

Отчет №26/12/18

Об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества:

*Незавершенного строительства
шести корпусов жилого комплекса,
расположенного по адресу: Московская
область, г. Сергиев Посад,
ул. Фестивальная*

Оценка по состоянию на:

24 декабря 2018 года

Заказчик:

ООО «Объединенная
Строительная Группа»

Содержание

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о заказчике и оценщике	6
1.4. Допущения и ограничительные условия	7
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.6. Термины и определения	8
1.7. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки	11
1.8. Заявление о соблюдении	12
2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА.....	13
2.1. Местоположение объекта оценки	13
2.2. Основные характеристики объекта оценки	14
2.3. Описание юридических прав	16
3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	17
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	17
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	25
3.3. Обзор рынка новостроек Московской области за 3 квартал 2018г.	25
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также, при альтернативных вариантах его использования	28
3.5. Ликвидность объектов недвижимости	28
3.6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.....	29
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	32
5.1. Описание подходов к оценке	32
5.2. Выбор подходов и методов оценке	33
6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	34
6.1. Обоснование выбора метода оценки	34
6.2. Расчет затрат, необходимых для достройки объекта	34
6.3. Структура доходов и схема организации продаж	35
6.4. Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации для постпрогнозного периода	36
6.5. Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков	39
7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	42
7.1. Обоснование выбора метода оценки	42
7.2. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу	43
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	45
8.1. Анализ полученных результатов	45
8.2. Определение весовых коэффициентов.....	49
8.3. Согласование результатов оценки.....	49
8.4. Итоговая величина рыночной стоимости	50
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЯ	53
Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки	53
Приложение 2. Рыночная информация.....	60
Приложение 3. Фотографии объекта оценки	67
Приложение 4. Копии документов, представленных Заказчиком.....	71

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	<p>Незавершенное строительство объектов жилого комплекса:</p> <ul style="list-style-type: none"> • корпус №5, готовность 10%; • корпус №7, готовность 10%; • корпус №8, готовность 25%; • корпус №9, готовность 30%; • корпус №10, готовность 30%; • корпус №11, готовность 30%; <p>расположенных по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Фестивальная</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства
Имущественные права	Право собственности на объект оценки
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №2809/18-Н2 от 28.09.2018 г.
Дата оценки	24.12.2018 г.
Дата осмотра	03.12.2018 г.
Дата составления отчета	26.12.2018 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
Затратный подход	Приведено в таблице
Доходный подход	Приведено в таблице
Сравнительный подход	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки округленно (без НДС), руб.	174 368 000 (Сто семьдесят четыре миллиона триста шестьдесят восемь тысяч)

Рыночная стоимость по каждому корпусу составляет:

Наименование объектов	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Корпус №5	21 042 355	0	21 042 000
Корпус №7	13 879 523	14 718 332	14 299 000
Корпус №8	47 098 812	52 773 797	49 936 000
Корпус №9	33 177 981	38 066 653	35 622 000
Корпус №10	33 177 981	38 066 653	35 622 000
Корпус №11	18 613 687	17 079 363	17 847 000
ИТОГО	166 990 338	160 704 798	174 368 000

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с дополнениями и изменениями). При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, 2, 3) от 20 мая 2015 года, ФСО №7 от 25 сентября 2014 года, также Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

Генеральный директор

У.В. Сергиенко

Оценщик

С.И. Маслова

1.2. Задание на оценку

Приложение №1
к Договору №2809/18-Н2
от «28» сентября 2018 г.
об оказании услуг по оценке

ЗАДАНИЕ на оказание услуг по оценке

1. Объект оценки: Незавершенное строительство объектов жилого комплекса:
 - корпус №5, готовность 10%;
 - корпус №7, готовность 10%;
 - корпус №8, готовность 25%;
 - корпус №9, готовность 30%;
 - корпус №10, готовность 30%;
 - корпус №11, готовность 30%,расположенных по адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Фестивальная.
2. Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: Выписки из ЕГРН от 31.10.2018 г. по каждому корпусу.
3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки: Права собственности. Ипотека.
4. Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки.
5. Предполагаемое использование результатов оценки: Результаты оценки предполагается использовать для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.
6. Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.
7. Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки: Рыночная стоимость, выраженная конкретным значением, без указания границ интервала.
8. Дата оценки: 24.12.2018 г.
9. Дата осмотра: 03.12.2018 г.
10. Допущения, на которых должна основывается оценка:
 - Результаты оценки, приведенные в Отчетах, достоверны лишь в указанных в нем целях оценки и на указанную дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.
 - Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
 - Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
 - В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик будет исходить из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки.
 - Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получены, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
 - Исполнитель не будет производить технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии делаются на основе информации, представленной заказчиком.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов влияющих на стоимость объекта оценки. В обязанности Исполнителя не входит обнаружение подобных факторов.
- Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
- Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
- В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящегося Отчета или информацию из него правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости. Стоимость, определенная в Отчете, действительна для объекта оценки в целом. Любое соотношение частей объекта оценки со стоимостью неправомерно.

*Другие принятые допущения изложены в разделе 1.4. настоящего Отчета.

Требования к проведению оценки и составлению Отчета:

Оценка должна быть проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с учетом изменений), Федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№297-299 от 20.05.2015 года, ФСО №7 утв. Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 года.

Информация, используемая в Отчете, должна содержать ссылки на источники ее получения.

1.3. Сведения о заказчике и оценщике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Объединенная Строительная Группа», в лице конкурсного управляющего Сусекина Е.Ю., действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы «04» июля 2017 года по делу №А40-66846/2016
Месторасположение и реквизиты заказчика	Юридический адрес: РФ, 105055, г. Москва, Токмаков пер., д.5, стр.1 ОГРН 1027703004647 дата присвоения 29.08.2002 г. ИНН 7703353676 КПП 770101001
Оценщик	Маслова Светлана Ивановна Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», (регистрационный №003374 от 30.01.2008 г.) Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки ППИ №233159 от 27.09.2007 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», ФБУ «ФРЦ» №002282-1 от 19.01.2018 г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована на сумму 300 000 рублей, страховой полис №433-121121/17/0321R/776/00001/7-003374, выдан состраховщиками – ОСаО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование»; срок действия Договора страхования с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г. Стаж работы в оценке 10 лет. У оценщика заключен трудовой договор с ООО «Апрайс Эксперт».
Юридическое лицо	ООО «Апрайс Эксперт» ИНН 9723047159 КПП 772301001 ОГРН 1187746455291 от 03.05.2018 г. РФ, 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.4, корп.2, оф.118, эт.2А Тел. +7 (966) 317-38-39 Оценочная деятельность ООО «Апрайс Эксперт» застрахована на сумму 5 000 000 руб., страховой полис №0991R/776/20106/18 от 05.06.2018 г., выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия Договора страхования с 5 июня 2018 г. по 4 июня 2019 г.
Сведения о независимости оценщика и юридического лица	Оценщик и юридическое лицо не имеют имущественный интерес в объекте оценки и не являются аффилированными лицами по отношению к заказчику оценки.

<p>Информация обо всех привлеченных лицах к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки</p>	<p>Не привлекались</p>
---	------------------------

1.4. Допущения и ограничительные условия

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме;
2. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением указанных прав. Право собственности на объект оценки считается достоверным;
3. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия имеющихся прав с учетом имеющихся на них ограничений;
4. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
5. Мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта;
6. Дата оценки определяется в соответствии с Заданием на оценку. Итоговые значения искомых стоимостей в соответствии с Заданием на оценку фиксируются на дату проведения оценки как для базового периода;
7. В соответствии с заданием на оценку итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта;
9. Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
12. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность;
13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
14. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных

продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде. Для расчетов же использовались значительно более точные числовые данные.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611);
6. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

1.6. Термины и определения

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

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

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости, в соответствии со стандартами оценки РФ:

- ликвидационная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на

открытом рынке не обязателен.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Недвижимость	– физическая земля и все вещи, которые являются естественной её частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми.
Земля (земельный участок)	- часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.
Улучшения	– здания, сооружения или преобразования земли постоянного характера, связанные с расходом труда и капитала и имеющие цель повысить стоимость или полезность объекта имущества. Улучшения различаются по структурам использования и экономическим срокам службы.
Стоимость улучшений	– стоимость, добавляемая к земле улучшениями, такими как здания, сооружения или обогащения земли постоянного характера, включающие расходы труда и капитала и предполагающие повышение стоимости или полезности имущества. Улучшения обладают различным характером использования и экономические сроки службы.
Коммерческая недвижимость	– недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или оказание услуг (не включает жильё, объекты производственного или общественного назначения).
Объект оценки	– имущество, права, обязательства и другие объекты, имеющие ценность и предъявленные к оценке. Иными словами, это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Объект-аналог	- объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Дата проведения оценки	- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Процедура оценки имущества	– совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.
Подход к оценке	- это совокупность методов оценки объединенных общей методологией. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, используют следующие подходы к оценке – затратный, сравнительный, доходный.
Затратный подход	– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход	– совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами – аналогами.
Доходный подход	– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При реализации доходного подхода используют методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.
Метод оценки	- это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Износ имущества	– снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.
Физический износ имущества	– износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
Функциональный износ имущества	– износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.
Внешний износ имущества	– износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
Устранимый износ имущества	– износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.
Неустранимый износ имущества	– износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.
Скорректированная цена имущества	– цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.
Срок экспозиции объекта оценки	- период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Согласование результата оценки	– получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
Передача права собственности	– надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
Допущения	– предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. .
Аренда	– право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.
Капитализация дохода	– процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.
Денежный поток	– движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.
Дисконтирование	– способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.
Метод дисконтирования денежных потоков	- оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Стоимость действующего предприятия	- стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатом функционирования сформировавшегося производства. В соответствии с определением по МСО – 2007 стоимость действующего предприятия является стоимостью, создаваемой деятельностью бизнеса, для которого учреждено данное предприятие. Она выражает стоимость некоторого сложившегося бизнеса и выводится путем капитализации его прибыли. Полученная таким образом стоимость включает вклад земли, зданий, машин и оборудования, а также гудвилла и других неосязаемых активов. Общая сумма <i>Стоимостей в использовании</i> по всем активам составляет <i>Стоимость действующего предприятия</i> .
Итоговая величина	- стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

1.7. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц, исторической справки по объекту;

информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции на рассматриваемом рынке, подбор аналогов объекта оценки и обоснование их выбора.
4. Работа с технической и другой документацией, при необходимости с привлечением специалистов соответствующего профиля.
5. Анализ наиболее эффективного использования. Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на применение оцениваемого объекта.
6. Выбор методов оценки по существующим подходам определяется ее целью, полнотой и достоверностью имеющейся исходной информации для применения каждого метода. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки с обоснованием их корректности и точности.
7. Проведение расчетов и анализ результатов. Проводятся расчеты по оценке объекта оценки принятыми подходами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.
8. Обобщение и согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке объекта, определение итоговой величины стоимости.
9. Составление развёрнутого отчёта об оценке и представление его Заказчику для ознакомления.
10. Передача заказчику отчета об оценке.

1.8. Заявление о соблюдении

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
2. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
3. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
4. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
7. Никто не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена документация, перечень которой в таблице 2.1 настоящего Отчета, а копии документации, согласно ст. 11 ФСО №3, приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету об оценке.

Таблица 2.1. Информация, предоставленная Заказчиком

№ п/п	Наименование документов
1	Выписки из ЕГРН от 30.10.2018г. по каждому корпусу
2	Кадастровые паспорта по каждому корпусу

2.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Московской области, г. Сергиев Посад, ул. Фестивальная около д.23

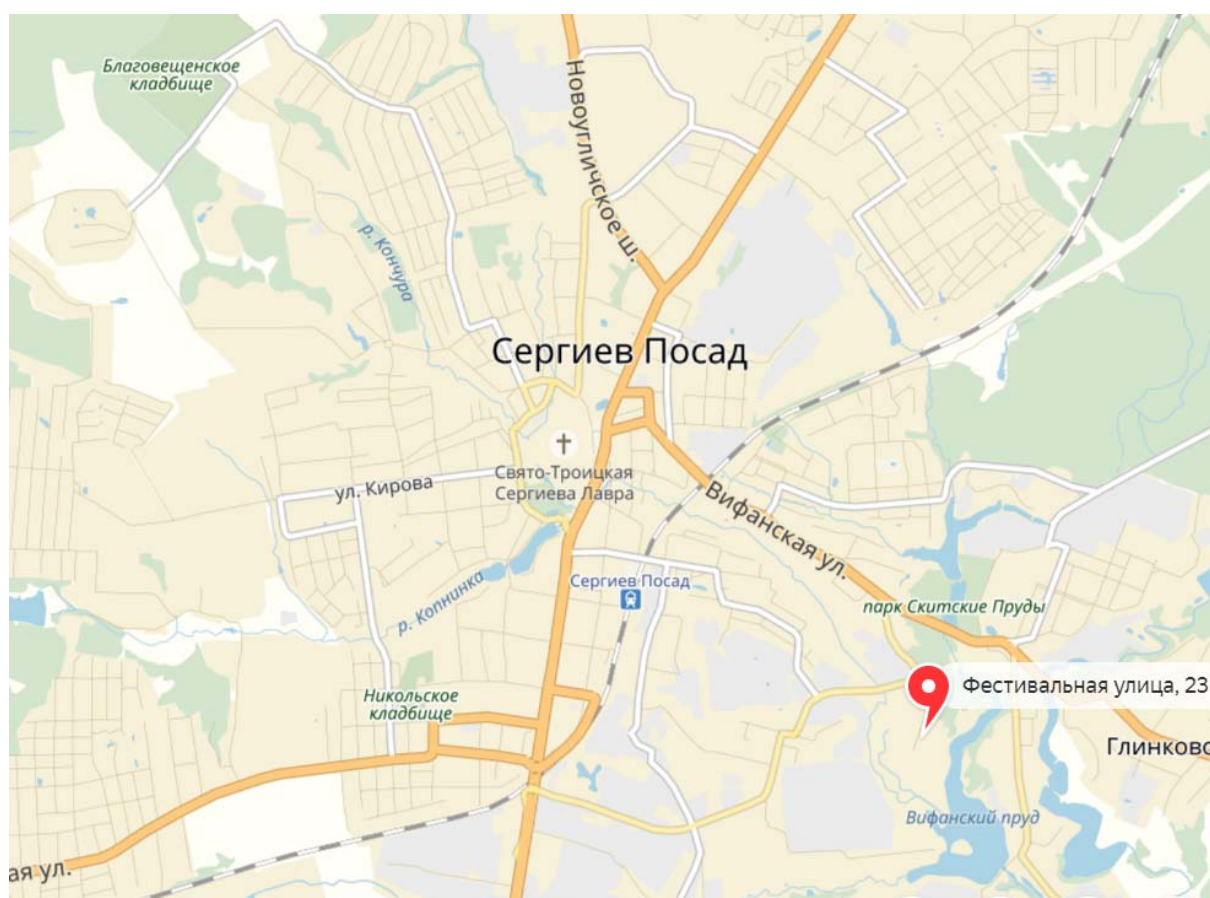


Рис.1 Местоположение объекта оценки на карте города

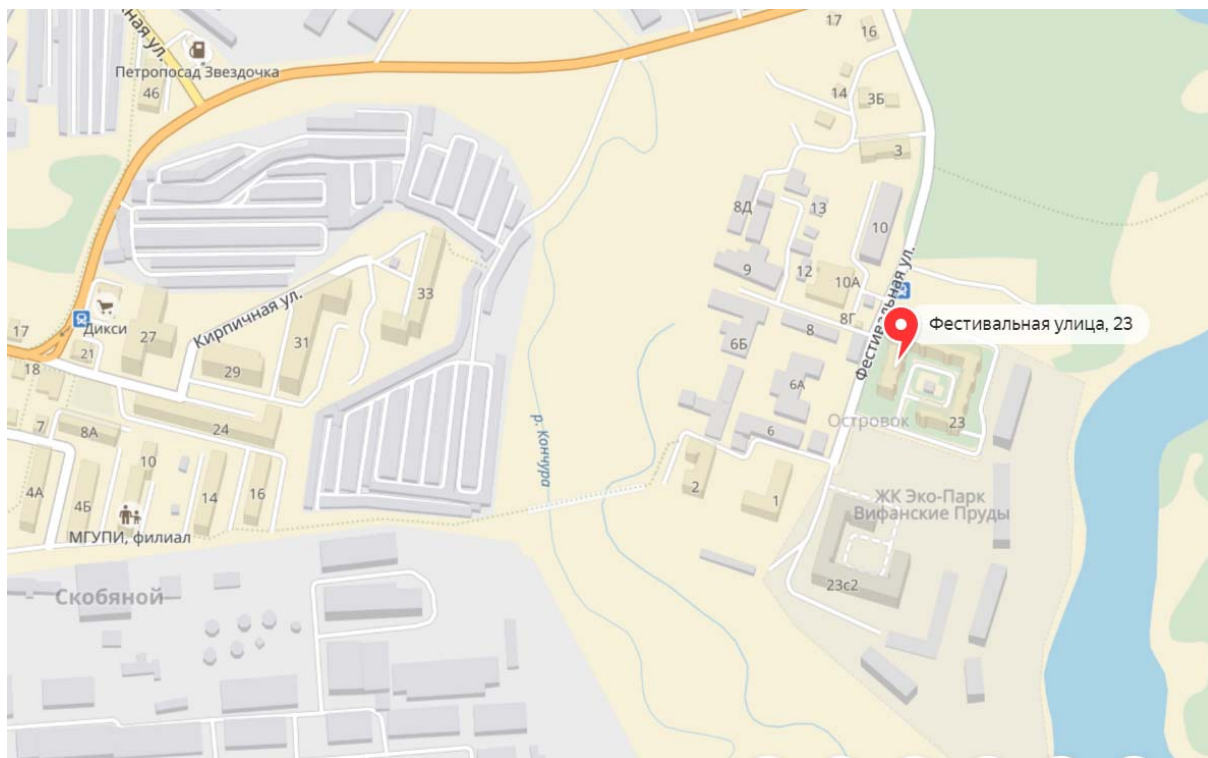


Рис.2 Местоположение объекта оценки на карте микрорайона

2.2. Основные характеристики объекта оценки

Объект оценки представляет собой объекты недвижимости – незавершенные строительством корпуса в строящемся ЖК «Эко-Парк Вифанские Пруды».

Комплекс располагается на территории, площадь которой составляет восемь гектаров. По проекту в состав комплекса входит одиннадцать жилых домов. Их высота от пяти до шести этажей. Здания строятся по индивидуальному проекту, монолитно-кирпичной технологии. Общее число квартир в комплексе — девятьсот семьдесят восемь штук. Покупателям предлагают помещения от одной до трех комнат. Их площади - от сорока трех до девяноста одного квадратного метра. Отделки в квартирах не предусмотрено. В корпусах будет выполнено панорамное остекление лоджий и балконов. Первые этажи корпусов нежилые. Здесь разместят аптеки, магазины, отделения банков, кафе, стоматологии, спортивные и оздоровительные центры. В корпусах проведут центральные инженерные коммуникации - электричество, отопление, водоснабжение, канализацию.

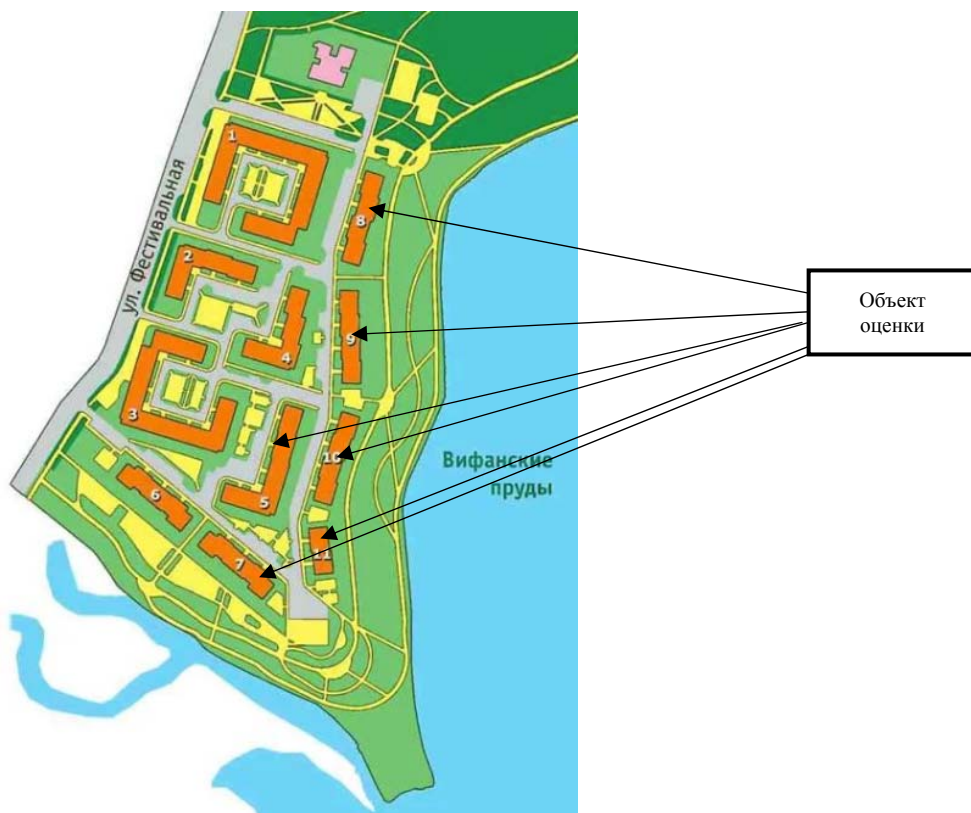


Рис.3 Проектная схема ЖК «Эко-Парк Вифанские Пруды»

В комплексе предусмотрены подземные парковки, детский садик на сто мест. Также намечено строительство социально-бытовых объектов. Их общая площадь составит четыре тысячи квадратных метров. Придомовую территорию застройщик благоустроит. Здесь появятся детская и спортивная площадки, зоны отдыха с малыми архитектурными формами, прогулочными дорожками. На завершающем этапе будет благоустроена набережная. Таким образом площадь рекреационных зон в ЖК составит два с половиной гектара. Остановка общественного транспорта находится в 200 метрах от комплекса. От ЖК имеются удобные выезды на Ярославское шоссе. На трассе в «часы пик» могут возникать пробки. До МКАД - 52 километра. Экология местности благоприятная. Поблизости есть лесные массивы, в частности это парк «Скитские Пруды» и сосновый бор.

Таблица 2.2. Технические характеристики объекта оценки

Наименование объектов	Кадастровый номер	Готовность объекта, %	Общая площадь, кв. м	Общая площадь квартир, кв. м.	Этажность	Кол-во квартир	Подземный паркинг, кв. м/ м-м	Балансовая стоимость, руб.
Корпус №5	50:05:0070708:454	10%	8051,1	5600	4 - 5	73	-	30 205 373,11
Корпус №7	50:05:0070708:453	10%	5310,5	3706	4 - 5	38	-	25 581 574,65
Корпус №8	50:05:0070708:452	25%	5601,4	3680	5	72	3718,7 / 130	119 337 503,40
Корпус №9	50:05:0070708:451	30%	4318,7	3656	5	72	-	145 729 320,61
Корпус №10	50:05:0070708:450	30%	4318,7	3656	5	72	-	130 903 310,86
Корпус №11	50:05:0070708:449	30%	2422,9	1812	5	36	-	64 772 529,40

Источник: данные Заказчика

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

Не выявлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки:

В настоящее время объекты не используются, поскольку оцениваются незавершенные строительством корпуса жилой недвижимости.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Не выявлены.

2.3. Описание юридических прав

Оценка выполнена, исходя из следующих условий.

Показатели	Значение
Собственник объекта	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Объединенная Строительная Группа» Краткое наименование: ООО «ОСГ» Юридический адрес: 105055, г. Москва, Токмаков пер., д. 5, стр. 1 ОГРН 1027703004647 дата присвоения 29.08.2002 г. ИНН 7703353676 КПП 770101001
Форма собственности	Частная
Правоустанавливающие документы	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека от 30.10.2018 г.

Источник: данные Заказчика

Копии документов приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав у ООО «ОСГ».

3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ политической и социально-экономической обстановки в РФ

Обзор *политической ситуации* необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

На президентских выборах 18 марта 2018 года победу одержал Владимир Владимирович Путин, для которого это уже четвертый президентский срок. По действующему законодательству Президент избирается народным голосованием на срок 6 лет, вследствие чего нет оснований ожидать смены вектора развития страны, планомерно реализующегося при Путине с 2000 года.

В России уже создана многопартийная система, разные партии участвуют в выборах в Государственную Думу. Из 450 членов Государственной Думы 238 относятся к фракции «Единая Россия», 92 - «КПРФ», 64 - «Справедливая Россия» и 56 - «ЛДПР». Таким образом, состав Государственной Думы остаётся консервативным, и нет оснований полагать, что он может резко измениться, что повлечёт за собой изменения политики Государства.

Таким образом, риск смены курса развития страны минимален, политическая ситуация в стране стабильна несмотря на введение экономических санкций в настоящее время осуществляется развитие отношений с азиатскими странами, а также проводится политика поддержки отечественной экономики по импортозамещению. Политические риски можно оценить, как невысокие.

Обзор макроэкономической ситуации подготовлен по показателям за январь - ноябрь 2018 год, опубликованных Росстат (www.gks.ru).

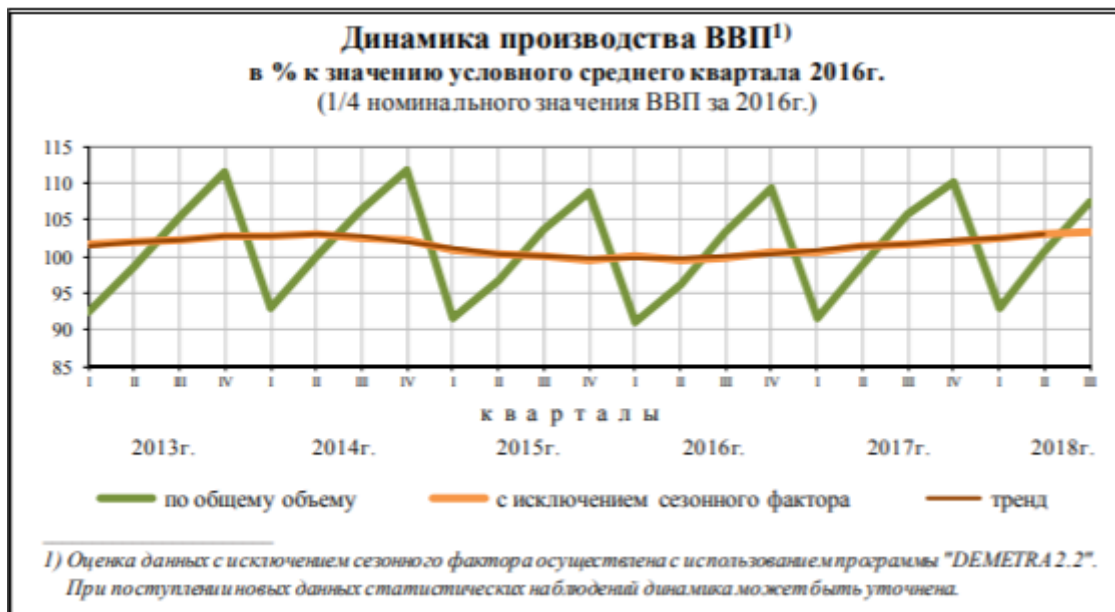
Таблица 3.1. Основные показатели социально-экономического положения за январь - ноябрь 2018 года

	Ноябрь 2018г.	В % к		Январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г.	Справочно		
		ноябрю 2017г.	октябрю 2018г.		ноябрь 2017г. в % к ноябрю 2016г.	октябрю 2017г.	январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	74093,3 ¹⁾	101,6 ²⁾			101,8 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,4	99,8	102,9	98,5	101,1	102,5
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей ⁵⁾	481,1	96,1	59,1	99,2	102,1	68,8	103,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	474,8	102,4	97,2	102,7	101,3	96,4	106,0
в том числе железнодорожного транспорта	220,2	104,3	98,9	104,3	105,8	98,0	106,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2763,1	103,0	99,8	102,6	103,1	98,8	101,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	807,5	102,1	101,5	102,6	99,6	100,8	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,9 ⁶⁾	118,6 ⁷⁾	107,8 ⁸⁾	119,5 ⁹⁾	123,6 ⁷⁾	103,4 ⁹⁾	125,5 ⁹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	41,3	130,8	107,5	128,1	127,6	102,5	126,2
импорт товаров	21,6	100,5	108,3	106,7	118,3	104,6	124,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ¹⁰⁾	104,1 ²⁾			103,0 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,8	100,5	102,7	102,5	100,2	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,8	100,7	111,9	108,0	100,9	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы ^{11),12)}		97,1	97,1	100,4 ¹³⁾	100,4	100,3	98,5 ¹³⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹¹⁾ :							
номинальная, рублей	42750	108,6	101,0	110,3	108,4	101,3	107,2
реальная		104,6	100,5	107,4	105,8	101,1	103,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7 ¹⁴⁾	94,0	101,2	91,9	94,5 ¹⁵⁾	100,7	93,4 ¹⁵⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	90,3	104,7	87,3	86,3	103,5	85,2

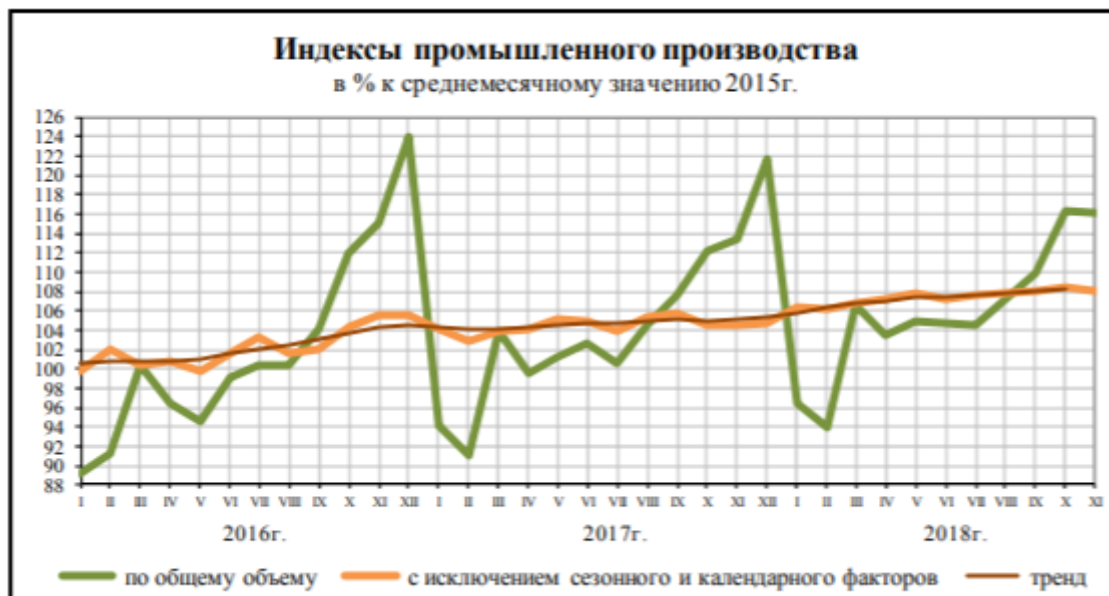
1) Данные за январь-сентябрь 2018г. (первая оценка).
2) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года.
3) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Индексы рассчитаны с учетом окончательных итогов о производстве продукции сельского хозяйства за 2017г., пересчитанных по итогам Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года.
6) Данные за октябрь 2018 года.
7) Октябрь 2018г. и октябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
8) Октябрь 2018г. и октябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
9) Январь-октябрь 2018г. и январь-октябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
10) Данные за январь-сентябрь 2018 года.
11) Данные за периоды 2018г. - оценка.
12) Данные за периоды 2017г. уточнены по итогам годовых расчетов показателей доходов и расходов населения.
13) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-ноябре 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г. составили 99,9%, в январе-ноябре 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г. - 99,0%.
14) Предварительные данные.
15) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за III квартал 2018г. и январь-сентябрь 2018 года. Объем ВВП России за III квартал 2018г. составил в текущих ценах 27007,2 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2017г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2018г. по отношению к ценам III квартала 2017г. составил 111,1%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2018г. составил в текущих ценах 74093,3 млрд. рублей. Индекс

его физического объема относительно января-сентября 2017г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2018г. по отношению к ценам января-сентября 2017г. составил 109,6%.



Индекс промышленного производства в ноябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4%, в январе - ноябре 2018г. - 102,9%.



Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107%, в январе - ноябре 2018г. - 103,8%

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%, в январе - ноябре 2018г. - 102,9%.

Объем производства продукции **сельского хозяйства** всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 481,4 млрд.рублей, в январе - ноябре 2018г. – 4914,5 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2018г. составил 895,2 млрд.рублей, или 104,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе - ноябре 2018г. - 6817 млрд.рублей, или 100,5%.

В январе - ноябре 2018г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 5141,6 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2372,5 млрд., автомобильного - 236,6 млрд., морского - 35,2 млрд., внутреннего водного - 60,5 млрд., воздушного - 7,2 млрд., трубопроводного - 2429,7 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в ноябре 2018г. 2763,1 млрд.рублей, или 103,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январеноябре 2018г. - 28241,6 млрд.рублей, или 102,6%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в октябре 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 62,9 млрд. долларов США (4146,7 млрд.рублей), в том числе экспорт - 41,3 млрд.долларов (2722,3 млрд.рублей), импорт - 21,6 млрд.долларов (1424,4 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в октябре 2018г. сложилось положительное, 19,7 млрд.долларов (в октябре 2017г. - положительное, 10,1 млрд.долларов).

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Ноябрь 2018г. к		Январь-ноябрь 2018г. к январю-ноябрю 2017г.	Справочно ноябрь 2017г. к декабрю 2016г.
	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрю 2017г.	ноябрю 2017г.		
Индекс потребительских цен	100,2	100,4	100,5	103,4	103,8	102,7	102,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	101,3	103,3	100,7	115,5	116,8	111,9	107,0
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,1	94,8	100,7	100,4	101,0	102,1	108,5

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.



В ноябре 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ) исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2018г. составил 100,4%, с начала года - 103,2% (в ноябре 2017г. - 100,2%, с начала года - 101,9%). В ноябре 2018г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,0% (в ноябре 2017г. - на 0,2%). Цены на непродовольственные товары в ноябре 2018г. выросли на 0,4% (в ноябре 2017г. - на 0,3%)

Стоимость фиксированного набора для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2018г. составила 15351,5 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,5% (с начала года - на 3,8%).

Индекс потребительских цен в ноябре 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,7%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в ноябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 2,9%, в январе - ноябре 2018г. увеличились на 0,4% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2018г., по оценке, составила 42750 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,6%, в январе - ноябре 2018г. - на 10,3%.

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой муниципальным образованием.

Анализ политической обстановки в регионе расположения объекта необходим для выявления политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой муниципальным образованием.

На выборах губернатора Московской области в сентябре 2018 года победу одержал Андрей Воробьев с 62,52% голосов, это третий срок в должности Губернатора области. Опыт работы в правительственных структурах составляет около 15 лет. Имеет несколько наград, в том числе орден «За заслуги перед Отечеством IV степени (2015)».

По действующему законодательству срок полномочий губернатора области составляет 5 лет, поэтому не следует ожидать изменение политики развития города.

В состав Московской областной думы 6 созыва по результатам выборов 18 сентября 2016 г. входят: 38 депутатов «Единой России», 5 депутатов КПРФ, 5 депутатов С ЛДПР и 1 депутат от Справедливой России. Состав Областной думы остаётся консервативным, и нет оснований полагать об изменении политики муниципалитета.

Таким образом, риск смены курса развития Московской области минимален, политическая ситуация в области стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

Обзор социально-экономической ситуации в Московской области составлен по показателям, которые опубликованы Мособлстат за январь-ноябрь 2018 г. (<http://msko.gks.ru/>).

Таблица 3.2. Основные показатели социально-экономического положения Московской области за январь-ноябрь 2018 г.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ¹		
ноябрь 2018 года в % к октябрю 2018 года	105,0	x
январь-ноябрь 2018 года в % к январю-ноябрю 2017 года	110,0	x
Оборот организаций, миллионов рублей	10224034,6	111,82
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	12796,4	108,3 ²
обрабатывающие производства	2215044,3	108,7 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	260467,3	107,7 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	63762,4	111,6 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	281,4	103,1
молоко, тыс. тонн	590,7	101,5
яйца, миллионов штук	127,3	101,7
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
ноябрь 2018 года в % к октябрю 2018 года	100,68	x
ноябрь 2018 года в % к ноябрю 2017 года	105,14	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за октябрь 2018 года, рублей	50565,0	109,1
октябрь 2018 года в % к сентябрю 2018 года	101,5	x
за январь-октябрь 2018 года	49441,7	109,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за октябрь 2018 года, рублей	57647,6	110,3
октябрь 2018 года в % к сентябрю 2018 года	101,9	x
за январь-октябрь 2018 года	56127,1	110,0
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в ноябре 2018 года, рублей	4020,2	101,41
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец ноября 2018 года,	17988	101,5 ¹

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» 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

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
человек		
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец ноября 2018 года, в процентах	0,5	x
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за сентябрь - ноябрь 2018 года, в процентах	2,6	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	7829,0	112,9
Пассажиروоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за ноябрь 2018 года, миллионов пассажиро-километров	649,6	110,0
ноябрь 2018 года в % к октябрю 2018 года	94,1	x
за январь-ноябрь 2018 года	6828,6	104,9
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	327186,3	103,4
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 декабря 2018 года, тысяч рублей	27233,0	32,11
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-ноябрь 2018 года	2102464,6	108,4
за ноябрь 2018 года	205849,0	99,3 ¹
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь-ноябрь 2018 года	5041900,1	106,8
за ноябрь 2018 года	553620,3	100,8 ¹
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 декабря 2018 года		
миллионов рублей	134567,0	111,2 ¹
уровень запасов, дней торговли	37	105,7 ¹
Оборот общественного питания, миллионов рублей	103331,1	110,0
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-ноябрь 2018 года	439846,0	101,1
за ноябрь 2018 года	41763,7	101,5 ¹
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	7357,7	102,9
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-октябрь 2018 года, миллионов рублей в фактических ценах	435123,2	132,2

¹ К предыдущему месяцу

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец октября 2018 года, миллионов рублей		
дебиторская	2188970,9	104,6 ¹
кредиторская	3010999,5	100,6 ¹
из неё просроченная	45400,8	81,6 ¹
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец октября 2018 года, миллионов рублей	107340,3	124,1 ¹
из неё просроченная	1026,9	97,1 ¹

Жилищное строительство

В январе-октябре 2018 года на территории области за счет всех источников финансирования введены 92242 новые квартиры общей площадью 6796,1 тысячи квадратных метров, что на 8 процентов больше, чем в январе-октябре 2017 года. В сельской местности введено 2374,3 тысячи квадратных метров жилья, что составило 34,9 процента от общего ввода.

Строительство жилых домов характеризуется следующими данными:

Таблица 3.3. Динамика ввода в действие жилых домов

	Тыс. кв. м общей площади	В % к:	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2017 год			
Январь	243,1	105,3	
Февраль	308,8	72,8	127,0
Март	613,6	101,4	198,7
I квартал	1165,5	92,5	x
Апрель	579,8	135,9	94,5
Май	710,9	158,6	122,6
Июнь	493,4	59,0	69,4
II квартал	1784,1	104,2	153,1
I полугодие	2949,6	99,3	x
Июль	514,3	67,6	104,2
Август	916,9	113,9	178,3
Сентябрь	964,7	112,5	105,2
III квартал	2395,9	98,8	134,3
Январь-сентябрь	5345,5	99,1	x
Октябрь	948,0	170,5	98,3
Ноябрь	854,5	114,7	90,1
Декабрь	1650,5	74,4	193,1
IV квартал	3453,0	101,8	144,1
Год	8798,5	98,7	x
2018 год			
Январь	650,3	в 2,7 р.	
Февраль	978,6	в 3,2 р.	150,5
Март	800,3	130,4	81,8
I квартал	2429,2	в 2,1 р.	x
Апрель	702,9	121,2	87,8
Май	394,3	55,5	56,1
Июнь	402,4	81,5	102,0
II квартал	1499,6	84,1	61,7
I полугодие	3928,8	133,2	x
Июль	535,0	104,0	133,0
Август	934,1	101,9	174,6
Сентябрь	909,8	94,3	97,4
III квартал	2378,8	99,3	158,6
Январь-сентябрь	6307,7	118,0	x

Октябрь	488,5	51,5	53,7
---------	-------	------	------

За январь-октябрь 2018 года населением за счет собственных и заемных средств введено в действие 3181,3 тысячи квадратных метров жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 46,8 процента.

Стоимость строительства

Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра жилых домов (без индивидуального строительства) за январь-сентябрь 2018 года составила для застройщиков 44 514 рублей.

Таблица 3.4. Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилых домов для застройщика, рублей

	Жилые дома квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств
2018 год	
I квартал	44590
I полугодие	45317
Январь-сентябрь	44514

Выводы по разделу:

1. Политическая ситуация в стране и регионе характеризуется как стабильная, изменения политического курса не прогнозируются.
2. Основные социально-экономические показатели в стране и регионе демонстрируют определенную стабилизацию по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Эксперты отмечают снижение напряженности в экономике в целом и на рынке недвижимости в частности.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

Оцениваемый объект недвижимости относится к сегменту жилой недвижимости. Об этом можно судить как на основании правоустанавливающих документов - разрешенное использование земельного участка, так и на основании конструктивной схемы самого здания.

Учитывая техническое состояние объектов (от 10% до 30% строительной готовности), его логичнее отнести к объекту незавершенного строительства.

3.3. Обзор рынка новостроек Московской области за 3 квартал 2018 г.¹

Цены на квартиры в Московской области на протяжении 2018 года продолжают так называемое боковое движение с потенциалом к снижению (в общерыночном периоде анализа). Большинство застройщиков выбрали консервативную ценовую и ассортиментную стратегию, повышение стоимости квартир в течение роста строительной готовности стали более редкими и менее значимыми по номиналу (не более 2-3% в квартал).

¹ Источник: https://www.novostroy-m.ru/analitika/analitika_novostroy_m_3q2018

Предложение (квартиры и апартаменты)

Класс	Средняя цена 1 кв. м, руб. 3Q 2018	Прирост/снижение средней цены 1 кв. м к 2Q 2018, %
Стандарт-класс	58 900	+1,1%
Комфорт-класс	75 750	-1,6%

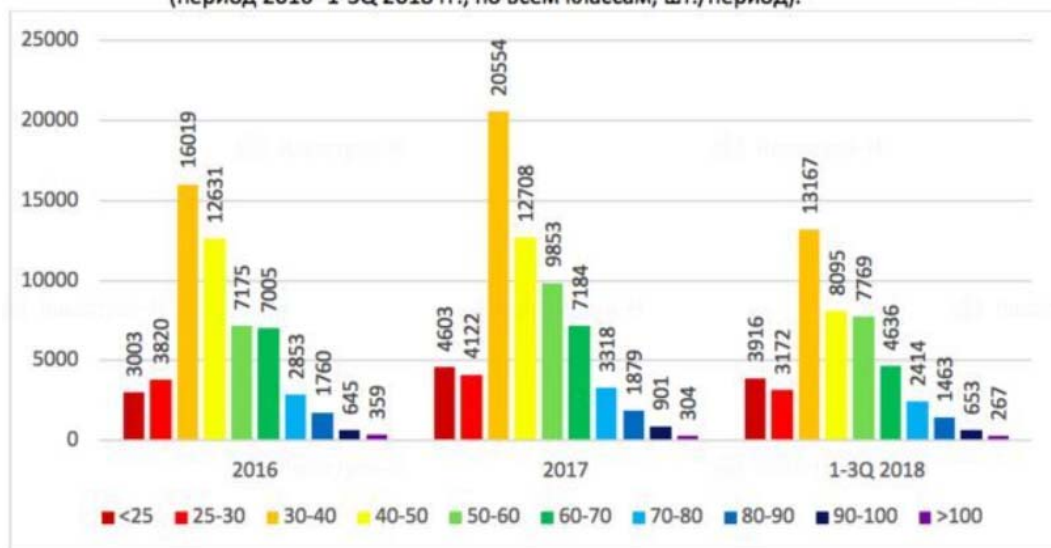
Источник: Аналитический центр Новострой-М

Динамика спроса на квартиры в новостройках по годам (квартиры, сделки с физлицами)



В Московской области, в отличие от других локаций Московского региона, темпы продаж квартир в конце третьего квартала 2018 по объему сделок еще не превысили темпы полного 2017 года. При этом, если в четвертом квартале сохранятся текущие показатели продаж по прошедшим трем кварталам, то общее значение за полный 2018 год в лучшем случае достигнет уровня продаж по полному 2017 года. Налицо тренд на сокращение покупательской активности в Московской области.

Динамика спроса в разрезе конкретных площадей квартир по диапазонам (период 2016- 1-3Q 2018 гг., по всем классам, шт./период).

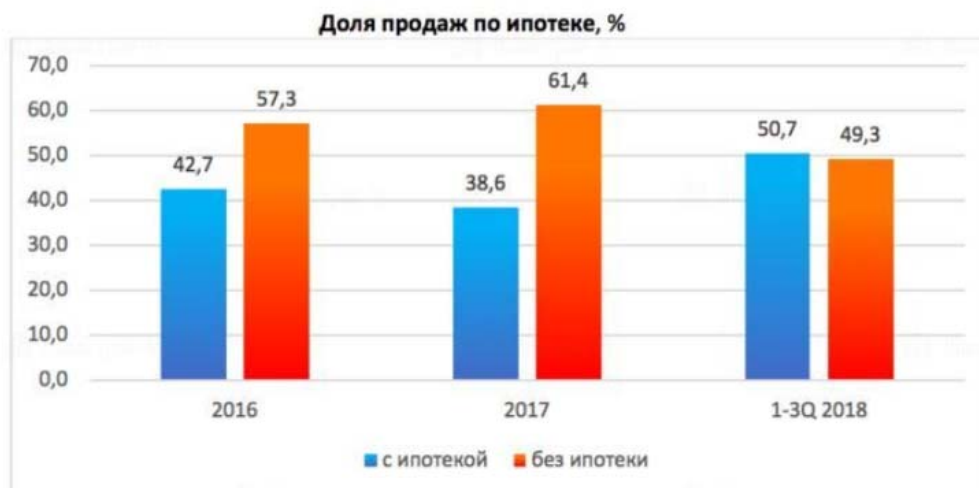


В контексте спроса на квартиры по определенным диапазонам площадей также не достигнуты уровни продаж за 3 квартала 2018 по сравнению с полным 2017 годом. Все диапазоны площадей пока продаются со средней активностью, однако с большой долей вероятности можно утверждать, что спрос сокращается на квартиры площадью 60-70, 70-80 кв. м и более.

Динамика спроса в разрезе географии: топ-20 локаций с наибольшим количеством заключенных ДДУ

Населенный пункт/локация	1-3Q 2018 (ДДУ, шт)
1. г. Красногорск	3 112
2. г. Люберцы	2 948
3. г. Мытищи	2 787
4. г. Железнодорожный	2 463
5. г. Одинцово	2 255
6. с. Молоково	2 246
7. г. Химки	2 174
8. пос. Дрожжино	2 065
9. г. Видное	2 025
10. пос. Суханово	1 866
11. пос. Томилино	1 630
12. г. Королёв	1 295
13. г. Котельники	1 141
14. г. Балашиха	1 114
15. г. Долгопрудный	1 089
16. г. Пушкино	1 073
17. г. Нахабино	754
18. пос. Путилково	737
19. пос. Отрадное	732
20. пос. Красково	714

Источник: Аналитический центр Новострой-М



По данным о совершенных в первые три квартала 2018 года в Московской области сделках можно сделать вывод о превышении доли сделок с применением ипотечного кредита по сравнению с полным 2017 годом (по аналогии с Новой Москвой). Данный тренд рынка также объясним комфортными ставками по ипотеке (до анонсированных в конце лета крупными банками повышений ставки на 1-1,5 п. п.) и сохранением комфортного значения бюджета покупки в силу стагнации цен. По нашим оценкам, приобретение квартир с привлечением кредитных средств в Московской области до конца 2018 года достигнет уровня около 60% от общего объема заключенных ДДУ.

3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также, при альтернативных вариантах его использования

Предложения (или сделки) по продаже жилых комплексов целиком, к тому же не завершенных строительством, на рынке отсутствуют. А использование данных по предложениям на продажу квартир в период строительства будет не корректным, в силу невозможности расчета поправки на масштаб, и может привести к искажению итогового результата.

Оценщик провел мониторинг цен предложений продажи готовых квартир в построенных корпусах в оцениваемом жилом комплексе.

Таблица 3.5. Мониторинг предложений по продаже квартир на дату оценки

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Дата предложения	дек.18	дек.18	дек.18	дек.18	дек.18	дек.18
Местоположение	МО, г. Сергиев Посад, ул. Фестивальная, д.23	МО, г. Сергиев Посад, ул. Фестивальная, д.23	МО, г. Сергиев Посад, ул. Фестивальная, д.23	МО, г. Сергиев Посад, ул. Фестивальная, д.23	МО, г. Сергиев Посад, ул. Фестивальная, д.23	МО, г. Сергиев Посад, ул. Фестивальная, д.23
Общая площадь квартиры, кв. м	71	74,5	64,5	66,1	73,7	45,1
Состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Стоимость квартиры, руб.	3 490 000	3 350 000	2 850 000	2 974 500	3 000 000	2 039 500
Стоимость 1 кв.м/руб.	49 155	44 966	44 186	45 000	40 706	45 222
Источник информации	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/153702389/	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/189839913/	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kvartiry/2-k_kvartira_64.5_m_26_et_1338984876	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kvartiry/2-k_kvartira_66.1_m_36_et_1375157883	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kvartiry/2-k_kvartira_73.7_m_56_et_1213716974	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kvartiry/1-k_kvartira_45.1_m_26_et_1204205460

Источник: составлено ООО «Апрайс Эксперт»

Диапазон цен предложений составил от 40 706 до 49 155 руб. за 1 кв. м общей площади квартир.

3.5. Ликвидность объектов недвижимости

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Проанализировав все факторы, влияющие на ликвидность объекта оценки можно сделать вывод о том, что срок экспозиции квартир составит 6-10 мес.

3.6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Фактор сделки

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Фактор типа дома

В зависимости от категории здания:

- старый жилой фонд (1-3 этажные дома возрастом более 50 лет),
- пятиэтажные панельные дома,
- четырех-пятиэтажные кирпичные дома,
- девяти-десятиэтажные панельные дома,
- девяти-десятиэтажные кирпичные дома,
- монолитные дома,
- элитные жилые дома, выполненные по индивидуальным проектам, которые могут быть как кирпичными, так и монолитными.

Фактор этажности

- Нижние (1-2) этажи, обладающие некоторыми недостатками: повышенная опасность квартирных краж, просмотр квартиры с улицы через окна, шум.
- Верхние этажи - относятся все остальные этажи в доме, которые в свою очередь подразделяются на «с лифтом» и «без лифта».
- Отдельно выделяется первый этаж с перспективой перевода «в нежилое».

Фактор планировки

- Масштаб квартиры,
- Размер кухни,
- Соотношение жилой и полезной площади,
- Типовая планировка,
- Улучшенная планировка,
- Индивидуальная планировка.

Фактор уровня отделки

- Требуется ремонт,
- Стандартная отделка - типовое состояние квартиры - обои, линолеум, плитка в санузле и отчасти на кухне, побелка или покраска потолка, все в среднем состоянии, возможны некритичные, но многочисленные дефекты,
- Улучшенная отделка - отделка в хорошем состоянии - на полу новый качественный линолеум или ламинат, потолки натяжные или гипсокартонные, современная плитка в санузле и на кухне, пластиковые окна,
- Евроремонт - подразумевает индивидуальный дизайнерский проект, отделку в очень хорошем состоянии из дорогих материалов, фигурные потолки со встроенным освещением и т.д.

Фактор вида из окна

Три категории вида из окон: «двор», «улица» и «панорама» (подразумевается панорамный вид на город, реку, лес).

Фактор наличия (отсутствия) балкона или лоджии

Фактор местоположения и транспортной доступности включая экологическую ситуацию в районе, в том числе близость промышленных зон

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п.13 ФСО №7 «Оценка недвижимости»: наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов применения и использования, которые допустимы с точки зрения действующего законодательства.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных для оцениваемого объекта способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом способы использования являются доходными.
- Максимальная доходность: рассмотрение варианта с наибольшей доходностью.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;
- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного не рассматривалось. Оцениваемые незавершенные строительством объекты по своей конструктивной схеме представляет собой жилой комплекс. Данная конструктивная схема не позволит использовать объекты в ином качестве.

Исходя из сказанного выше, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости будет являться его использование, после завершения работ по строительству, в качестве корпусов жилого комплекса.

5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.1. Описание подходов к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, оценщик опирается на п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 и п. 21-23 Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости», а также руководствуется ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход.

Затратный подход основан на предпосылке, что стоимость объекта недвижимости определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость по затратному подходу рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового объекта, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

Наиболее распространенными методами затратного подхода для определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений используются: метод сравнительной единицы; метод разбивки по компонентам; метод количественного анализа и индексный метод.

Затратный подход наиболее приемлем при оценке недавно построенных объектов недвижимости, а также специализированных объектов по которым отсутствуют рыночные аналоги.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм метода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Сравнительный подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа

Метод прямого сравнительного анализа продаж базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Метод сравнительного анализа продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

На этапе сбора исходной информации был изучен данный сегмент рынка на основе информационных баз данных интернета и риэлтерских компаний, а также других источников. При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались в большинстве случаев на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к

заклучению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Для сравнения были выбраны объекты сопоставимые по местоположению и основным техническим параметрам с объектами оценки.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости.

Доходный подход.

Доходный подход предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет собственнику. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

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

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

5.2. Выбор подходов и методов оценки

Объект оценки – незавершенные строительством корпуса жилого комплекса. На дату оценки процент готовности объектов составлял от 10% до 30%. Данные об объекте приведены в разделе 2 Отчета.

Методы сравнительного подхода не применялись в данном Отчете. Предложения (или сделки) по продаже жилых комплексов целиком, к тому же не завершенных строительством, на рынке отсутствуют. А использование данных по предложениям на продажу квартир в период строительства будет не корректным, в силу невозможности расчета поправки на масштаб, и может привести к искажению итогового результата.

В Отчете использован затратный и доходный подход для оценки объектов, не завершенных строительством.

6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации или от ее последующей продажи.

6.1. Обоснование выбора метода оценки

Принимая во внимание, что Объект оценки требует значительных капитальных вложений для приведения его в состояние, в котором квартиры реализуются на первичном рынке (под отделку), Оценщик счел, что наиболее целесообразным будет использование метода дисконтирования денежных потоков.

Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = \sum_{t=1}^n NOI_t / (1+i)^t + (NOI_{\text{стабл}} / K) / (1+i)^t$$

где:

- V – рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом на дату оценки;
- NOI_t – ЧОД в период t ;
- i – ставка дисконта;
- t – период выхода на стабильный ЧОД;
- $NOI_{\text{стабл}}$ – стабильный ЧОД;
- K – ставка капитализации.

6.2. Расчет затрат, необходимых для достройки объекта

Для расчета использовалась средняя стоимость строительства 1 квадратного метра жилых корпусов домов в ЖК «Эко-Парк Вифанские Пруды», по которым осуществлено строительство и опубликована проектная декларация на сайте застройщика (см. Приложение 4 к отчету). Этот показатель является более приемлемым, поскольку все корпуса должны быть построены по одному проекту одним застройщиком. Применение среднерыночного значения стоимости строительства 1 кв. м жилых домов в регионе может дать не корректный результат оценки.

Таблица 6.1. Расчет стоимости строительства 1 кв. м в жилом комплексе

Наименование объекта	Общая площадь здания, кв. м	Сметная стоимость, руб.	Стоимость строительства, руб./кв. м
Корпус №1	22805	700 000 000	30 695
Корпус №2	7522,68	248 230 000	32 998
Корпус №3	20999,32	692 970 000	33 000

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

Стоимость строительства 1 кв. м жилых домов ЖК находится на уровне 31000 – 33000 руб. Для дальнейших расчетов принят показатель **33 000 руб./кв. м**.

На основании площади оцениваемых корпусов и степени готовности оценщиком рассчитаны общие затраты на достройку объектов оценки.

Таблица 6.2. Расчет затрат на строительство объектов оценки

Наименование объектов	Общая площадь, кв. м	Затраты на строительство 1 кв. м, руб.	Общие затраты на строительство, руб.	Готовность объекта, %	Затраты на завершение строительства, руб.
Корпус №5	8051,1	33 000	265 686 300	10%	239 117 670
Корпус №7	5310,5	33 000	175 246 500	10%	157 721 850
Корпус №8	5601,4	33 000	184 846 200	25%	138 634 650
Корпус №9	4318,7	33 000	142 517 100	30%	99 761 970
Корпус №10	4318,7	33 000	142 517 100	30%	99 761 970
Корпус №11	2422,9	33 000	79 955 700	30%	55 968 990

Источник: расчет Оценщика

6.3. Структура доходов и схема организации продаж

Доходы по проекту формируются за счет продаж квартир и машиномест (корпус №8).

В настоящее время среди продавцов квартир на рынке жилой недвижимости Москвы и Московской области используются три основные схемы организации каналов продаж:

- Полностью через собственный отдел продаж;
- Частично через риэлторов, частично через собственный отдел продаж;
- Полностью через риэлторов (одного или нескольких).

Реализация жилья полностью через риэлторов обладает как достоинствами, так и недостатками, основным из которых является размер комиссионных агентству. В настоящее время средний уровень комиссионных составляет 0,5-3%. Для дальнейших расчетов принято 0,5%.

Преимущества привлечения риэлтора очевидны в случае наличия у застройщика некоторого количества уникальных квартир, например, пентхаусов, квартир с панорамным видом или выходом на эксплуатируемую кровлю и т.д. Застройщики ориентируют рекламу, позиционирование дома на рынке и стратегию продаж на основную целевую аудиторию покупателей и не могут эффективно рекламировать вместе с широким спектром квартир бизнес-класса несколько квартир «с изюминкой», находящихся в одном и том же доме и поэтому оказывающиеся недооцененными.

Рекламная кампания

Объекты «эконом-класса» на рынке недвижимости преимущественно получают рекламную поддержку в размере до 0,5-2% от выручки. Из бюджета на основные медианосители на прессу приходится ~ 45%, на радио — 25%, на наружную рекламу — 20%, на ТВ - 10%. В расчетах приняты затраты на рекламу и маркетинг проекта 0,5% от валовой выручки.

Способ продвижения

- Выбор 1-2 со-эксклюзивных брокеров проекта из числа крупных агентств недвижимости, специализирующихся на рынке жилой недвижимости.
- Создание набора рекламно-информационных материалов (печатная брошюра, электронная презентация, информация о начале проекта на сайте компании, собственный сайт объекта с поэтажными планами, и т.п.) Реклама и упоминание в профильных и деловых изданиях (Из рук в руки, Недвижимость и Цены, КДО, РБК daily)
- Реклама в Интернете.
- Презентация объекта (пресс-конференция, деловой завтрак или фуршет) для СМИ, представителей профильных изданий, ведущих консультантов в области жилой недвижимости, представителей управляющих компаний, администрации района.

Таким образом, затраты, связанные с организацией продаж приняты в размере **1%** от выручки.

Цены на жилые помещения, а также на парковочные места приняты согласно данным рынка.

Исполнителем проведены исследования относительно цен реализации квартир в ЖК «Эко-Парк Вифанские Пруды», в котором расположены объекта оценки. Данные приведены в таблице 3.5. раздела

3.4 отчета. Диапазон цен составляет от 40 000 руб. / кв. м до 50 000 руб./кв. м в зависимости от типа квартир.

Рост цен в данном ЖК на объекты не ожидается в ближайшей перспективе, в настоящее время застройщики не практикуют повышение цен на этапе строительства, из анализа рынка следует что такой рост на уровне 2-3%.

Для дальнейших расчетов принята цена 47 000 руб./кв. м для всех корпусов, кроме корпуса №11.

Корпус №11 малоквартирный и более привлекательный для покупателей, поэтому по нему принят цена 50 000 руб./ кв. м.

Таблица 6.3. Расчет выручки от продаж квартир

Наименование объектов	Площадь квартир, кв. м	Цена, руб./кв. м	Выручка, руб.
Корпус №5	5600	47 000	263 200 000
Корпус №7	3706	47 000	174 182 000
Корпус №8	3680	47 000	172 960 000
Корпус №9	3656	47 000	171 832 000
Корпус №10	3656	47 000	171 832 000
Корпус №11	1812	50 000	90 600 000

Источник: расчеты Оценщика

Стоимость реализации машино-мест в Сергиевом Посаде составляет в среднем 25 000 рублей за 1 кв. м (источник:https://www.avito.ru/sergiev_posad/garazhi_i_mashinomesta/prodam/mashinomesto/podzemnyy_parking?s_trg=4).

Общая площадь парковки в корпусе №8 составляет 3718,7 кв. м, а под машиноместа будет использовано 70% от площади, тогда выручка от продажи машиномест составит: 3718,7 кв. м * 0,7 * 25000 руб./м² = 65 000 000 руб.

6.4. Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации для постпрогнозного периода

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования.

Ставка дисконтирования рассчитана как средневзвешенная с учетом структуры капитальных вложений.

Оценка ставки дисконтирования проводилась методом кумулятивного построения.

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Оценка ставки дисконтирования для собственного капитала проводилась методом кумулятивного построения.

В соответствии с методом суммирования ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки и премий за следующие систематические и несистематические риски: премия за риск вложения в актив конкретного типа, риск неликвидности, риск инвестиционного менеджмента.²

$$СД = П_{БР} + П_{ВН} + П_{НЛ} + П_{ИМ},$$

где:

СД - ставка дисконтирования;

П_{БР} - безрисковая норма прибыли;

П_{ВН} - премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости;

П_{НЛ} - премия за низкую ликвидность объекта недвижимости;

П_{ИМ} - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая норма прибыли (П_{БР}) подразумевает, что инвестор, не зависимо ни от чего, получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Имеется в виду лишь относительное, а не абсолютное отсутствие риска. Безрисковая норма приносит, как правило, какой-то минимальный (фиксированный) уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране, и риска, связанного с вложениями в данной стране (так называемый «страновой риск»).

² Оценка бизнеса // под ред. А.Г. Грязновой и М. А. Федотовой. М., 2002, стр. 157.

Поскольку нормативная «безрисковая» доходность эквивалентна доходности размещения денежных средств при минимальной предпринимательской активности и минимальных рисках, то, в рассматриваемом случае оценщиком было принято решение в качестве данного показателя использовать средневзвешенную ставку по долгосрочным рублевым депозитам для юридических лиц (нефинансовых организаций) на основании данных ежемесячного издания Центрального банка России «Статистический бюллетень БАНКА РОССИИ» №11 (306) 2018 год, табл. 4.2.3 (см. <http://www.cbr.ru>).

Таблица 4.2.3
Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

(% годовых)

	Физических лиц, со сроком привлечения											Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	"до востребования"	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме депозитов "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме депозитов "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
2018 год																			
январь	2,43	3,15	5,47	4,87	5,93	5,78	5,53	5,72	6,73	5,33	6,66	6,06	6,66	6,73	6,94	6,10	6,61	7,06	6,65
февраль	2,76	3,36	5,11	5,02	5,83	5,57	5,42	5,57	6,41	5,32	6,37	5,91	6,50	6,55	6,53	5,95	6,32	6,91	6,38
март	2,33	3,00	5,13	5,03	5,83	5,62	5,43	5,59	6,25	4,97	6,21	5,97	6,25	6,27	6,55	5,99	6,32	5,49	6,30
апрель	2,80	3,52	4,95	4,46	5,46	5,68	5,29	5,39	5,88	4,71	5,84	5,75	6,14	6,21	6,44	5,77	5,68	4,53	5,67
май	3,03	3,64	4,90	4,32	5,60	5,72	5,39	5,46	6,02	4,85	5,98	5,76	6,19	6,30	6,47	5,79	6,28	6,08	6,28
июнь	2,94	3,54	4,85	4,39	5,51	5,22	5,10	5,20	5,72	4,78	5,69	5,78	6,30	6,47	6,42	5,81	5,96	6,65	5,99
июль	3,66	3,97	4,80	4,39	5,44	5,09	5,04	5,13	5,76	5,14	5,73	5,85	6,31	6,27	6,27	5,88	6,33	5,20	6,30
август	4,18	4,31	4,74	4,40	5,25	5,13	4,98	5,04	5,74	4,88	5,70	5,94	6,46	6,51	6,60	5,97	7,18	7,29	7,18
сентябрь	4,17	4,26	4,35	4,59	5,21	5,52	5,13	5,21	6,05	5,17	6,02	6,18	6,89	7,03	7,05	6,21	6,08	6,62	6,09

120 СТАТИСТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ БАНКА РОССИИ № 11 (306) 4. ОТДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИНАНСОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Согласно данным бюллетеня значение ставки по рублевым депозитам от 1 года до 3 лет для нефинансовых организаций составило 6,08%. Таким образом, безрисковая ставка составит 6,08%.

Поправка на низкую ликвидность учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в данный объект недвижимости инвестиций в виде денежных средств.

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку, учитывающую достаточно длительную экспозицию при продаже объекта.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$Пнл = Пбр / 12 * L$$

где:

Пнл – премия за низкую ликвидность;

Пбр – безрисковая ставка;

L – период экспозиции (в месяцах);

12 – общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции в расчетах принят в размере 5 месяцев. Поправка на недостаточную ликвидность составит: $Пнл = 6,06\% * 5 / 12 = 2,53\%$.

Премия за риск вложения средств в данный объект принята по шкале активности рисков в размере 1%.

Таблица 6.4. Шкала активности рисков

Вид риска	Величина премии	Описание
Риск, связанный с вложением денежных средств, связанных с извлечением дохода от владения и эксплуатацией актива (оцениваемый интервал от 0-10%)	0% до 5%	Риск вложений отсутствует в случае с высокодоходными активами на развитых рынках
	От 5% до 10%	Риск вложений имеет невысокое значение в случае с высокодоходными активами на слаборазвитых рынках
	Свыше 10%	Риск вложений имеет высокое значение на слаборазвитых рынках по активам, уровень доходности которых имеет спорное значение
Риск, связанный с развитостью и законодательной разработанностью рынка, к которому относится актив (оцениваемый интервал от 0-10%)	От 0% до 5%	Риск отсутствует на экономически и законодательно развитых рынках
	От 5% до 10%	Риск имеет невысокое значение на экономически развитых, но законодательно непрозрачных рынках
	Свыше 10%	Риск имеет высокое значение на рынках, оцениваемых как перспективные с точки зрения доходности, однако законодательно слаборазвитых

Таким образом, риск вложений в оцениваемую недвижимость **Пвн = 1%**.

Расчет премии за риск инвестиционного менеджмента приведен в таблице.

Таблица 6.5. Расчет премии за риски инвестиционного менеджмента

Фактор риска	Уровень риска	Размер премии за риск
Неопределенность объемов спроса и цен	Умеренный	1,0%
Нестабильность (цикличность, сезонность) производства и спроса	Низкий	0,0%
Размер компании	Умеренный	1,0%
Финансовая структура	Низкий	0,0%
Диверсификация клиентуры	Низкий	0,0%
Качество управления	Низкий	0,5%
Прочие риски	Умеренный	0,5%
Итого премия за риск		3,0%

Премия на риск инвестиционного менеджмента принята **Пим=3,0%**

Таблица 6.6. Расчет ставки дисконтирования для собственного капитала

Параметр	Значение
Безрисковая ставка	6,08%
Премия за низкую ликвидность	2,53%
Премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости	1,0%
Премия за инвестиционный менеджмент	3,0%
Итого	12,6%

Таким образом, ставка дисконтирования для собственного капитала составляет **12,6%**.

6.5. Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков

Срок реализации проекта (достройка и продажа) принят в три года – год на реализацию и сдачу объекта в эксплуатацию, два года – реализация квартир и машино-мест. Дисконтирование денежного потока осуществляется на конец периода.

Таблица 6.7. Расчет рыночной стоимости корпуса №5 по доходному потоку

Наименование	1 год	2 год	3 год
Затраты на строительство, руб.	239 117 670		
Доля продаж, %	0%	50%	50%
Выручка от реализации квартир, руб.	0	131 600 000	131 600 000
Затраты на реализацию, руб.	0	1 316 000	1 316 000
Денежный поток, руб.	-239 117 670	130 284 000	130 284 000
Ставка дисконтирования, %	12,6	12,6	12,6
К-т дисконтирования	0,8881	0,7887	0,7005
Приведенная стоимость, руб.	-212 360 275	102 757 683	91 259 043
Текущая стоимость денежного потока, руб.	-18 343 549		
Рыночная стоимость, руб.	0		

Источник: расчет Оценщика

По корпусу №5 результат по доходному подходу выражен отрицательной величиной, поэтому рыночная стоимость по этому подходу принята равно 0.

Таблица 6.8. Расчет рыночной стоимости корпуса №7 по доходному подходу

Наименование	1 год	2 год	3 год
Затраты на строительство, руб.	157 721 850		
Доля продаж, %	0%	50%	50%
Выручка от реализации квартир, руб.	0	87 091 000	87 091 000
Затраты на реализацию, руб.	0	870 910	870 910
Денежный поток, руб.	-157 721 850	86 220 090	86 220 090
Ставка дисконтирования, %	12,6	12,6	12,6
К-т дисконтирования	0,8881	0,7887	0,7005
Приведенная стоимость, руб.	-157 721 849	86 220 091	86 220 091
Текущая стоимость денежного потока, руб.	14 718 332		
Рыночная стоимость, руб.	14 718 332		

Источник: расчет Оценщика

Таблица 6.9. Расчет рыночной стоимости корпуса №8 по доходному подходу

Наименование	1 год	2 год	3 год
Затраты на строительство, руб.	138 634 650		
Доля продаж, %	0%	50%	50%
Выручка от реализации квартир, руб.	0	86 480 000	86 480 000
Выручка от реализации машиномест, руб.		32 500 000	32 500 000
Затраты на реализацию, руб.	0	864 800	864 800
Денежный поток, руб.	-138 634 650	118 115 200	118 115 200
Ставка дисконтирования, %	12,6	12,6	12,6
К-т дисконтирования	0,8881	0,7887	0,7005
Приведенная стоимость, руб.	-123 121 359	93 159 899	82 735 257
Текущая стоимость денежного потока, руб.	52 773 797		
Рыночная стоимость, руб.	52 773 797		

Источник: расчет Оценщика

Таблица 6.10. Расчет рыночной стоимости корпуса №9 по доходному подходу

Наименование	1 год	2 год	3 год
Затраты на строительство, руб.	99 761 970		
Доля продаж, %	0%	50%	50%
Выручка от реализации квартир, руб.	0	85 916 000	85 916 000
Затраты на реализацию, руб.	0	859 160	859 160
Денежный поток, руб.	-99 761 970	85 056 840	85 056 840
Ставка дисконтирования, %	12,6	12,6	12,6
К-т дисконтирования	0,8881	0,7887	0,7005
Приведенная стоимость, руб.	-88 598 552	67 086 087	59 579 118
Текущая стоимость денежного потока, руб.	38 066 653		
Рыночная стоимость, руб.	38 066 653		

Источник: расчет Оценщика

Таблица 6.11. Расчет рыночной стоимости корпуса №10 по доходному подходу

Наименование	1 год	2 год	3 год
Затраты на строительство, руб.	99 761 970		
Доля продаж, %	0%	50%	50%
Выручка от реализации квартир, руб.	0	85 916 000	85 916 000
Затраты на реализацию, руб.	0	859 160	859 160
Денежный поток, руб.	-99 761 970	85 056 840	85 056 840
Ставка дисконтирования, %	12,6	12,6	12,6
К-т дисконтирования	0,8881	0,7887	0,7005
Приведенная стоимость, руб.	-88 598 552	67 086 087	59 579 118
Текущая стоимость денежного потока, руб.	38 066 653		
Рыночная стоимость, руб.	38 066 653		

Источник: расчет Оценщика

Таблица 6.12. Расчет рыночной стоимости корпуса №11 по доходному подходу

Наименование	1 год	2 год	3 год
Затраты на строительство, руб.	55 968 990		
Доля продаж, %	0%	50%	50%
Выручка от реализации квартир, руб.	0	45 300 000	45 300 000
Затраты на реализацию, руб.	0	453 000	453 000
Денежный поток, руб.	-55 968 990	44 847 000	44 847 000
Ставка дисконтирования, %	12,6	12,6	12,6
К-т дисконтирования	0,8881	0,7887	0,7005
Приведенная стоимость, руб.	-49 706 030	35 371 756	31 413 637
Текущая стоимость денежного потока, руб.	17 079 363		
Рыночная стоимость, руб.	17 079 363		

Источник: расчет Оценщика

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

7.1. Обоснование выбора метода оценки

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Рыночная стоимость определяется затратами на воспроизводство (замещение) с учетом накопленного износа объектов оценки и рассчитывалась по следующей формуле:

$$PC = BCЗ - I_n$$

где PC – рыночная стоимость;

BCЗ – восстановительная стоимость замещения (затраты на замещение);

I_n – накопленный износ.

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости определяется, как сумма рыночной стоимости улучшений земельного участка и рыночной стоимости прав на участок земли. Процедура оценки по затратному подходу включает два самостоятельных расчета:

1. Определение рыночной стоимости улучшений земельного участка.
2. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок как условно свободный.

Определение рыночной стоимости улучшений включает в себя определение стоимости строительства улучшений (восстановительной стоимости) и вычитание из нее величины накопленного износа.

Для расчета восстановительной стоимости могут применяться следующие методы:

1. Метод анализа сметы;
2. Метод составления сметы;
3. Метод разбивки по видам работ;
4. Ресурсно-индексный метод;
5. Метод проектных аналогов;
6. Метод укрупненных показателей восстановительной стоимости;
7. Метод определения стоимости воспроизводства по показателям ресурсно-технологических моделей.

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента его создания (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации.

Накопленным износом называется общая потеря имуществом стоимости в процентном (долевом) или стоимостном выражении на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости выделяют следующие виды износа и устареваний:

- Физический износ;
- Функциональное устаревание;
- Экономическое (внешнее) устаревание.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждение конструкции, элемента, системы и здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Выделяют следующие методы расчета физического износа:

- нормативный;

- стоимостной;
- метод срока жизни;
- экспертный.

Функциональное устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Экономическое (внешнее устаревание) – снижение стоимости, вызванное внешними факторами, такими как, изменение законодательных условий, ухудшение ситуации в отрасли, изменение транспортных систем, уровень занятости населения и др.

Экономическое устаревание в большинстве случаев является неустранимым и может быть измерено капитализированной величиной потери арендной платы, либо методом прямого сравнительного анализа продаж, когда на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего устаревания, а другой нет.

Степень износа и устареваний можно выразить в долях или в процентах по отношению к полной первоначальной или полной восстановительной стоимости объекта оценки. Очевидно, что степень износа не может быть больше единицы или 100%. Разность между единицей и степенью обесценения характеризует относительный уровень остаточной стоимости объекта оценки. Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам обесценения, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ, иными словами суммарная потеря стоимости, рассчитываемая с применением формулы накопленного износа:

$$НИ = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Ифн) \times (1 - Ивн),$$

где:

НИ – накопленный износ в долевым выражении;

Иф – физический износ в долевым выражении;

Ифн – функциональное устаревание в долевым выражении;

Ивн – внешнее устаревание в долевым выражении.

7.2. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

В рамках настоящей работы расчет рыночной стоимости земельного участка под незавершенными объектами строительства не осуществлялся, поскольку земельные участки под объектами не выделены, а на период застройки жилого комплекса участок выделен в краткосрочную аренду застройщику.

Расчет стоимости замещения осуществлялся исходя из стоимости строительства за 1 кв. м жилых домов в оцениваемом ЖК, который составляет 33 000 руб. (см. раздел 6.2 отчета). По корпусу №8 имеющему подземный паркинг стоимость затрат будет выше на 30%, поэтому принято значение 42900 руб./ кв. м.

По оцениваемым объектам *физический износ* конструкций принят экспертно от 1% до 3%, учитывая степень готовности объектов и подверженность смонтированных конструктивных элементов объектов воздействиям окружающей среды, так фундаменты имеют меньший износ, чем стены и перегородки. В настоящее время в строительной отрасли стагнация, многие застройщики не могут выполнять свои обязательства перед участниками долевого строительства. Компании уходят с рынка жилой недвижимости, ряд компаний находится в стадии банкротства. Данная ситуация отражается на объектах жилой недвижимости негативно. В рамках затратного подхода это необходимо учитывать через внешнее устаревание. Собственник оцениваемого объекта – застройщик, находящийся в процедуре банкротства. Оценщик принят размер внешнего устаревания на уровне 20%, что соответствует нижней границе ставке дисконта в диапазоне 20 – 80% при продаже имущества банкротных предприятий (источник: <http://tbankrot.ru>, <https://bankrot-spy.ru/>).

Таблица 7.1 Расчет рыночной стоимости объектов оценки по затратному подходу

Наименование объектов	Общая площадь квартир, кв. м	Стоимость строительства в 1 кв. м, руб.	Готовность %	Стоимость замещения, руб.	ФИ %	ВУ %	НИ %	Рыночная стоимость, руб.
Корпус №5	8051,1	33000	10%	26 568 630	1%	20%	21%	21 042 355
Корпус №7	5310,5	33000	10%	17 524 650	1%	20%	21%	13 879 523
Корпус №8	5601,4	42900	25%	60 075 015	2%	20%	22%	47 098 812
Корпус №9	4318,7	33000	30%	42 755 130	3%	20%	22%	33 177 981
Корпус №10	4318,7	33000	30%	42 755 130	3%	20%	22%	33 177 981
Корпус №11	2422,9	33000	30%	23 986 710	3%	20%	22%	18 613 687

Источник: расчет Оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов, и их приведение к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

При согласовании результатов оценки, полученной тремя классическими подходами к оценке, в рамках которых были использованы методы их реализации, и расчете итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки были рассмотрены сильные и слабые стороны каждого из этих методов в конкретном случае их применения.

8.1. Анализ полученных результатов

Согласно пункту 25 Федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» указано:

«В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Анализ существенности расхождения полученных результатов оценки по подходам осуществлялся с использованием модели двух факторов рынка: развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке³.

Характеристика развитости рынка:

- ✓ низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- ✓ средняя – региональные центры;
- ✓ высокая – города миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- ✓ низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- ✓ средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- ✓ высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости представлен на рис.4.

³ Источник: <http://srosomet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>

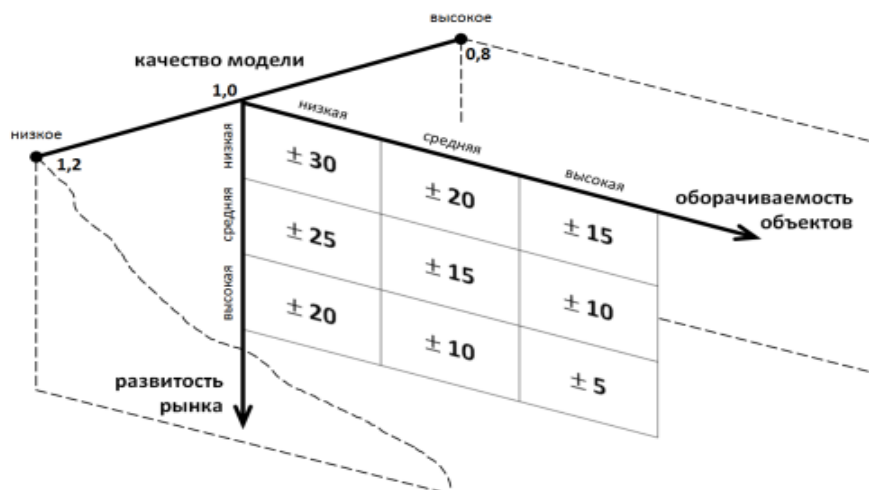


Рис.4 Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Диапазон стоимостей составляет от 0,8 до 1,2 или (от -20% до+20%).

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- ✓ качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- ✓ количества параметров в расчетной модели;
- ✓ характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей.

Таблица 8.1. Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	сравнительный	доходный	затратный
Качество исходной информации по параметрам расчета	Не применялся	оценочные и прогнозные показатели	оценочные показатели
Количество параметров в расчетной модели		большое	среднее
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели		явно выражен мультипликативный эффект в методе дисконтирования	существенное влияние
<i>Качество модели</i>		1,05	1,1

Источник: составлено ООО «Апрайс Эксперт»

Алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

на первом этапе определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости (рис.4);

на втором этапе определяются показатели качества моделей;

на третьем этапе определяется интервал по формуле

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

где $d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

$d_{1,2}$ - диапазон стоимости по факторам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;

k_3 - показатель качества модели, ед.;

на четвертом этапе определяются границы интервала по формуле

$$C_{\min(\max)} = C \times (1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}),$$

где $C_{\min(\max)}$ - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;

C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

на пятом этапе проводится анализ, и устанавливаются причины расхождения результатов (при необходимости)

Согласно данным, представленным на рис.4 определен интервал стоимости по двум факторам - развитость рынка и оборачиваемость на рынке объектов недвижимости, подобных оцениваемым. Интервал стоимости составил $\pm 20\%$ от стоимости по соответствующему подходу.

Показатели качества моделей, используемых при оценке, приведены в таблице.

Анализ существенности расхождения стоимостей, полученных при применении соответствующих подходов к оценке, представлен в таблице.

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

Таблица 8.2. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов

Параметры	Рыночная стоимость, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Корпус №5	не применялся	0	21 042 355
Показатель качества модели		1,05	1,10
Диапазон стоимости, %		20,0%	20,0%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.			18 517 272
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.			27 775 909
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия существенны.		
Анализ и установление причин расхождений	Она результат доходного подхода могло повлиять тот факт, что среднерыночные показатели цен продаж не отражают необходимой доходности по этому проекту		
Корпус №7	не применялся	14 718 332	13 879 523
Показатель качества модели		1,05	1,10
Диапазон стоимости, %		20,0%	20,0%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.		12 363 399	12 213 980
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.		18 545 099	18 320 970
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не существенны. Все полученные значения стоимостей по подходам находятся в сопоставимом диапазоне		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех использованных подходов к оценке.		
Корпус №8	не применялся	52 773 797	47 098 812
Показатель качества модели		1,05	1,10
Диапазон стоимости, %		20,0%	20,0%

Параметры	Рыночная стоимость, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.		44 329 989	41 446 954
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.		66 494 984	62 170 432
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не существенны . Все полученные значения стоимостей по подходам находятся в сопоставимом диапазоне		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех использованных подходов к оценке.		
Корпус №9	не применялся	38 066 653	33 177 981
Показатель качества модели		1,05	1,10
Диапазон стоимости, %		20,0%	20,0%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.		31 975 989	29 196 623
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.		47 963 983	43 794 935
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не существенны . Все полученные значения стоимостей по подходам находятся в сопоставимом диапазоне		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех использованных подходов к оценке.		
Корпус №10	не применялся	38 066 653	33 177 981
Показатель качества модели		1,05	1,10
Диапазон стоимости, %		20,0%	20,0%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.		31 975 989	29 196 623
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.		47 963 983	43 794 935
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не существенны . Все полученные значения стоимостей по подходам находятся в сопоставимом диапазоне		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех использованных подходов к оценке.		
Корпус №11	не применялся	17 079 363	18 613 687
Показатель качества модели		1,05	1,10
Диапазон стоимости, %		20,0%	20,0%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.		14 346 665	16 380 045
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.		21 519 997	24 570 067
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не существенны . Все полученные значения стоимостей по подходам находятся в сопоставимом диапазоне		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех использованных подходов к оценке.		

Источник: расчеты Оценщика

Определив значения границ диапазонов для каждого из применяемых подходов, необходимо произвести анализ существенности/несущественности расхождения между результатами, полученными в рамках применения каждого из подходов.

Расхождение между двумя оценками признается не **существенным**, так как интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.

8.2. Определение весовых коэффициентов

Для согласования результатов оценки и установления окончательного заключения о рыночной стоимости необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным при оценке каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине стоимости оцениваемого объекта. Сумма весовых коэффициентов должна составлять «1» (100%).

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке на основе Сравнительного и Доходного подхода, производится с применением 4-х основных критериев согласования оценки:

- I. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- II. Тип, качество, обширность данных, на основе которых производился анализ;
- III. Способность параметров, входящих в состав используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания;
- IV. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Процедура согласования выполняется в следующей последовательности:

1. Определяется степень важности каждого из критериев оценки, которая учитывает цели оценки, достоверность информации и другие факторы. Для удобства и упрощения расчетов степень важности устанавливается в процентном представлении, сумма составляет 100%.
2. Для каждого из подходов определяется их представительность (в %), то есть насколько полно каждый подход отражает суть критерия. Сумма степеней соответствия составляет 100%.
3. Устанавливаются итоговые весовые коэффициенты для каждого из подходов.

Таблица 8.3. Расчет весовых коэффициентов

Критерии		Подходы к оценке		
номер	важность	Сравнительный	Затратный	Доходный
		Представительность подхода, %		
I	0,4	-	50	50
II	0,2	-	50	50
III	0,1	-	50	50
IV	0,3	-	50	50
Итого		-	50	50

Источник: расчеты Оценщика

Для согласования присвоены следующие веса:

- затратный подход – 0,5
- доходный подход – 0,5

8.3. Согласование результатов оценки

Последним шагом согласования стоимости объекта оценки является расчет рыночной стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (ЗС \times k_з) + (ДС \times k_д) + (СС \times k_с),$$

где

ЗС – стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода;

ДС – стоимость объект оценки, полученная на основе доходного подхода;

СС – стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода

$k_з$, $k_д$, $k_с$ – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода.

Таблица 8.4. Согласование результатов оценки

Наименование подхода	Результаты по подходам, руб.	Вес подхода	Взвешенный результат, руб.	Взвешенная стоимость объекта (без НДС), руб.
Корпус №5				
Затратный подход	21 042 355	1	21 042 355	21 042 355
Сравнительный подход	не применялся	-		
Доходный подход	0	0		
Корпус №7				
Затратный подход	13 879 523	0,5	6 939 761	14 298 928
Сравнительный подход	не применялся	-		
Доходный подход	14 718 332	0,5	7 359 166	
Корпус №8				
Затратный подход	47 098 812	0,5	23 549 406	49 936 304
Сравнительный подход	не применялся	-		
Доходный подход	52 773 797	0,5	26 386 898	
Корпус №9				
Затратный подход	33 177 981	0,5	16 588 990	35 622 317
Сравнительный подход	не применялся	-		
Доходный подход	38 066 653	0,5	19 033 327	
Корпус №10				
Затратный подход	33 177 981	0,5	16 588 990	35 622 317
Сравнительный подход	не применялся	-		
Доходный подход	38 066 653	0,5	19 033 327	
Корпус №11				
Затратный подход	18 613 687	0,5	9 306 843	17 846 525
Сравнительный подход	не применялся	-		
Доходный подход	17 079 363	0,5	8 539 681	

Источник: расчеты Оценщика

8.4. Итоговая величина рыночной стоимости

По результатам осуществленных расчетов и проведенного согласования результатов оценки была рассчитана итоговая рыночная стоимость объекта оценки.

Таблица 8.5. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб.
Корпус №5	21 042 000
Корпус №7	14 299 000
Корпус №8	49 936 000
Корпус №9	35 622 000
Корпус №10	35 622 000
Корпус №11	17 847 000
ИТОГО	174 368 000

На основании выполненного анализа и проведенных расчетов, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости - Незавершенное строительство объектов жилого комплекса:

- корпус №5, готовность 10%;
- корпус №7, готовность 10%;
- корпус №8, готовность 25%;
- корпус №9, готовность 30%;
- корпус №10, готовность 30%;
- корпус №11, готовность 30%

расположенных по адресу: Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Фестивальная на дату оценки составляет округленно:

174 368 000

(Сто семьдесят четыре миллиона триста шестьдесят восемь тысяч) рублей.

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

В соответствии с заданием на оценку, результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений.

От исполнителя, согласно заданию, не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Перечень документов, представленных Заказчиком:

1. Выписки из ЕГРН от 30.10.2018 г. по каждому корпусу.
2. Кадастровые паспорта по каждому корпусу.

Перечень нормативных документов, методической литературы и прочих источников данных, используемых при оценке

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №327);
7. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО);
8. Гражданский кодекс РФ ч. 1, 2 ФЗ РФ №15 от 26.01.1996 г.;
9. О внесении изменений в Гражданский кодекс РФ. №45-ФЗ от 16.04.2001 г. и О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ;
10. Оценка рыночной стоимости недвижимости (сер. «Оценочная деятельность») Учебное и практическое пособие Под общ. ред. В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера. М., 1998 года;
11. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. Москва «Финансы и статистика», 2006 г.;
12. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Е.Н. Иванова. Под ред. Федотовой М.А. , Москва, КНОРУС, 2007 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002282-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Масловой Светлане Ивановне

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

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 20 21 г.




ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003374 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003374 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Маслова Светлана Ивановна Паспортные данные: Сер. 7500 №829826 выдан УВД г. Озерска Челябинской обл. (код подразделения - 741-002) 30.03.2001
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г. 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ» От Состраховщика 1: _____ (Начальник отдела страхования, подготовки и профессиональных рисков Архангельской С.Ю. на основании доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)
Маслова Светлана Ивановна	

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20106/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		5 июня 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. ИНН 7713056834, КПП 772501001 p/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Апрайс Эксперт» 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, к.2, оф.118 эт.2А ИНН: 9723047159	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 5 июня 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 4 июня 2019 г. , включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 000,00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 июня 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 5 июня 2018 г. по 4 июня 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 5 июня 2018 г. по 4 июня 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является	

	возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной Федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="534 936 1385 1093"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 09.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Апрайс Эксперт"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
в лице Генерального директора Сергея Викторовича Ульяны Владимировны, действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г., Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный								

Приложение 2. Рыночная информация

Предложения по продаже квартир

sergiyev-posad.cian.ru/sale/flat/153702389/

13   

Недвижимость в Сергиевом Посаде > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Сергиевом Посаде > Ярославское шоссе > Фестивальная улица

14 дек, 14:20  1 862 просмотра, 1 за сегодня

Р Платное

2-комн. квартира, 71 м²

Московская область, Сергиев Посад, Фестивальная ул., 23 [На карте](#)

Ярославское шоссе, 58 км от МКАД

 В избранное      Пожаловаться




Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
71 м ²	35 м ²	14,2 м ²	4 из 6	2014

ЖК "ЭКО-ПАРК "ВИФАНСКИЕ ПРУДЫ" - единственный в Сергиевом Посаде, позволяющий, выйдя из квартиры, прогуляться по сосновому бору и живописным берегам Вифанских прудов! Рядом городской парк, Скитские пруды, Вифанский монастырь. Собственность более 3 лет. Без отделки. Балкон 3.9м+лоджия 4.5м. Свободная продажа.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

3 490 000 Р  49 155 Р/м²

В ипотеку за 27 478 Р/мес. 

 Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 903 628-00-40

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

 PRO

ID 433523

Агентство недвижимости

Еще 58 объектов



Недвижимость в Сергиевом Посаде > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Сергиевом Посаде > Ярославское шоссе > Фестивальная улица

17 дек, 19:45 381 просмотр, 1 за сегодня

Платное

2-комн. квартира, 74,5 м²

в ЖК «Эко-Парк Вифанские пруды»

Московская область, Сергиев Посад, Фестивальная ул., 23 На карте

Ярославское шоссе, 58 км от МКАД

В избранное [icons] Пожаловаться



Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
74,5 м²	42,5 м²	14,8 м²	4 из 6	2014

Предлагаем вашему вниманию большую 2-комнатную квартиру с окнами на две стороны в ЖК ЭКО-ПАРК ВИФАНСКИЕ ПРУДЫ. Дом введен в эксплуатацию в 2014 году, все квартиры проданы, дом заселен. Центральные коммуникации, в доме установлены бесшумные и современные лифты. В 15 ходьбы пешком - Ашан, Детский мир, Макдональдс, Пятёрочка, Парк Скитские пруды. Площадь квартиры с балконами 78 кв.м. Окна выходят на север и юг. Оперативный показ. Возле дома имеется остановка маршруток. От вокзала 7 минут. В доме выполнена стяжка пола, установлены все счетчики, входная деревянная дверь. ДКП. Отдел продаж.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

3 350 000 Р 44 966 Р/м²

В ипотеку за 26 375 Р/мес. [icon]

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 916 503-53-69

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

PRO

Александр Анохин

Еще 7 объектов



2-к квартира, 64.5 м², 2/6 эт.

№ 1338984876, размещено 4 декабря в 08:25 📍 2120 (+11)

2 850 000 ₽

Рассчитать ипотеку

❤️ Добавить в избранное

📝 Добавить заметку



8 958 762-07-12

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

«Градомирь», Русский центр недвижимости и права

Агентство

На Авито с ноября 2013 🏆

Контактное лицо

Кристина Лосева

Адрес

Московская область, Сергиев Посад, ул. Фестивальная, д. 23, стр. 1



Корпус, строение: дом 2

Официальный застройщик: ООО «Объединенная Строительная Группа»

Тип участка: ДДУ по ФЗ 214

Название объекта недвижимости: ЖК «Эко-Парк» Вифанские пруды»

Общая площадь: 64.5 м²

Количество комнат: 2-комнатные

Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 6

Площадь кухни: 13 м²

Жилая площадь: 38 м²

Этаж: 2

Адрес: Московская область, Сергиев Посад, ул. Фестивальная, д. 23, стр. 1

Посмотреть карту

Арт. 4140936 Квартира в новом ЖК " ЭКО Парк Вифанские Пруды".
Общая площадь 64.5м.

«Градомирь», Русский центр недвижимости и права

От консультации до сделки: продажа-покупка квартир, аренда, оформление, зем. споры, ком. недвижимость, защита интересов в суде. Услуги от партнеров.



1552 объявления агентства




РУС

15:56

24.12.2018

2-к квартира, 66.1 м², 3/6 эт.

2 974 500 ₽

№ 1375157883, размещено 11 декабря в 08:25  1437 (+6)

[Рассчитать ипотеку](#)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)




8 958 762-07-12

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

«Градомирь», Русский центр недвижимости и права



Агентство
На Авито с ноября 2013 

Контактное лицо
Кристина Посева

Адрес
Московская область, Сергиев Посад, ул. Фестивальная, д. 23, стр. 1



Корпус, строение: дом 2	Общая площадь: 66.1 м²
Официальный застройщик: ООО «Объединенная Строительная Группа»	Количество комнат: 2-комнатные
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214	Тип дома: монолитный
Название объекта недвижимости: ЖК «Эко-Парк» Вифанские пруды»	Этажей в доме: 6
	Площадь кухни: 13 м²
	Жилая площадь: 37 м²
	Этаж: 3

Адрес: Московская область, Сергиев Посад, ул. Фестивальная, д. 23, стр. 1
[Посмотреть карту](#)

Арт. 4141761 Вашему вниманию предлагается просторная 2к квартира в новом ЖК "ЭКО Парк Вифанские Пруды". Сдача которого запланирована на весну 2019 года.

«Градомирь», Русский центр недвижимости и права

От консультации до сделки: продажа-покупка квартир, аренда, оформление, зем. споры, ком. недвижимость, защита интересов в суде. Услуги от партнеров.




1552 объявления агентства



2-к квартира, 73.7 м², 5/6 эт.

3 000 000 ₽

№ 1213716974, размещено 11 декабря в 08:25  1431 (+10)

[Рассчитать ипотеку](#)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 958 762-07-12

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

[«Градомир», Русский центр недвижимости и права](#)



Агентство
На Авито с ноября 2013

Контактное лицо
Анастасия Говин Кабодевиля

Адрес
Московская область, Сергиев Посад, ул. Фестивальная, д. 23, стр. 2



Корпус, строение: дом 3	Количество комнат: 2-комнатные
Официальный застройщик: ООО «Объединенная Строительная Группа»	Тип дома: монолитный
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214	Этажей в доме: 6
Название объекта недвижимости: ЖК «Эко-Парк» Вифанские пруды»	Площадь кухни: 11.7 м ²
Общая площадь: 73.7 м ²	Жилая площадь: 41.6 м ²
	Этаж: 5
	Срок сдачи: 1 кв. 2019 года

Адрес: Московская область, Сергиев Посад, ул. Фестивальная, д. 23, стр. 2

[Посмотреть карту](#)

Арт. 4140927 Представляю Вашему вниманию просторную 2-комнатную

[«Градомир», Русский центр недвижимости и права](#)

От консультации до сделки: продажа-покупка квартир, аренда, оформление, зем. споры, ком. недвижимость, защита интересов в суде. Услуги от партнеров.



1552 объявления агентства

1-к квартира, 45.1 м², 2/6 эт.

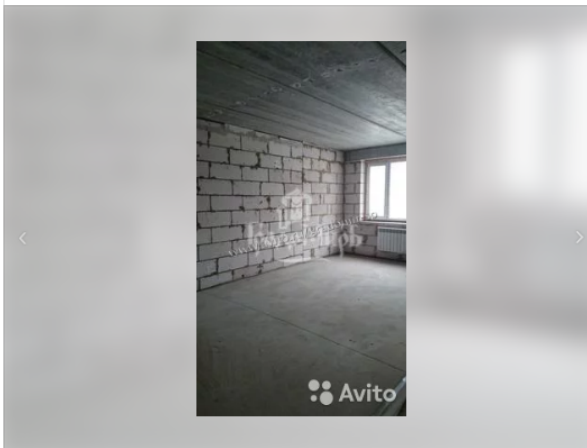
2 039 500 ₽

№ 1204205460, размещено 11 декабря в 08:25 1401 (+9)

Рассчитать ипотеку

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 958 762-07-12

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

«Градомирь», Русский центр недвижимости и права



Агентство

На Авито с ноября 2013

Контактное лицо

Кристина Лосева

Адрес

Московская область, Сергиев Посад, ул. Фестивальная, д. 23, стр. 1



Корпус, строение: дом 2

Общая площадь: 45.1 м²

Официальный застройщик: ООО «Объединенная Строительная Группа»

Количество комнат: 1-комнатные

Тип дома: монолитный

Тип участка: ДДУ по ФЗ 214

Этажей в доме: 6

Название объекта недвижимости: ЖК «Эко-Парк» Вифанские пруды»

Площадь кухни: 13 м²

Жилая площадь: 19 м²

Этаж: 2

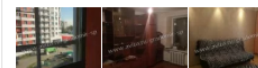
Адрес: Московская область, Сергиев Посад, ул. Фестивальная, д. 23, стр. 1

Посмотреть карту

Арт. 4140938 Вашему вниманию предлагается просторная 1к квартира 45,1 м2 в новом доме ЖК " Эко Парк Вифанские Пруды", сдача которого весна 2019 года.

«Градомирь», Русский центр недвижимости и права

От консультации до сделки: продажа-покупка квартир, аренда, оформление, зем.споры, ком. недвижимость, защита интересов в суде. Услуги от партнеров.



1552 объявления агентства



Предложения по продаже машиномест

www.avito.ru/sergiev_posad/garazhi_i_mashinomesta/prodam/mashinomesto/podzemnyy_parking

Цена от _____ до, руб.


Тип машиноместа







- Многоуровневый паркинг
- Подземный паркинг
- Крытая стоянка
- Открытая стоянка


Охрана


Охрана


Показать 10 объявлений


 Avito
в социальных сетях


     


 Сергиев Посад Ул. Дружбы 9а
1 неделю назад


 **Машиноместо, 30 м²**
650 000 руб. ...
подземный паркинг, охрана
Сергиев Посад, Московская область, улица Дружбы, 9А
1 неделю назад

 **Машиноместо, 28 м²**
870 000 руб. ...
подземный паркинг, охрана
Сергиев Посад, Московская область, Инженерная улица, 21
1 неделю назад

 **Машиноместо, 13 м²**
290 000 руб. ...
подземный паркинг, охрана
ул. дружбы, д. 9а
Агентство
1 неделю назад

 **Машиноместо, 16 м²**
240 000 руб. ...
подземный паркинг, охрана
ул Дружбы, 9а
2 недели назад

 **Машиноместо, 12 м²**
250 000 руб. ...
подземный паркинг
ул Пограничная, 30а
Агентство
2 недели назад

 **Машиноместо, 12 м²**
500 000 руб. ...
подземный паркинг, охрана

16:35
24.12.2018

Приложение 3. Фотографии объекта оценки



Фото 1. Корпус №5



Фото 2. Корпус №7



Фото 3. Корпус №8



Фото 4. Корпус №9



Фото 5. Корпус №10



Фото 6. Корпус №11

Приложение 4. Копии документов, представленных Заказчиком

Информация, представленная на страницах с _____ по _____ верна

Должность _____

_____ / _____

подпись

расшифровка

МП