных участков все значения скорректированных цен аналогов попадают в доверительный интервал от 14916,15 руб. до 20185,73 руб. за кв. м.

Итоговое значение стоимости 1 кв. м будет равно среднему значению оставшихся скорректированных цен объектов-аналогов.

Таким образом, стоимость земельного участка, определенная с использованием сравнительного подхода методом сравнения продаж составляет:

Таблица 9.9

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок	50:22:0020102:141	5000	17 622,17	88 110 850

10. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ, И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Использованные подходы для расчета стоимости, дали различные результаты:

Таблица 10.1

№ п/п	Наименование	Подход / стоимость, руб. без НДС 18%		
		Затратный	Доходный	Сравнительный
1	Объект незавершенного строительства	15 794 959	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок кадастровый номер 50:22:0020102:141	Не применялся	Не применялся	88 110 850

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная всеми стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода ее определения. Различие оценок, полученных использованными подходами, свидетельствует о том, что рынок на текущий момент находится в состоянии неуравновешенности.

Конечная величина стоимости выводится путем взвешивания результатов полученных различными подходами оценки.

Как правило, какой-то из подходов является менее важным или вообще малопригодным для оцениваемого имущества, а другой более важным. Согласно этому, между результатами подходов распределяются весовые коэффициенты их итогового вклада в величину рыночной стоимости.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода оценки определяется по нижеследующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество, обширность информации, на основе которой проводился анализ;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющих на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и др.
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки №7 и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости («Индикативное применение»). Полученных рыночных данных достаточно.

Основываясь на доступной информации, проведенном исследовании рынка и принимая во внимание полученные результаты, можно сделать вывод:

Для расчета стоимости объекта незавершенного строительства применялся только Затратный подход, поэтому вес данного подхода при определении стоимости объектов принят равным 100%.

Для расчета стоимости земельного участка использовался только сравнительный подход, что позволяет получить наименьшую погрешность. Данный подход достаточно точно отражает ситуацию на рынке, поэтому данному подходу присвоен вес для объектов оценки 100%.

Стоимость объектов оценки определяется по формуле:

$$V = \sum V_i \cdot Q_i$$

где V - рыночная стоимость объектов оценки, руб.,

V_i – стоимость объектов, определенная с использованием i-го подхода, руб.;

Q_i – средневзвешенное значение достоверности i-го подхода.

Подставив полученные значения в приведенную формулу, получим рыночную стоимость объектов оценки равную без НДС 18%: **103 905 809** руб.

Оценщиком в разделе «Анализ рынка» приведены диапазоны значений ценообразующих факторов по сегменту рынка, к которому относится объект оценки, полученное значение стоимости попадает в данный диапазон.

Итоговая величина стоимости объектов оценки в рублях в виде единой величины составит без НДС 18%:

103 905 809 (Сто три миллиона девятьсот пять тысяч восемьсот девять) рублей, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства	15 794 959
2	Земельный участок кадастровый номер 50:22:0020102:141 (право аренды)	88 110 850

Оценщик I категории _____ П. А. Дунаев

В заключении необходимо сделать замечание, что полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Оценщик обращает внимание, что рыночная стоимость, установленная в настоящем отчете, являются рекомендуемой на основе знаний и ограниченного опыта оценщика первоначальным ориентиром. Оценщик обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

- Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектами оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объектам и не представленные оценщику.

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (с изменениями).
2. Постановление Правительства РФ №765 от 8 ноября 2007 г. «О признании утратившими силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности».
3. Земельный кодекс 136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (с изменениями от 30 июня 2003 г., 29 июня, 3 октября, 21, 29 декабря 2004 г., 7 марта, 21, 22 июля, 31 декабря 2005 г., 17 апреля, 3, 30 июня, 27 июля 2006 г.).
4. Распоряжение от 6 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р).
5. Джек Фридман, Николас Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости»
6. Гражданский кодекс РФ часть 1 от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ.
7. Официальный сайт Российского общества оценщиков: www.mrsa.ru.
8. Крафт, Волков, Селькер, Шифнер «Оценка недвижимости» г. Берлин, 1997 г. (трехтомник немецкой школы оценки).
9. «Моя реклама», «Из рук в руки», «Все для Вас». Подшивка за 2015 г.
10. Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 г. №1102-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".
11. Оценка предприятия. В. В. Григорьев, М. А. Федотова. Учебное пособие. –М.: Инфра-М, 1997 г.
12. Ценообразование в строительстве. В. Т. Александров, Т. Г. Касьяненко. -СПб: Питер, 2000.
13. «Методика определения физического износа гражданских зданий» №404 от 27.10.1970 г.
14. Сборники «Ко-Инвест» «Жилые дома» 2009 г.
15. Оценка недвижимости». Учебник. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова.-М.: Финансы и статистика, 2002 г.
16. Сайт Министерства экономического развития и торговли: www.economy.gov.ru
17. Федеральный закон №115-ФЗ «О государственном прогнозировании социально-экономического развития РФ» от 23 июня 1995 г.
18. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий. Утверждено Госстроем СССР 08.09.1964 г. –М.: Россельхозиздат, 1970.
19. Информационно-аналитический бюллетень Российской коллегии оценщиков №1-2(5-6) январь-апрель 2004 г.
20. Официальный сайт ММВБ: www.micex.ru.
21. Официальный сайт комстата Московская область.
22. Градостроительный кодекс от 07.05.1998 г. №73-ФЗ.
23. СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
24. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса российской федерации».
25. «Оценка для целей залога» под редакцией М. А. Федотовой, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербаковой и А. И. Мышанова.
26. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России №256 от 20.07.2007 г. Зарегистрирован в Минюсте РФ от 22 августа 2007 г. за №10040.
27. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержден приказом Минэкономразвития России №255 от 20.07.2007 г. Зарегистрирован в Минюсте РФ от 23 августа 2007 г. за №10045.
28. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержден приказом Минэкономразвития России №254 от 20.07.2007 г. Зарегистрирован в Минюсте РФ от 20 августа 2007 г. за №10009.

29. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».
30. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости».
31. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке».
32. Сборник научных трудов «Оценочная деятельность в России» Выпуск 5, Часть 1. М.: Финансовая академия, 2004. 176 с.
33. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г





12. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 059/67 от «12» августа 2014 года из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью «Агентство оценки Ковалевой и
Компании»

(Ф.И.О. заявителя или иного полномочного лица)

о том, что Дунаев Павел Александрович
(Ф.И.О. заявителя)
является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой
(наименование саморегулируемой организации)
организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»
и (не) включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007 года
(укажите полностью)
за регистрационным № 00129

Представитель НП СРО «НКСО»
в Смоленской области, действующая
от имени НП СРО «НКСО»
по доверенности №10/3-РП от
16.06.2014 г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ДУНАЕВ

Павел Александрович

ИНН 673003284999

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 20 декабря 2005 года № 3-ч

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00129

Дата выдачи 28 декабря 2007 года

**ПОЛИС № 6991R/776/00028/5**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Дунаев Павел Александрович

Адрес регистрации: г. Смоленск, ул. Ново-Киевская, д.9, кв.58

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена

Страховая премия: 3 060,00 (Три тысячи шестьдесят) рублей 00 копеек.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса:


Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут «03» июля 2015 года и действует по 24 часа 00 минут «02» июля 2016 года включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса.

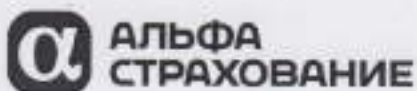
Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса;
- Страхователю предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: 
Романенков С.В.
На основании Доверенности №0454/15 от 01.01.2015г

Страхователь: 
Дунаев П.А.

Место и дата выдачи полиса:
г. Смоленск 09.06.2015г.



ПОЛИС № 69915/776/00015/4

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2009г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Дунаев Павел Александрович

Адрес регистрации: в. Смоленск, ул. Ново-Киевская, д.9, кв.58

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выводоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Страховая премия: 3050,00 (Три тысячи шестьдесят) рублей 00 копеек.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса:

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут "03" июля 2014г. и действует по 24 часа 00 минут "02" июля 2015 г. включительно

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса;
- Страхователем предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:

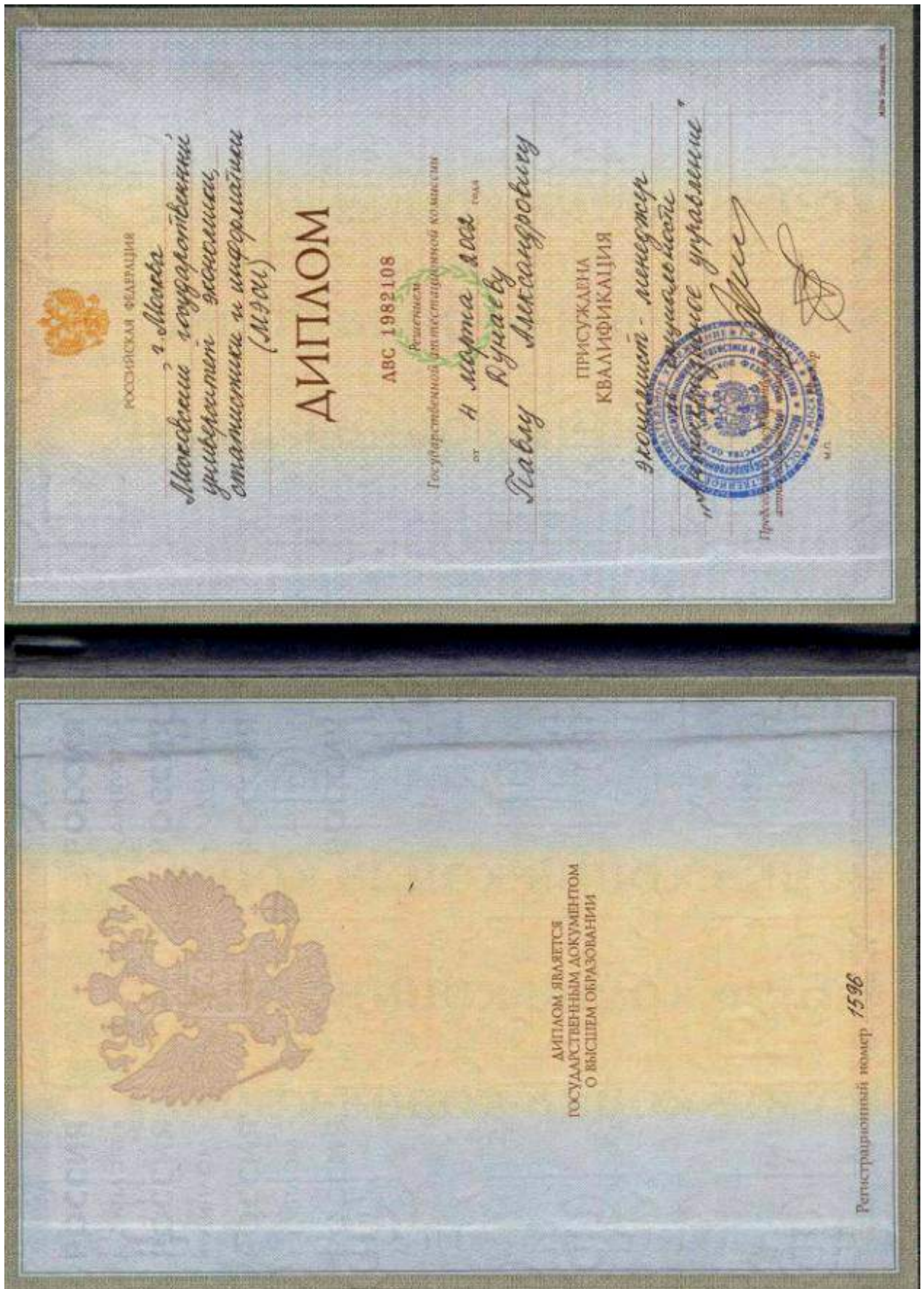
Романенко С.В.

На основании Доверенности 1358/14 от 01.01.2014г.

Страхователь:

Дунаев П.А.

Место и дата выдачи полиса:
г. Смоленск 19.06.2014г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано **Дунаеву Александру** в том, что он(а) с **19.03.2012** г. по **30.04.2012** г. повышал(а) свою квалификацию в (на) **УОУ ДПО «Смоленский институт бизнеса и профессионального образования»** по **программе «Суточная деятельность»** в объеме **102 часа**

За время обучения сдав(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательная дисциплина	70	хорошо
Дисциплина по выбору	32	хорошо
Итоговой комплексной экзамен		хорошо

Проект(а) стажировки в (на) _____
 выполнен(а) итоговую работу на тему _____
 Руководитель (инспектор) _____
 Секретарь _____
 г. Смоленск, май 2012

№ 097
 Регистрационный номер

Свидательство является государственным документом
 о повышении квалификации





ПОЛИС № 6991R/776/00002/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком – ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 6991R/776/00002/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки Ковалевой и Компании»

Юридический адрес: 214004, г. Смоленск, ул. Кирова, д.34А
ИНН 6724004191 **резидент**

Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с обязанностью последнего в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в связи с нарушением Страхователем договора на проведение оценки;

или возместить вред имуществу третьих лиц, причиненный в результате нарушения Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с изменениями и дополнениями), федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности.

Страховой случай: причинение убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в связи с нарушением Страхователем договора на проведение оценки;

или имущественный вред, причиненный третьим лицам, действиями (бездействием) оценщика или оценщиков вследствие нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с изменениями и дополнениями), федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности,

а также компенсировать Страхователю судебные и внесудебные расходы, связанные с наступлением его ответственности за убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или за вред имуществу третьих лиц.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «24» января 2015г. и действует по 24 часа 00 минут «23» января 2016г. включительно.

По Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение срока действия настоящего Договора за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора.

Страховщик:
СФ ОАО «АльфаСтрахование»

 С.В. Романенков/

М.П.

И.о. директора на основании
Доверенности № 0454/15 от 01.01.2015г

Страхователь:
ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании»

 /Г.И. Ковалева/

М.П.

Генеральный директор на основании Устава

Место и дата выдачи полиса: «24» января 2015г.
г. Смоленск



ПОЛИС № 69915/776/00001/4

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 69915/776/00001/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2008г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании»
Юридический адрес : 214004, г. Смоленск, ул. Кирова, д.34А

ИНН 6724004191 Нерезидент

Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с обязанностью последнего в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный третьим лицам, а также с компенсацией Страхователю судебных и внесудебных расходов, связанных с наступлением его ответственности за причинение вреда третьим лицам, возникшей в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности.

Страховой случай: причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такие убытки компенсировать.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 (Сто миллионов), рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "24" января 2014г. и действует по 24 часа 00 минут "23" января 2015 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик:
 Сторожева Е.А.
 На основании Доверенности № 0186/14 от 01.01.2014 г.

Страхователь:
 Ковалева Г.И.
 На основании Устава

Место и дата выдачи полиса:
 г. Смоленск 15.01.2014г.

13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ


Объекты-аналоги для земельного участка
Аналог «А»

21.01.2015 Участок под многоэтажное строительство

Участок под многоэтажное строительство
ПРОДАЖА ЧАСТИ. Площадь 2 328 соток. Цена участка 44 888 888 USD

Местоположение

Область:	Московская область
Район:	Остринский район
Ближайшая трасса:	Московский шоссе
Расстояние до МКАД:	12 км
Условный пункт:	Парусники, в
Район/пункт:	в населенном пункте



Показать соседние участки
Как добраться до участка

Характеристики участка

Категория земель:	земли населенных пунктов
Назначение земель:	Многоэтажное строительство
Площадь земельного участка:	2 328 соток

Правовые документы

Права на земельный участок:	собственность
-----------------------------	---------------

Операции с недвижимостью

Форма сделки:	продажа
Стоимость:	19 327 USD за 1 сотку
Общая стоимость участка:	44 888 888 USD

12.106 P/100%

Примечания

Продажа участка, площадью 23,2 га, расположенный в 500 метрах от Московской шоссе, у с. Парусники. Участок в собственности. Категория - земли населенных пунктов. Разрешение на строительство - для многоэтажного жилищного строительства. ТУ - получены.

Контактная информация

Имя:	Сергей Владимирович
Телефон:	8 919 000 38 56
Написать письмо:	Добавить в Мои закладки
Дополнительная информация:	Связаться об оценке

Чтобы однозначно понять это объявление отрывайте его с кодом
№заяв 374599 на номер **1141**. Стоимость услуги всего 0,83 руб. с НДС
 Чтобы рассмотреть это объявление целиком отправьте его с кодом
№заяв 374599 на номер **1151**. Стоимость услуги всего 1,42 руб. с НДС
 Чтобы подписать и одобрить публикацию объявлений за 7 дней отправьте его с кодом
№заяв 374599 на номер **1161**. Стоимость услуги всего 4,21 руб. с НДС

<http://www.cenim.ru/land/view/374599> 1/2

Аналог «Б»

21.01.2015 Учтoкoк пoд МНОГOЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Пoдaть oбъявлeниe

Бeсплaтныe oбъявлeния История | Войти | Зareгистpация

Поиск... Продажа/ренда дач, земельны... Москва Найти

Объявления: Москва - Московская область - Подольск - Подольск - Продажа/ аренда земельных участков - Участки под многоэтажное строительство.

Участок под МНОГOЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО.

Действительно в 14:05, 05 Января 2015г. Просмотры: 150

Новостройки в Новой Москве.

ЖК "Рассказов". 850 метров от метро. Старт продаж 2 очереди! Аванс до 31.01

Продаю участок под многоэтажное строительство. Площадь: 21 Га. Расположен в Ленинском районе (10 км от МКАД, 5 км от Киевского шоссе). Есть все коммуникации. Территория обнесена забором. Очень хорошая транспортная доступность. Собственностью! Цена 37 000 000 \$. 8(985) 155-55-13 Мария

Люберцы	Москва	Москва
6 400 000 р.	6 700 000 р.	3 600 000 р.
найти	найти	найти

Цена: договорная

Тип объявления: **Продан**


Автор: **Мария** (Посмотреть все объявления этого автора)

Телефон: **8(985) 155-55-13**

Город: **Московская область, Москва**




E-mail: **Посмотреть все email адреса**

Номер объявления: 502918

 reklamu.com
Реклама, Маркетинг, PR, SEO



Чтобы ознакомиться с Участком под МНОГOЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, вы можете отправить сообщение владельцу Мария, город Москва, либо связаться с ним одним из указанных ниже способов. Пожалуйста укажите при разговоре что вы нашли это объявление на сайте объявлений ZIXX.RU

Другие объявления пользователя Мария:

-  **Продан действующий завод в Окальской**
-  **Продан участок в Тверской области**
-  **Продан участок в Тверской области**

Смотрите по теме Участок под МНОГOЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО.

Пожимые объявления:

- 20.01.2009 0000  **Куплю участок под многоэтажное строительство в МО**
Зантересованы в земельном участке под многоэтажное жилищное строительство (микрорайон) с условиями на коммуникации и доступом по кольцевому шоссе, этапности, строительной площадке. Расстояние от МКАД - до 15 км. Возможно строительство по контракту...
Продаю, Продажа/аренда дач, земельных участков
Москва
- 06.05.2009 0000  **Собственник продает земельный участок в Алматы**
площадью 200 га по Кульджинской трассе в районе Аэропорта. Целиное - многоэтажное и индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Идеально подходит для застройки коттеджного поселка. Участок засажен и б...
Продаю, Продажа/аренда дач, земельных участков

http://zixx.ru/c382-662918.html 1/3

Аналог «В»



20.08.2015 Продажа Участок под многоэтажное строительство в Балашихе 5,1 га

Площадь
Участка: 5,1 га

Цели использования:
Земли под многоэтажное строительство

Участок

Площадь 5,1 га

Характеристики:
У Большой воды

Вид права: Собственность

Категория земли:
Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:
Многоэтажная жилая застройка

Коммуникации

Электричество: Есть, 100,00кВт
Газ: Магистральный
Водоснабжение: Центральное
Канализация: Центральная

Описание

Продается земельный участок в городе Балашиха под многоэтажное строительство. Общая площадь участка 5,1 га, все коммуникации в наличии, есть возможность увеличения мощности кВт. Развитая городская и социальная инфраструктура, близость остановок общественного транспорта. По границе участка с севера и северо-востока находится озеро Бабошкино, с Востока и юго-востока - лесопарк Озерный.


Печать (/prodaja/zeml_pod_zastroyku/uchastok_pod_mnogozhazhnoe_stroitelstvo_v_balashikhe_5_1_1)

Подписать

Пожаловаться

Похожие объекты

320 000 000 RUB
283 940 RUB за сотку
лот 19390



http://www.cenim.ru/prodaja/zeml_pod_zastroyku/uchastok_pod_mnogozhazhnoe_stroitelstvo_v_balashikhe_5_1_1/

Аналог «Г»

26.10.2016 Агентство недвижимости «Гарант» Российские Земельные Брокеры - это сделки по недвижимости Москвы и Московской области

Продается участок под многоэтажное строительство по Ленинградскому шоссе в черте г. Химки

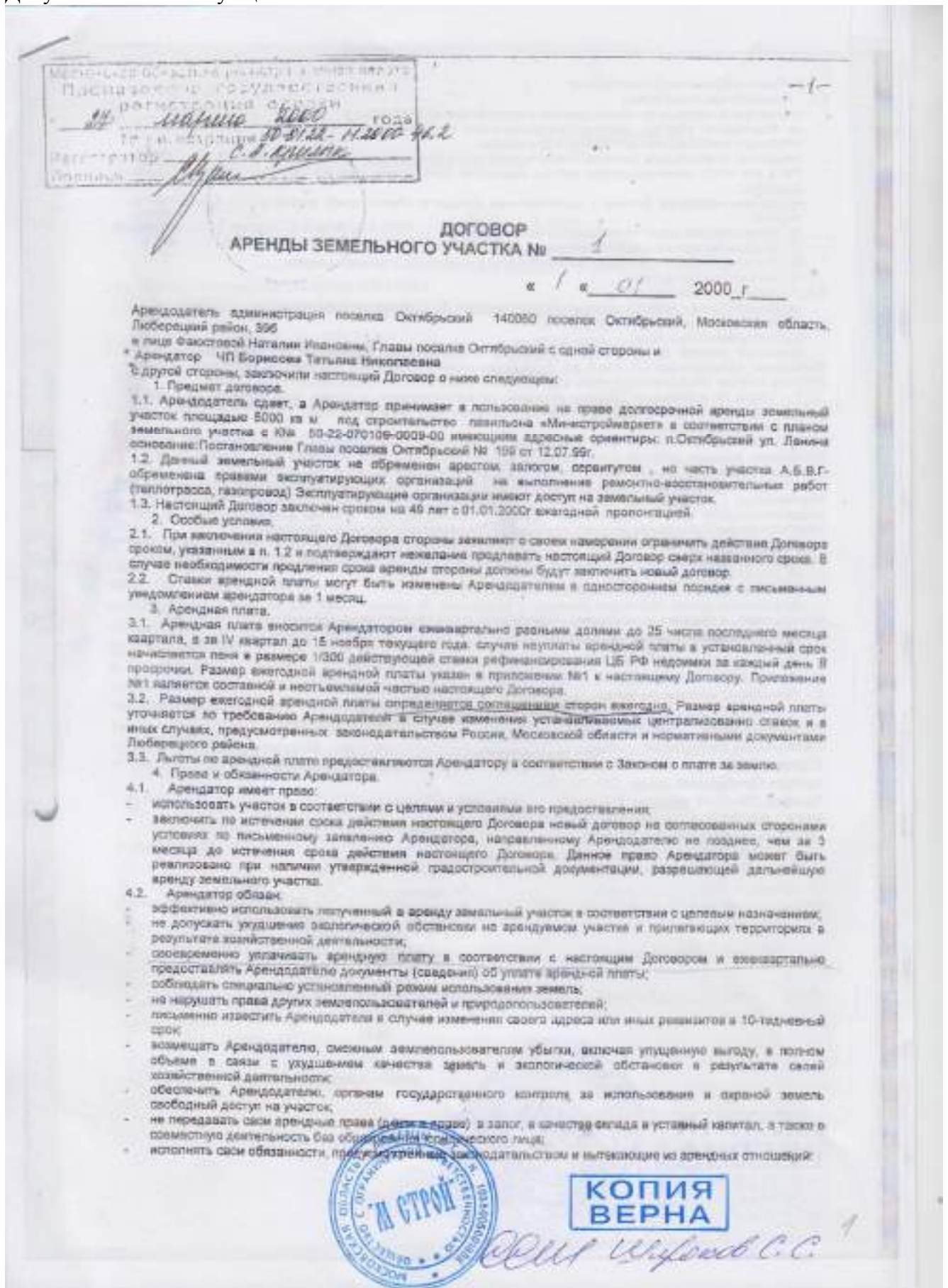
ПРОДАНО

Направление: Ленинградское ш.
 Удаленность от МКАД: 12 метров
 ВРИ: под ЖС (под многоэтажное строительство.)
 Площадь: 5,42 Га.
 Цена: 12 млн \$

[Заявка на показ участка](#)

http://rzb.ru/ 10

Документы по объекту оценки



5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;
- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;
- отказаться от исполнения Договора полностью или частично с последствиями, названными в п. 3 ст. 450 ГК РФ, в том числе приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий действующего Договора;
- расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке (с обязательным уведомлением Арендатора) в случаях:
 - 1) использования земли не по целевому назначению;
 - 2) ухудшения экологической обстановки;
 - 3) систематического не внесения арендной платы в течение 2-х кварталов подряд;
 - 4) ликвидации Арендатора.

5.2. Арендодатель обязан:

- не вмешиваться в хозяйственную деятельность арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и Земельному законодательству РФ;

6. Ответственность сторон.

Изменение условий Договора, его расторжения и прекращения допускаются в случае несоблюдения требований, определенных п.п. 4 и 5 (по соглашению сторон) настоящего Договора за нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. Споры по настоящему Договору решаются по договоренности, в случае, если сторонам не удастся решить спор по договоренности, для его разрешения стороны могут обратиться в суд.

8. Особые обстоятельства.

Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие, как пожар, наводнение, военные действия и т.д., препятствующие одной из сторон исполнить свои обязательства по настоящему Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

Об этих обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельства свыше 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимовыгодного решения, связанного с продолжением исполнения Договора.

8. Настоящий Договор заключен во исполнение требований ст. 21 Закона РФ «О плате за землю» (с изменениями и дополнениями). В остальных случаях руководствуются требованиями, установленными главами 27, 28, 29 и 34 ГК РФ.

Настоящий Договор составлен на Талитях в 4-х экземплярах. Подписанные тексты настоящего Договора и приложений по одному экземпляру хранятся у Арендатора, арендодателя, в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Люберецкого района.

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, проведение которой принимает на себя арендатор.

Приложения к Договору:

1. Расчетные земельные платежи.
2. План границ земельного участка.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ Администрация поселка Октябрьский Люберецкого района;
 Юридический адрес М.О. Люберецкий район, поселок Октябрьский, улица Ленина, 39-а
 Телефон 558-01-72 телефакс: 558-01-63
 ИНН 5027037085 р/с 402048302402410004 в Люберецком ОСБ 7809 МСБ СБ РФ
 К/с 30101809000000000323 БИК 044652323

ПОДПИСИ СТОРОН
 За арендодателя
 Глава поселка Октябрьский
 Н.И. Фоминина

(Подпись)
 М.П.
 Председатель Люберецкого Райкомитета

АРЕНДАТОР : Борисова Т.Н.
 Юридический адрес : Московская область,
 т.Лытвинское, 5-й м-н. Кирпича 2 д.17 кв.50

За арендатора
 Борисова Т.Н.
(Подпись)
 М.П.
 Т.Н. Борисова

КОПИЯ ВЕРНА



(Подпись)

Приложение № 1

Расчетные земельные платежи

- 1. Базовая ставка арендной платы за 1 кв м 9,5 руб
- 2. Коэффициент повышения арендной платы за землю по зонам повышенной ценности 1,2
- 3. Площадь земельного участка 5000 кв м

4. Арендная плата за 2000г составляет:

$5000 \text{ кв м} * 9,5 \text{ руб} * 1,2 = 57\,000 \text{ руб}$

расчет произведен с учетом индексации

Оплату за 2000 г произвести не позднее 25.11.2000 г

5. Плату за аренду земель производить на счет Отделения Федерального Казначейства по г. Люберцы:

ИНН 5027009899 ОФК по г. Люберцы в Люберском ОСБ 7809 БИК 044652323

сч № 40101810540240010001 кор сч 30101810900000000323

за земли поселка Октябрьский

6. Арендная плата вносится арендатором ежеквартально равными долями до 25 числа последнего месяца квартала, а за 4 кв до 15 ноября 2000 г. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок начисляется пеня в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ, неоплаченной за каждый день просрочки.

7. Первый срок оплаты не позднее 25.03.2000 г

Подписи сторон

За арендатора

Борисова Е.Н.

М.П.

За арендодателя

Глава поселка Октябрьский
Фомин Н.И.

М.П.

Приложение №1 зарегистрировано в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Люберецкого района

Председатель Люберецкого райкомзема

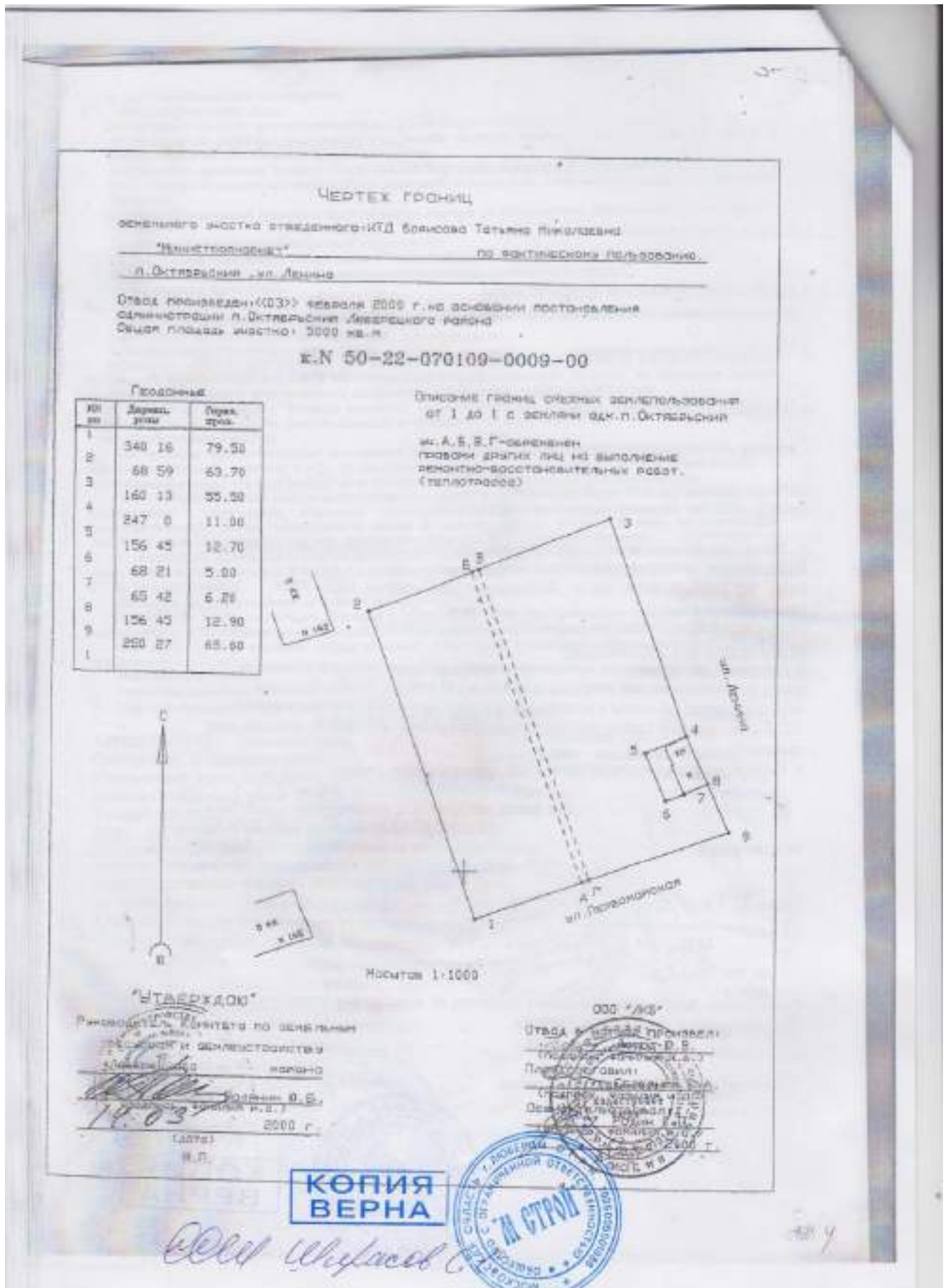
Подпись Ю.Б.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Иванов С.С.

3



СОГЛАШЕНИЕ О ПЕРЕДАЧЕ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Поселок Октябрьский Люберецкого района Московской области
Однадцатое апреля две тысячи седьмого года

Гражданка Российской Федерации Борисова Татьяна Николаевна, дата рождения - июня 1952 года, место рождения - Московская область, г. Люберцы, пол - женский, пасп. 46 05 532643 выдан Люберецким ОВД Московской области 27.08.2003 года, проживающая по адресу: Московская область, г. Люберецы, 5-й м-н, квартал 2, д. 12, кв. зарегистрированная в качестве предпринимателя без образования юридического лица Московской областной регистрационной палатой 27.05.1999 года (Свидетельство государственной регистрации гражданина, осуществляющего предпринимательскую деятельность без образования юридического лица № 50:53:01796/0), именуемая далее ЦЕДЕНТ, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «М СТРОЙ», зарегистрированное по созданию 24.01.2003 года Инспекцией МНС России по г. Люберцы Московской области внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1035005001888 (Свидетельство серии 50:09:731622), ИНН 5027091156/01/01 502701001, находящегося по адресу Московская область, г. Люберцы, ул. Строителей, д. 9, в лице генерального директора Астахова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое далее ЦЕССИОНАРИЙ, с другой стороны, руководствуясь п. 5, 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 382 - 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключили настоящее соглашение в следующей редакции:

1. Цедент уступает, а Цессионарий принимает права и обязанности по Договору аренды земельного участка № 1 от 01.01.2000 года, заключенного Цедентом с Администрацией поселка Октябрьский Люберецкого района Московской области, зарегистрированного Управлением в Люберецком районе Московской областной регистрационной палаты 27 марта 2000 года за № 50-01.22-11.2000-46.2 с дополнительным соглашением №1 к вышеуказанному договору, заключенному Цедентом с Муниципальным образованием поселок Октябрьский Люберецкого района Московской области, зарегистрированным Управлением в Люберецком районе Московской областной регистрационной палаты 01 ноября 2002 года за № 50-01.22-24.2002-419.1.
2. Арендный земельный участок расположен по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Ленина, д.55, имеет общую площадь - 5 000 (Пять тысяч) кв.м, кадастровый номер - 50-22-070109-0023, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под жилищное строительство.
3. Право и обязанности Цедента переходят к Цессионарию на условиях, существующих в момент заключения настоящего соглашения. Право Цессионария на владение и пользование вышеуказанным участком ограничивается необходимостью соблюдения санитарных, экологических, градостроительных норм и правил, целевого использования земли, обязательных для Цедента.
4. Цедент уведомляет Цессионария о том, что на день подписания настоящего соглашения он не имеет задолженности по уплате арендной платы за вышеуказанный земельный участок.
5. Настоящее соглашение в соответствии со ст. ст. 389, 391 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит обязательной государственной регистрации в Отделе в



КОПИЯ
ВЕРНА

Астахов В.А.

Люберецком районе Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области и вступает в силу с момента такой регистрации.

- 5. Цедент обязан в течение 10 дней со дня подписания настоящего соглашения уведомить Администрацию муниципального образования городское поселение Октябрьский Люберецкого муниципального района Московской области о состоявшейся уступке прав и обязанностей.
- 6. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий – для хранения в делах Отдела в Люберецком районе Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области.

Адреса, банковские реквизиты, подписи сторон:

ЦЕДЕНТ
Борисова Татьяна Николаевна

ЦЕССИОНАРИЙ
ООО «М СТРОЙ»
 Юридический адрес:
 Московская область, г. Люберцы,
 ул. Строителей, д. 9
 ИНН 5027091156/КПП 502701001
 Банковские реквизиты: р/с
 40702810402600141116 в ОАО Банк
 Возрождение г. Москва,
 Люберецкий филиал (г. Люберцы)
 к/с 30101810900000000181 БИК 0
 4452810000


/Борисова Т.Н./



Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области
 Номер регистрационного листа: 53
 Проведена государственная регистрация: 15.04.2004
 Дата регистрации: 15.04.2004
 Номер регистрации: 50-50/2004/004-04
 Регистратор: О.И.Иванова



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Handwritten signature

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(далее - заказчик/заказавший исполнитель)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

*106 от 2015 г. № МД-15/38-01/0110

1	Кадастровый номер	50:22:0020102/41	2	Лист №1	3	Листов выдан: 2
4	Номер кадастрового листа	50:22:0120102				
5	Примечание к листу	20/22-00/01/01/36/2	6. Дата вступления в силу государственной публичной кадастровой информации: 19.05.2007			
8	Кадастровый номер объектов капитального строительства					
9	Адрес (полное местонахождение) об. Московской, д-н Лейбурдей, рп. Октябрьский, ул. Ленина, дп: 56					
10	Категория земель: Земля населенных пунктов					
11	Проектные ограничения: Без ограничений области строительства многоквартирного жилого дома					
12	Площадь: 3000,473 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 61425050 руб.					
14	Система координат: МСК-59, зона 2					
15	Сведения о правах:					
	Целеобладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Государственный кадастровый номер, подпадающий под ограничение 2	Субъектность, №			Почтовый адрес (факт) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, телефону.	
		50:01:22-11.20010-46.1 от 27.03.2000				
16	Особые отметки:					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (далее - сведения о земельном участке): Св.	Или об объекте имеют статус: право учреждения				
18	Дополнительные сведения:					
	18.1	Сведения о природных объектах, реинтродукция и передача земельного участка:				
	18.2	Кадастровый номер участка, образованных из земельного участка:				
19	Сведения о кадастровых объектах: Земельный участок, 50-11-03/02, 03.06.2015 г.					

Получена выписка о кадастровом объекте
(наименование, фамилия) _____
А. Г. Давыд
(подпись, фамилия)



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Давыдов А.Г.



КВ-3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"19" мая 2015 г. № МК-15/70-9/103/11

1	Кадастровый номер: 50:22:0020102:141	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	Сведения о водных земельных участках и объектах водного фонда:			
	Помарк. водн. участок	Участки водн. фонд	Площадь, (м²)	Данные о водных объектах
1	3	3	3	
1	—	нет	нет	Источники: озеро Лопухи
2	—	река	река	Участки водного Строительного Удобрения Участки В Долях Строительстве
3	—	река	река	Ареал (в том числе субаренды)
				Общество с ограниченной ответственностью "М СТРОЙ"
				Зем. доли

Исполнитель: Карелинское отделение (полное наименование)

А. Г. Лопухи (подпись, Фамилия)

КОПИЯ
ВЕРНА



Handwritten signature: OOO "Mifland" S.C.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии"
(далее по сокращенному адресу - Федеральное агентство)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ КМ.1

Объекты незавершенного строительства
(тип объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов	2
№24/ июля 2015 г. № АИ-13/ВВ-1105011			
Кадастровый номер	50:22:0620102:2563		
Номер кадастрового квартала	50:22:0620102		
Предыдущие номера:	—		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	14.07.2015		

Описание объекта недвижимого имущества:

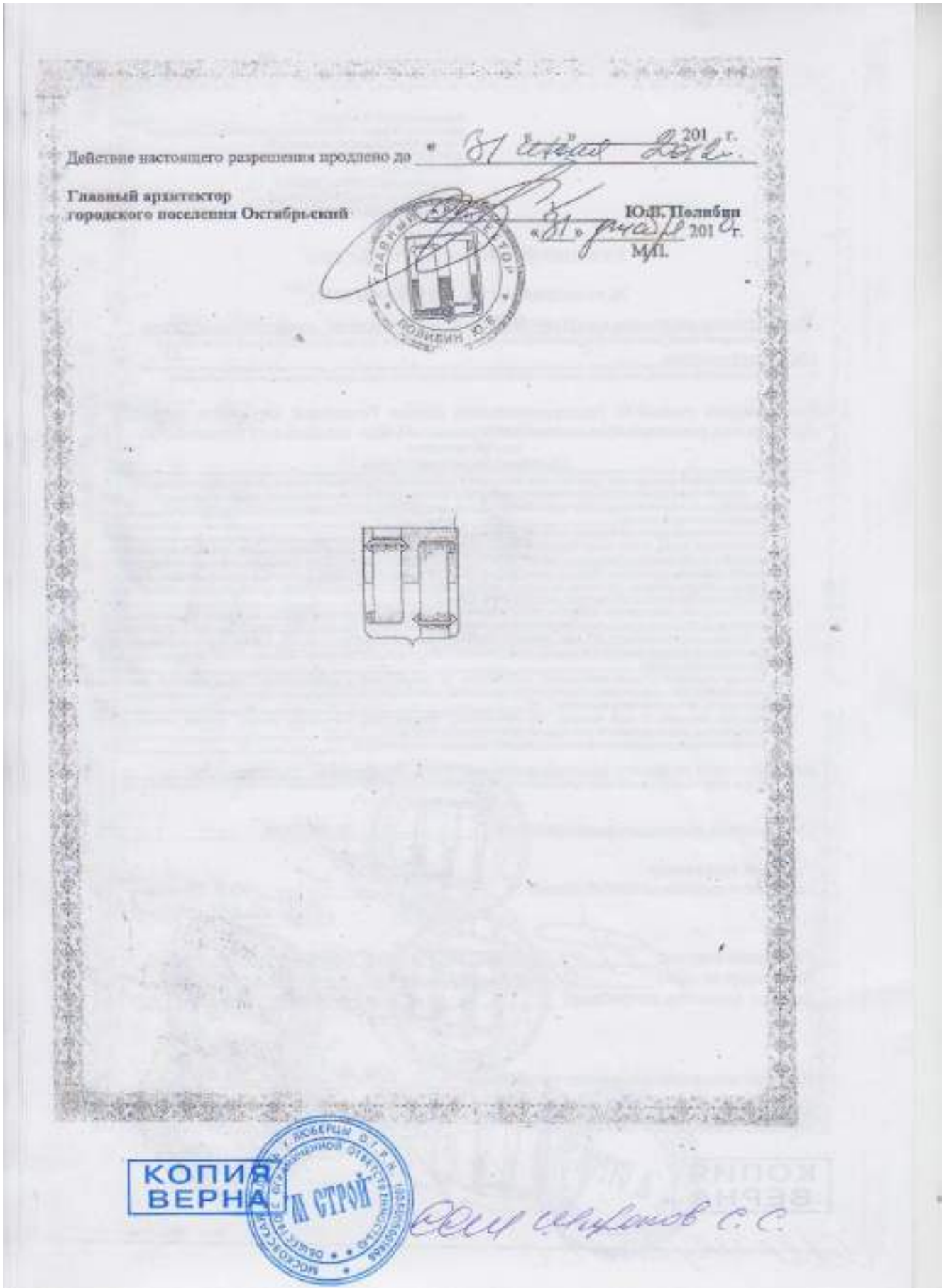
1	Адрес (опиcание местоположения)	Московская область, Люберецкий район, районный поселок Октябрьский, улица Ленина, дом 36		
2	Сквозная характеристика	Площадь (кв.м)	1464,7 (полностью)	кв. м (единица измерения)
3	Назначение:	—		
4	Назначение:	—		
5	Количество этажей, и том числе подземных этажей	—		
6	Материал наружных стен:	—		
7	Тип ввода в эксплуатацию (инвентаризация строения/здания)	—		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости/имущества:	50:22:0620102:141		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	0		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах:	—		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Специальные отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах: Бекмурзаев Елена Александровна, 07-11-0218, ООО "Агентство оценки Ковалевой и Компани", 01.06.2015 г.			
Дополнительные сведения:				
16	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, обремененных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, обремененных из объекта недвижимости	—	
	16.3	Кадастровые номера объектов, находящихся в залоге с кадастрового учета	—	
17	Характер сведений государственных кадастров недвижимости (далее - сведения об объекте недвижимости) в соответствии с законодательством Российской Федерации:	—		

Итого: **МИ**

Копия выдана
ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компани»









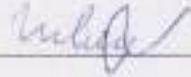
ГЛУБОКИЙ АНАЛИЗ, ТОЧНЫЕ ВЫВОДЫ

АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ КОВАЛЕВОЙ И КОМПАНИИ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮОЦЕНКА, МЕЖДАННЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ, СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ, ИСПОЛНЕНИЕ
ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ, СУДЕБНЫЕ ЭКСПЕРТИЗЫ: ОЦЕНОЧНАЯ, ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ, КОМПЬЮТЕРНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ,
СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ, КУЛЬТУРНАЯ, ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ, ПОЖАРОБЕДРЖКА,
КВАЛИФИКАЦИОННАЯРоссия, 214004, г. Смоленск, ул. Кирова, д. 34 А
Тел./факс: (4812) 32-51-36, 32-51-37
e-mail: 2704Galina@mail.ru, www.cenim.ru

Справка

По результатам обследования объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, г.п. Октябрьский, ул. Ленина, д. 56 было определено следующее:

- 1) продолжительность строительства объекта составит 26,4 месяца;
- 2) степень готовности 17-ти этажного 5-ти секционного жилого дома из газосиликатных блоков с монолитным каркасом и вентилируемым фасадом со встроенными помещениями составляет 9%;
- 3) степень готовности конструкций фундамента 3х секций составляет 75%;
- 4) степень готовности конструкций всего фундамента (под 5 секций) составляет 62 %;
- 5) площадь ж/б плиты фундамента составляет 2032,56 м²;
- 6) площадь бетонной подготовки (без фундамента) составляет 1069,97 м².

Эксперт-строитель  А.А. Швец