



Директор _____ **"Утверждаю"**
Суковатицын И.В.

“ ____ ” _____ 20 ____ г.

О Т Ч Ё Т №18-413/2з

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, адрес (местоположение) объектов: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №№ 34, 35, 39, 40, кадастровые номера: 50:20:0060221:658, 50:20:0060221:665, 50:20:0060221:664, 50:20:0060221:663.

Дата оценки: 19 декабря 2018 года
Дата составления: 24 декабря 2018 года

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТИ.РУ»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью
«Андреев Капиталь»**

г. Тверь
2018



**Общество с ограниченной ответственностью
" Андреев Капиталь "**

Фактический (почтовый адрес): 170100, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7
Юридический адрес: 170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 21
тел. (4822) 32-09-02
ИНН 6905012229 КПП 695001001, р/с 40702810663000002939
Тверское отделение №8607 ПАО Сбербанк г. Тверь,
к/с 30101810700000000679, БИК 042809679

24.12.2018г.
№18-413/2з

**Конкурсному управляющему
ООО «КВАРТИ.РУ»
Акиньшину О.А.**

Уважаемый Олег Алексеевич!

В соответствии с договором №19/12-ЧИ-2 от 19.12.2018г., заключённым между Вами и фирмой ООО «Андреев Капиталь» мы произвели оценку рыночной стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, адрес (местоположение) объектов: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №№ 34, 35, 39, 40, кадастровые номера: 50:20:0060221:658, 50:20:0060221:665, 50:20:0060221:664, 50:20:0060221:663.

Цель и задачи оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г., Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1,2,3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г., №№ 297, 298, 299, Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом МЭРТ от 25.09.2014г. №611.

Дата оценки: 19 декабря 2018 года.

Период проведения работ по оценке: 19 декабря 2018 года – 24 декабря 2018 года.

Дата составления отчета: 24 декабря 2018 года.

Собственник объекта оценки: ООО «Кварти.ру».

Заключение о рыночной стоимости

При оценке учитывалось: местоположение, общие физические характеристики, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов, наилучшее и наиболее эффективное использование и пр.

На основании информации, предоставленной Вами и на основе анализа данных рынка аналогичного недвижимого имущества Московской области, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, адрес (местоположение) объектов: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №№ 34, 35, 39, 40, кадастровые номера: 50:20:0060221:658, 50:20:0060221:665, 50:20:0060221:664, 50:20:0060221:663, по состоянию на 19 декабря 2018 года, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно составляет:

36 187 607 (Тридцать шесть миллионов сто восемьдесят семь тысяч шестьсот семь) рублей¹, в том числе:

№ п/п	Объекты оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, округленно:
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №34, кадастровый номер: 50:20:0060221:658	9 038 125 (Девять миллионов тридцать восемь тысяч сто двадцать пять) руб.
2.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2321 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №40, кадастровый номер: 50:20:0060221:663	9 053 728 (Девять миллионов пятьдесят три тысячи семьсот двадцать восемь) руб.
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №39, кадастровый номер: 50:20:0060221:664	9 038 125 (Девять миллионов тридцать восемь тысяч сто двадцать пять) руб.
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2322 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №35, кадастровый номер: 50:20:0060221:665	9 057 629 (Девять миллионов пятьдесят семь тысяч шестьсот двадцать девять) руб.

- Информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдёте в соответствующих разделах Отчёта.

- Выводы, содержащиеся в Отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

- Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Директор ООО «Андреев Капиталь»

Суковатицын И.В.

¹ Согласно ст.146 «Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 №117-ФЗ в ред. от 27.19.2009» (с изм. и доп., вступившими в силу с 29.01.2010г.) НДС не облагается.



ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. Общие положения.....	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов.....	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	9
1.4. Сведения о независимости.....	11
1.5. Сертификат качества оценки (заявление о качестве).....	11
1.6. Применяемые стандарты оценки, обоснование их применения, иные использованные нормативные документы.....	12
1.7. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	13
1.8. Принятые при проведении оценки допущения.....	13
1.9. Сведения о специалистах, участвовавших в работе.....	17
1.10. Обоснование выбора стоимости.....	17
1.11. Используемая терминология при определении рыночной стоимости.....	18
1.12. Последовательность проведения оценочных работ (описание процесса оценки объектов оценки).....	19
1.13. Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	19
2. Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость.....	20
2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	20
2.2. Социально-экономическое положение Московской области.....	26
2.3. Анализ рынка недвижимости, обоснование значений ценообразующих факторов.....	29
2.4. Описание района объектов недвижимого имущества.....	35
2.5. Описание объектов оценки.....	37
2.6. Оцениваемые права.....	43
3. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов оценки.....	43
4. Анализ наиболее эффективного использования.....	49
5. Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.....	51
5.1. Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества сравнительным подходом.....	51
6. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.....	65
7. Итоговое заключение о стоимости.....	68
8. Список литературы и нормативных документов.....	70
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	71



1. Общие положения

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор №19/12-ЧИ-2 от 19.12.2018г., заключенный между ООО «Кварти.ру» и ООО «Андреев Капиталь»

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, адрес (местоположение) объектов: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №№ 34, 35, 39, 40, кадастровые номера: 50:20:0060221:658, 50:20:0060221:665, 50:20:0060221:664, 50:20:0060221:663.

Имущественные права на объекты оценки:

Вид права - собственность. Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «Кварти.ру», 119180, г. Москва, ул.Б. Полянка, д.7/10, стр.3, пом.2 комн.17, ИНН / КПП 7706780309 / 770601001, ОГРН 1127746676970 (дата присвоения 28.08.2012)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость по доходному подходу (руб.)	Рыночная стоимость по сравнительному подходу (руб.)	Рыночная стоимость по затратному подходу (руб.)
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №34, кадастровый номер: 50:20:0060221:658	от применения было принято решение отказать	9 038 125	от применения было принято решение отказать
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2321 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №40, кадастровый номер: 50:20:0060221:663	от применения было принято решение отказать	9 053 728	от применения было принято решение отказать
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №39, кадастровый номер: 50:20:0060221:664	от применения было принято решение отказать	9 038 125	от применения было принято решение отказать
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2322 +/- 34 кв.м., адрес	от применения было принято решение отказать	9 057 629	от применения было принято решение отказать



	(местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №35, кадастровый номер: 50:20:0060221:665			
--	---	--	--	--

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки*, округленно: **36 187 607 (Тридцать шесть миллионов сто восемьдесят семь тысяч шестьсот семь) рублей.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Для продажи в рамках конкурсного производства. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.

*См. раздел 6 «Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам» настоящего отчета.

1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объекты оценки: Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, адрес (местоположение) объектов: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №№ 34, 35, 39, 40, кадастровые номера: 50:20:0060221:658, 50:20:0060221:665, 50:20:0060221:664, 50:20:0060221:663

Состав объекта оценки: Каждый объект оценки оценивается как единое целое, то есть не имеет составных частей.

Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №34, кадастровый номер: 50:20:0060221:658
Кадастровый номер	50:20:0060221:658
Местоположение	Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №34
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многоэтажная жилая застройка
Фактическое использование	Не эксплуатируется
Площадь участка, кв.м.	2317 +/- 34
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.12.2018г.; Данные публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru и др. (см. приложения к настоящему Отчету)
Имущественные права на объект оценки:	Вид права - собственность. Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «Кварти.ру», 119180, г. Москва, ул.Б. Полянка, д.7/10, стр.3, пом.2 комн.17, ИНН / КПП 7706780309 / 770601001, ОГРН 1127746676970 (дата присвоения 28.08.2012)



Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2321 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №40, кадастровый номер: 50:20:0060221:663
Кадастровый номер	50:20:0060221:663
Местоположение	Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №40
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многоэтажная жилая застройка
Фактическое использование	Не эксплуатируется
Площадь участка, кв.м.	2321 +/- 34
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.12.2018г.; Данные публичной кадастровой карты https://pk5.rosreestr.ru и др. (см. приложения к настоящему Отчету)
Имущественные права на объект оценки:	Вид права - собственность. Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «Кварти.ру», 119180, г. Москва, ул.Б. Полянка, д.7/10, стр.3, пом.2 комн.17, ИНН / КПП 7706780309 / 770601001, ОГРН 1127746676970 (дата присвоения 28.08.2012)

Объект оценки	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №39, кадастровый номер: 50:20:0060221:664
Кадастровый номер	50:20:0060221:664
Местоположение	Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №39
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многоэтажная жилая застройка
Фактическое использование	Не эксплуатируется
Площадь участка, кв.м.	2317 +/- 34
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.11.2018г.; Данные публичной кадастровой карты https://pk5.rosreestr.ru и др. (см. приложения к настоящему Отчету)
Имущественные права на объект оценки:	Вид права - собственность. Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «Кварти.ру», 119180, г. Москва, ул.Б. Полянка, д.7/10, стр.3, пом.2 комн.17, ИНН / КПП 7706780309 / 770601001, ОГРН 1127746676970 (дата присвоения 28.08.2012)

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2322 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная,
---------------	--



	уч. №35, кадастровый номер: 50:20:0060221:665
Кадастровый номер	50:20:0060221:665
Местоположение	Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №35
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многоэтажная жилая застройка
Фактическое использование	Не эксплуатируется
Площадь участка, кв.м.	2322 +/- 34
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.12.2018г.; Данные публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru и др. (см. приложения к настоящему Отчету)
Имущественные права на объект оценки:	Вид права - собственность. Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «Кварти.ру», 119180, г. Москва, ул.Б. Полянка, д.7/10, стр.3, пом.2 комн.17, ИНН / КПП 7706780309 / 770601001, ОГРН 1127746676970 (дата присвоения 28.08.2012)

Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:

Право собственности

Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав:

Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.

Ограничения (обременения) имущественных прав:

Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничения (обременения) отсутствуют. Согласно п.7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений), с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. Объекты оценки свободны от дополнительных сервитутов и иных обременений. Оценка проводится, исходя из предположения, что объекты на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.).

Цели и задачи оценки:

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для продажи в рамках конкурсного производства.

Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения:

Результат оценки будет использован Заказчиком для реализации объектов оценки в рамках конкурсного производства.

Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в настоящем отчете, может применяться исключительно в соответствии назначением оценки.

Проведенная оценка может быть использована в качестве отправной точки при принятии решения о начальной стоимости объектов для реализации в рамках конкурсного производства.

Отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных



предположений, ограничивающих условий и особых допущений, приведенных в соответствующих разделах отчета. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.

Вид стоимости: Рыночная стоимость (в соответствии с действующей редакцией Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002г. №127-ФЗ, статья 130, п. 3, устанавливается начальная цена продажи имущества должника, на основании рыночной стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке). Определение ликвидационной стоимости не требуется.

Дата оценки: 19 декабря 2018 года

Законодательная база:

- Федеральный Закон N135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998г.,
- Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: Подготовить отчет об оценке в соответствии со следующими допущениями и ограничениями:

- Использовать при проведении оценки Объекта документы, предоставленные Заказчиком, и допускать, что от даты оценки, до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость: При составлении отчета об оценке, после процедуры согласования, от оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объектов оценки.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчиком работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки является ООО «Кварти.ру».

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Кварти.ру»
Сокращенное наименование	ООО «Кварти.ру»
Юридический адрес	119180, г.Москва, ул.Б.Полянка, д.7/10, стр.3, пом.2 комн.17
Реквизиты	ИНН / КПП 7706780309 / 770601001 ОГРН 1127746676970 (дата присвоения 28.08.2012)



Работы по оценке рыночной стоимости объектов оценки проводит Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь».

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес	170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 21
Фактический адрес	170100, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7
Банковские реквизиты	ИНН 6905012229, КПП 695001001, р/с 40702810663000002939 Тверское отделение №8607 ПАО Сбербанк г. Тверь, к/с 30101810700000000679, БИК 042809679, ОГРН 1026900514618 (дата присвоения 16.08.2002г.)
Телефон/факс	(4822) 32-09-02, 32-34-23
Адрес электронной почты	ocenka.tver@mail.ru
Интернет-сайт	andreevcapital.ru, андреевkapитал.рф
Страхование гражданской ответственности ООО «Андреев Капиталь»	Полис №7291R/776/00690/18 от 29.10.2018г. АО «АльфаСтрахование» г.Тверь, срок действия договора страхования с 11.11.2018г. по 10.11.2019г. Страховая сумма составляет 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек.
Специалисты (Оценщики) ООО «Андреев Капиталь»	
- ФИО: Чайкин Артем Сергеевич: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005531-1 от 16.03.2018г. по направлению «Оценка недвижимости»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005532-1 от 16.03.2018г. по направлению «Оценка движимого имущества»; Почтовый адрес оценщика: 170100, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7 (по месту нахождения ООО «Андреев Капиталь»); Местонахождение оценщика: 170100, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7 (по месту нахождения ООО «Андреев Капиталь»); Номер контактного телефона: (4822)32-09-02; Адрес электронной почты: ocenka.tver@mail.ru ; Сведения о членстве СРО: действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (ИНН 7717528407) ул. Ленинская Слобода, д.26, г. Москва, 115280, www.sroarmo.ru , armo@sroarmo.ru ; Дата вступления: 26.08.2009г. (выписка из реестра НП «СРО АРМО» рег.№78-08/09 от 27.08.2009г.; свидетельство о членстве №2373-09 от 26.08.2009 г.); Реестровый номер: 1647; Сведения об образовании: диплом ПП №984544 выдан 31.05.2008 г. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»; свидетельство о повышении квалификации рег.№0239 НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»; свидетельство о повышении квалификации рег.№0150 НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» от 05.06.2015г. Страхование ответственности: полис страхования ответственности №7291R/776/00449/18 от 09 августа 2018г. в АО «АльфаСтрахование» г. Тверь, срок действия с 24.08.2018г. по 23.08.2019г., страховая сумма составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек; Стаж работы в оценочной деятельности: более 6 лет.	
- ФИО: Чигвинцев Александр Юрьевич: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005528-2 от 16.03.2018г. по направлению «Оценка движимого имущества»; Почтовый адрес оценщика: г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7 (по месту нахождения ООО «Андреев Капиталь»); Местонахождение оценщика: 170100, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7 (по месту нахождения ООО «Андреев Капиталь»); Номер контактного телефона: (4822)32-09-02; Адрес электронной почты: ocenka.tver@mail.ru ; Сведения о членстве СРО: действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (ИНН 7717528407) ул. Ленинская Слобода, д.26, г. Москва, 115280, www.sroarmo.ru , armo@sroarmo.ru ; Дата вступления: 25.11.2011г. (выписка из реестра НП «СРО АРМО» рег.№79-11/11 от 25.11.2011г.; свидетельство о членстве №2768-11 от 25.11.2011 г.); Реестровый номер: 1900;	



Сведения об образовании: диплом ПП №984534 выдан 31.05.2008 г. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»; свидетельство о повышении квалификации, регистрационный №0240, выданное НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» от 31.03.2012г.; удостоверение о повышении квалификации №772400406145, регистрационный №0152, выданное НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» от 05.06.2015г.; **Страхование ответственности:** полис страхования ответственности №7291R/776/00747/18 от 14 ноября 2018г. в АО «АльфаСтрахование» г. Тверь, срок действия с 22.11.2018г по 21.11.2019г., страховая сумма составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек; **Стаж работы в оценочной деятельности:** более 6 лет.

1.4. Сведения о независимости

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</p>	<p>- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>- Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Сведения о независимости оценщика:</p>	<p>- Настоящим оценщик Чайкин Артем Сергеевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>- Оценщик Чайкин Артем Сергеевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>- Оценщик Чайкин Артем Сергеевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

1.5. Сертификат качества оценки (заявление о качестве)

Мы, оценщики, подписавшие данный отчет, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас сведениями:

- изложенные в данном Отчёте факты правильны и соответствуют действительности;



- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговорённых в данном Отчёте допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного Отчёта, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговорённой цены;
- приведенные в Отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования наших профессиональных знаний и опыта и являются, по нашему убеждению, достоверными и не содержащими ошибок.

1.6. Применяемые стандарты оценки, обоснование их применения, иные использованные нормативные документы

Оценка была произведена, а Отчёт составлен на основании Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135 ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418), а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1,2,3), утвержденными приказами МЭРТ от 20.05.2015г., №№ 297, 298, 299 и Федеральным стандартом оценки (ФСО №10), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г., №328, а также правилами и стандартами оценочной деятельности НП "АРМО" (Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости - СТО АРМО 1.01-2008, утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008г.). Были применены именно данные стандарты оценки, так как в соответствии с I главами, п. 1-2 ФСО № 1, 2, 3, 7: «...Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки...», «...Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности...».

А также согласно ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Оценщик обязан: ...соблюдать при осуществлении оценочной деятельности ... стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...».

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности НП "СРО АРМО" является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом НП "СРО АРМО".

Выбор вышеуказанных стандартов обосновывается их обязательностью к применению. Применение комплекса стандартов, разработанных федеральными учреждениями и саморегулируемой организацией позволяет обеспечить комплексный учет как требований действующего законодательства, так и современного уровня методических приемов и понятий, применяющихся в современной оценочной практике.



1.7. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Настоящий отчет выполнен оценщиком ООО «Андреев Капиталь» Чайкиным Артемом Сергеевичем без привлечения к проведению оценки и подготовки отчета об оценке сторонних организаций и специалистов.

1.8. Принятые при проведении оценки допущения

Гарантия качества оценки, являющаяся неотъемлемой частью данного Отчёта, ограничивается условиями, указанными в пункте “Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка” раздела 1.2.Задание на оценку, а также иными допущениями, указанными ниже:

Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

2. Исходные данные, использованные ООО «Андреев Капиталь» при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, ООО «Андреев Капиталь» не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете, если (и там где) это возможно, даются ссылки на источник информации. В целом информация по объекту оценки предоставлена Заказчиком.

3. Приведенная в отчете величина рыночной стоимости действительна лишь на дату оценки и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки.

4. Отчет об оценке является изложением обоснования профессионального и непредвзятого мнения Оценщика, к которому он пришел в результате анализа всей доступной информации. Отчёт не может рассматриваться как единственное и абсолютно достаточное основание для принятия окончательного решения о рыночной стоимости объекта оценки. Структура отчёта, содержащаяся в нём информация и изложенные подходы к оценке, позволяют специалистам сформировать своё суждение об объектах оценки.

5. Отчет является единым документом – использование его с изъятиями или отдельных его частей, а также использование его для других целей может привести к заблуждениям и ошибочным выводам.

6. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объектов оценки прав. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право собственности на оцениваемые объекты считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

7. Заказчик принимает на себя условие: заранее освободить, обезопасить Оценщика и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Заказчику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей



халатности и умышленно неправомочных действий Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Иные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из источников, заслуживающих доверия, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. По возможности в отчете приводятся ссылки на источники информации.

9. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объекты оценки не проводилась.

10. Оценщик не проводил никаких измерений и технических экспертиз – все его мнения относительно состояния имущества сформированы по результатам изучения представленных документов, осмотров в натуре и сведений, полученных от заказчика. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта оценки может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

11. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все обзорные материалы включены в отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.

12. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

13. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

14. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

15. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения, и на сохраняющейся в прогнозный период стабильной экономической ситуации. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

16. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в отчете.

17. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

18. Оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки



возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)¹.

19. Оценщик проводил расчет в рамках своей компетенции и в рамках действующего законодательства в оценочной деятельности.

Специальные ограничения и допущения

1. Допущения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой "Допущение"², поскольку данные допущения теряют смысл при их отделении от текста, описывающего расчеты.

2. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

3. В соответствии с Заданием на оценку расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился, исходя из его текущего состояния и текущего использования.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей информации или ее отсутствии, расчеты и выводы делались исходя из информации и предположений Исполнителя.

5. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

6. В Отчете приведены значения расчетных величин с учетом округления. Из-за этого возможны незначительные расхождения при проверке отдельных величин. Подобные расхождения в процессе проверки какого-либо расчета в целом не влияют на конечный результат данного расчета, так как арифметические вычисления производятся непосредственно с использованием вычислительной техники и специальных программ, в которых изначально заложено данное округление.

7. Анализ юридических прав на объекты оценки проводился на основании информации, предоставленной Заказчиком.

8. В анализе рынка представлена информация по всем ценообразующим факторам, используемая при определении рыночной стоимости, и содержится обоснование значений и диапазонов значений ценообразующих факторов, используемых Оценщиком в настоящем Отчете.

9. Рыночная стоимость, указанная в Отчете, может быть применена к объекту оценки только с позиции реализации в рамках конкурсного производства (а не для сдачи объекта в аренду, разрешения имущественных споров и т.д.). Отчет может быть использован только для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

10. Согласно п.25 «Оценка недвижимости (ФСО№7)», а также согласно п.24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов». Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

11. Часть информации, используемой при определении рыночной стоимости объектов оценки, основана на пособии по оценке Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017, земельные участки», г. Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

¹ Информационное письмо Высшего Арбитражного суда РФ № 92 от 30.05.2005 г. "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком".

² Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки, п.9 ФСО №1.



12. Обзор экономической ситуации в Российской Федерации был подготовлен на основе доклада Министерства экономического развития «Картина экономики. Ноябрь 2018 года» (<http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/201812124#>).

13. Обзор экономического положения Московской области был подготовлен на основе доклада Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Московской области (<http://msko.gks.ru/>).

14. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения, и на сохраняющейся в прогнозный период стабильной экономической ситуации. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

15. Описание процесса оценки, а также определение терминов в настоящем Отчете приведено частично. Более полное описание процесса оценки объектов оценки и описание терминов представлено непосредственно в расчетной части настоящего Отчета.

16. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

17. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

18. Часть информации, используемой при проведении оценки, получена, в том числе на основании анализа рынка (www.cian.ru, www.avito.ru, www.irt.ru и др., мониторинг агентств недвижимости, физических лиц – собственников и продавцов объектов недвижимости) при устной консультации, в том числе по телефону. Данная информация не является экспертным мнением, а упомянутые организации и агентства недвижимости не являются привлеченными экспертами либо экспертными организациями. Полученные значения были проанализированы на соответствие рыночным данным.

19. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности.

20. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.

21. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

22. Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи или аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества. При описании выбранных объектов сравнения Оценщик отражает информацию, полученную в результате проведения интервьюирования продавцов объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями объектов сравнения.

23. Оценщику не было предоставлено официальных документов, характеризующих экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации



оцениваемого объекта, поэтому согласно п.7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)», при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное.

24. Оценщику не было предоставлено документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. Поэтому согласно п.7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

25. Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1,2,3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г., №№ 297, 298, 299, в соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, а также в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

20. Прочие допущения и ограничения указаны (там, где это представляется возможным) в Отчете (см. ниже).

1.9. Сведения о специалистах, участвовавших в работе

Настоящий отчет выполнил следующий специалист:

Оценщик ООО «Андреев Капиталь», Чайкин Артём Сергеевич, имеющий диплом о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка предприятия (бизнеса)» ПП №984544 выдан 31.05.2008г. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА). Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный №0239, выданное НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» от 31.03.2012г. Удостоверение о повышении квалификации №772400406141, регистрационный №0150, выданное НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» от 05.06.2015г. Является действительным членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (выписка из реестра НП «СРО АРМО» рег.№78-08/09 от 27.08.2009г.; свидетельство о членстве №2373-09 от 26.08.2009г.). Полис страхования ответственности №7291R/776/00449/18 от 09 августа 2018г. в АО «АльфаСтрахование» г. Тверь, срок действия с 24.08.2018г. по 23.08.2019г.; стаж работы в оценочной деятельности более 6 лет.

1.10. Обоснование выбора стоимости

В соответствии с договором №19/12-ЧИ-2 от 19.12.2018г., назначение оценки – определение рыночной объекта оценки для продажи в рамках конкурсного производства. Заказчиком работ выступает ООО «Кварти.ру», в лице конкурсного управляющего Акиньшина Олега Алексеевича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-99548/17-95-122 от 17.01.2018г. На основании договора и в соответствии со ст.7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ: «В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требования проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта». В соответствии со ст.110 п.6 федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ «Начальная цена продажи предприятия определяется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом ... на основании рыночной стоимости этого предприятия, определенного в соответствии с отчетом оценщиков, привлеченного конкурсным управляющим и действующего на основании договора». А также в соответствии с п.1, 2 ст.130 Федерального закона РФ № 127-ФЗ от 26.10.2002 года (в ред. Федерального закона от 30.12.2008 №296-ФЗ) «О несостоятельности (банкротстве)» «Арбитражный управляющий для проведения оценки предприятия должника, иного имущества должника привлекает оценщиков... Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и кредиторов».



Рыночная стоимость, согласно закону N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», - 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.11. Использованная терминология при определении рыночной стоимости

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Собственность — юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Улучшения — все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка для целей его использования.

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

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

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

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

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

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

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

Земельный участок- это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, основными подходами к оценке являются:



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

сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

1.12. Последовательность проведения оценочных работ (описание процесса оценки объектов оценки)

Процесс оценки объекта оценки включал в себя следующие этапы:

1. Заключение договора/контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку: на данном этапе с Заказчиком был заключен договор на проведение оценки, а также получено задание на оценку.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта недвижимости (природные, экономические, социально-политические и т.д.).

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов: для оценки рыночной стоимости объекта в общем случае применяются три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными, принятыми стандартами РФ. Для отдельных объектов могут применяться два или только один (в основном, для специализированной собственности) подход к оценке.

4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчёта (форма отчета: развернутая, письменная).

1.13. Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости от 29.11.2018г., от 03.12.2018г., от 10.12.2018г.;
2. Данные публичной кадастровой карты <https://pkk5.rosreestr.ru>;
3. Прочие документы и источники информации, указанные (там, где это возможно) в настоящем Отчете (см. ниже).

Предоставленная информация является достаточной и достоверной для проведения работы по определению рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

Рыночная информация: В процессе оценки в качестве источников рыночной и аналитической информации были использованы данные в сети Internet, данные периодических печатных изданий и другие источники. Подробные ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены ниже в соответствующих разделах Отчета, а также в Приложении к Отчету.

В данном Отчете был проведен анализ достаточности и достоверности информации, используя для этого доступные средства и методы.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.



Применение подходов к оценке объекта: для оценки рыночной стоимости объекта в общем случае применяются три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными, принятыми стандартами РФ. Для отдельных объектов могут применяться два или только один (в основном, для специализированной собственности) подход к оценке. Согласно ФСО № 1 п. 24 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. То есть, применение всех трех подходов к оценке не является обязательным.

Подготовка отчёта об оценке: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчёта.

Форма отчета: развернутая, письменная.

2. Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость

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

Обзор экономической ситуации в Российской Федерации был подготовлен на основе доклада Министерства экономического развития Российской Федерации «Картина экономики. Ноябрь 2018 года» (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201812124#>).

Тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране. В связи с этим необходимо проанализировать экономическую ситуацию в России и Московской области, а также состояние рынка земельных участков и рынка недвижимости за период, соответствующий дате оценки. При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа по следующим причинам:

- *Затратный подход* в процедуре начисления полных затрат использует рыночную информацию о ценах, формирующихся на рынке под воздействием макроэкономических факторов. Адекватное отражение функционального и экономического устареваний оцениваемого объекта требует знания информации о правительственных нормативных документах и инвестициях бюджетных средств в инновационные программы.
- В *Сравнительном подходе* информация макроэкономического уровня позволяет выявить особенности рыночной конъюнктуры, определить соотношение спроса и предложения, уровень покупательной способности населения, непосредственно воздействующих на процесс рыночного ценообразования.
- В *Доходном подходе* невозможно достоверное формирование ставки дисконта и прогнозирование денежных потоков без знания уровня инфляции, значения индекса потребительских цен, тенденций развития экономики в целом и той или иной отрасли в частности. Необходима также информация об уровне систематических рисков и рисков инвестирования в ту или иную конкретную сферу бизнеса.

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа. Таким образом, изучение экономико-политической ситуации в стране, состояния кредитно-денежной системы и инвестиционного климата, ситуации на внутренних и внешних финансовых рынках и динамики инвестиций (в том числе и иностранных) в реальный сектор экономики необходимо для проведения полноценной оценки, что делает данный раздел неотъемлемой частью отчета об оценке.

Производственная активность.

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г (год к году) с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение



роста промышленного производства и объема строительных работ и оборота оптовой торговли. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.

Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли и добывающие, и обрабатывающие отрасли.

Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре – наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце.

Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее.

Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4 % г/г в октябре). Отрасли топливно-энергетического комплекса по-прежнему демонстрировали уверенный рост, несмотря на некоторое снижение годовых темпов роста по сравнению с сентябрем.

Существенный вклад в рост производства в сельском хозяйстве в октябре внесло продолжающееся увеличение сбора подсолнечника. По данным Росстата, в октябре текущего года в хозяйствах всех категорий подсолнечника было намолочено 6,8 млн. тонн против 4,7 млн. тонн в октябре 2017 года. В результате сбор данной культуры на 1 ноября превосходил показатель на аналогичную дату прошлого года на 27,2 % (на 1 октября положительный разрыв составлял 6,7 %). Существенный рост намолота подсолнечника в текущем году связан с первую очередь с активизацией уборочной кампании: по состоянию на 1 ноября было обработано 83,4 % засеянных площадей по сравнению с 72,9 % на аналогичную дату прошлого года.

По сбору зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех категорий сохраняется отставание от показателей прошлого года, однако к 1 ноября оно сократилось до 16,0 % с 19,5 % на 1 октября. Улучшение динамики относительно прошлого года наблюдалось также по овощам и картофелю, в то время как разрыв по сбору сахарной свеклы сохранился практически на уровне прошлого месяца (около 13 % на 1 ноября).

Помимо увеличения сбора основных культур в октябре текущего года, определенную роль в улучшении годовой динамики сельского хозяйства также сыграла низкая база 2017 года. Она была обусловлена особенностями прошлогодней уборочной кампании, когда активная фаза уборки пришлось на август–сентябрь, в то время как в октябре, наоборот, по большинству культур наблюдалось замедление из-за неблагоприятных погодных условий.



в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.16	3кв16	сен.16	авг.16	июл.16	2кв16	1кв16	2017	4кв17	2016
ВВП	2,5*	1,3	1,1*	1,1*	1,8*	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	11,9	-6,1	-6,0	-11,3	0,8	1,9	2,6	2,5	-0,1	4,8
Строительство	2,9	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	-0,1	2,9	2,0	2,6	4,1	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	3,7	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	7,4	4,9	6,9	4,5	3,2	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	5,5	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	6,1	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	6,3	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	1,0	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	2,7	2,2	-0,1	2,2	4,6	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	3,6	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	-0,5	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	16,8	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,5	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	1,8	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,6
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,1	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	15,0	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	-6,8	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	8,6	4,6	2,6	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,2	0,5	-0,4	0,1	1,8	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,8	4,1	6,0	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России

Внутренний спрос.

Данные Росстата в октябре указывали на дальнейшее охлаждение потребительской активности.

В октябре темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился – до 2,5 % г/г в октябре с 3,9 % г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности оба показателя в течение последних четырех месяцев демонстрируют околонулевую динамику.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса в октябре демонстрировали более позитивную динамику.

В то время как годовой темп роста продаж новых легковых автомобилей по-прежнему существенно уступает показателям первой половины года, в октябре и ноябре он вырос до 8,2 % г/г и 10,1 % г/г соответственно с 6,2 % г/г в сентябре. В последние месяцы наблюдается ускорение роста пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в последние два месяца демонстрирует умеренно позитивную динамику, хотя и остается на низких

уровнях. В ноябре значение показателя (с устранением сезонности) увеличилось до 93,6 п.п. SA по сравнению с 93,2 п.п. SA в октябре и 92,2 п.п. SA в сентябре.

Инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий в 3кв18 выросли на 5,0 % г/г (в настоящий момент отраслевая разбивка доступна только по этой группе). Основной вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,9 п.п.), транспорт за исключением трубопроводного (2,3 п.п.), энергетика (1,2 п.п.). Наибольший отрицательный вклад внесли операции с недвижимым имуществом (-1,0 п.п.).

В октябре оперативные индикаторы инвестиционной активности демонстрировали смешанную динамику. Позитивным сигналом стало продолжающееся увеличение годовых темпов роста объема строительных работ, который в октябре вырос на 2,9 % г/г после околонулевой динамики в сентябре и слабоотрицательной – в целом за 3кв18. Кроме того, импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья демонстрирует тенденцию к стабилизации после снижения на 5,4 % г/г в 3кв18. Вместе с тем производство отечественных машин и оборудования инвестиционного назначения в октябре резко снизилось, вернувшись на уровни начала года (с исключением сезонности).

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,4	0,1	0,2	-0,1	0,6	0,4		
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	1,0	0,0	1,3	1,8	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	-0,1	-0,1	0,0	-0,4	0,5	0,0		
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	4,0	4,1	4,2	3,6	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	1,0	0,3	0,4	0,3	0,8	0,9		
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,8	1,8	2,7	3,3	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	0,1	0,2	-0,1	-0,2	1,0	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Инвестиции в основной капитал									
% к соотв. периоду предыдущего года		5,2				2,8	3,6	4,4	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)		1,5				1,0	0,8		
Строительство									
% к соотв. периоду предыдущего года	2,9	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,1	-0,6	0,2	0,0	0,2	0,4	-0,5		
Производство инвестоваров¹									
% к соотв. периоду предыдущего года	5,6	13,7	12,9	15,5	12,6	8,9	6,7	13,2	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	-8,9	3,9	1,3	1,7	0,7	3,3	1,9		
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья									
% к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-5,4	0,5	-9,7	-6,3	8,7	25,1	28,5	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	-1,8	-2,8	4,4	-1,6	-3,1	0,6	-0,7		
Импорт инвестиционных товаров²									
% к соотв. периоду предыдущего года		-30,3	-37,0	-39,7	-5,4	-0,3	29,9	40,7	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		-16,7	-4,7	-10,4	4,6	-11,4	-9,8		
Грузоперевозки инвест. товаров³									
% к соотв. периоду предыдущего года	-9,8	-11,3	-9,9	-14,0	-9,9	-7,3	2,4	-4,8	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,2	-5,5	1,6	-2,6	-1,4	-7,7	-1,6		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. По отчетным данным Росстата, в сентябре темп роста номинальных заработных плат в целом по экономике составил 8,4 % г/г (в августе – 10,1 % г/г). В реальном выражении замедление роста оказалось чуть больше (до 4,9 % г/г по сравнению с 6,8% г/г месяцем ранее) из-за ускорения потребительской инфляции в октябре. Таким образом, сентябрьские темпы роста заработных плат оказались заметно ниже предварительных оценок Росстата, опубликованных в октябре (10,8 % г/г в номинальном выражении, 7,2 % г/г – в реальном).

В социальном секторе номинальные заработные платы в сентябре увеличились на 19,1 % г/г по сравнению с 24,7 % г/г в августе. Во внебюджетном секторе замедление было менее выраженным – до 8,0 % г/г с 8,8 % г/г месяцем ранее. В целом наблюдаемая динамика соответствует ожиданиям Минэкономразвития России о нормализации роста заработных в конце года из-за изменения их внутригодового профиля.



Предварительная оценка Росстата за октябрь указывает на дальнейшее замедление роста заработных плат (до 8,1 % г/г в номинальном выражении и до 4,4 % г/г – в реальном).

Безработица в октябре незначительно выросла, при этом оставаясь на рекордно низких уровнях.

Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в октябре снизилась на 149,4 тыс. чел. SA после околонулевой динамики месяцем ранее. При этом общая численность безработных выросла на 41,2 тыс. чел. SA. В результате совокупная численность рабочей силы в октябре сократилась на 108,1 тыс. чел. SA (-0,1 % м/м SA), а уровень безработицы вернулся на уровни апреля-августа (4,8 % SA) после достижения исторического минимума 4,7 % SA месяцем ранее.

В годовом выражении сокращение рабочей силы в октябре ускорилось до -0,6 % г/г (-0,3 % г/г в сентябре). При этом численность занятого населения в октябре показала отрицательную годовую динамику (-0,3 % г/г) впервые с 4кв16. С учетом продолжающегося расширения экономической активности наблюдаемые тенденции на рынке труда свидетельствуют о нарастающих ограничениях со стороны предложения трудовых ресурсов.

Таблица 4. Показатели рынка труда

	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	6,3	4,9	6,8	7,5	7,6	10,2	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	0,7	-0,3	0,3	0,1	0,5	3,8		
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	9,5	8,4	10,1	10,2	10,1	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	2,1	0,2	0,8	0,8	1,6	3,9		
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,4	-2,5	-0,9	2,4	2,1	1,1/ 3,2 ⁵	-1,7	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	-0,6	0,3	-0,8	0,2	-0,4	1,4		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	1,6	-0,7	-2,9	-1,4	2,4	1,6	0,8/ 3,0 ¹	-1,0	-4,8
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,2	-0,3	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)	76,0	76,1	76,1	76,2	76,1	76,2	76,3		
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	0,3	0,2	0,4	0,2	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,5	72,6	72,6	72,4	72,6	72,5		
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,4	-8,5	-10,1	-7,6	-7,8	-8,4	-8,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7	3,7		
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8		
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,8	4,6/4,8	4,5/4,7	4,6/4,8	4,7/4,8	4,8/4,8	5,1/4,9	5,2/-	5,5/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. Динамика потребительских цен совпала с верхней границей оценки Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Октябрь 2018 года»). В ежемесячном выражении (с исключением сезонного фактора) инфляция в ноябре также ускорилась – до 0,41 % м/м SA по сравнению с 0,35 % м/м SA в октябре.

Основной вклад в ускорение роста потребительских цен в ноябре внесла продовольственная инфляция. Темпы роста цен в данной товарной группе увеличились до 0,63 % м/м SA с 0,40 % м/м SA в октябре. В ноябре возобновился рост цен на плодоовощную продукцию. Темпы роста цен на остальные продовольственные товары также сохранялись на повышенном уровне на фоне неблагоприятной динамики выпуска сельского хозяйства в текущем году.

Темпы роста цен на непродовольственные товары снизились до 0,30 % м/м SA в ноябре с 0,34 % м/м SA в октябре. Инфляция в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции сохранились на уровне октября (0,28 % м/м SA). В частности, на фоне стабильной курсовой динамики в ноябре замедлился рост цен на персональные компьютеры,



электротовары и другие бытовые приборы, в то время как цены на телерадиотовары и средства связи ускорили падение. Вклад в замедление непродовольственной инфляции также внесло снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22 % м/м в ноябре с 0,39 % м/м месяцем ранее).

В секторе услуг в ноябре также наблюдалось замедление инфляции – до 0,24 % м/м SA по сравнению с 0,32 % м/м SA в октябре. Основной вклад в снижение темпов роста цен внесло удешевление услуг зарубежного туризма (-0,4 % м/м SA в ноябре после роста на 0,6 % м/м SA месяцем ранее). Темпы роста цен на другие виды услуг сохранились на уровне предыдущего месяца.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5-0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9-4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	ноя.18	окт.18	сен.18	авг.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,5	3,4	3,1	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,2	0,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,5	0,5	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	2,7	2,5	1,9	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,6	-0,1	-0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,4	0,6	0,9	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	4,1	4,0	3,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	4,0	3,8	3,7	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,0	-0,1	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,4	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	2,8	2,6	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,4	3,2	3,0	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,6	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,3	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. В целом по итогам месяца курс российской валюты относительно доллара США продемонстрировал умеренное ослабление (на 1,3 %), при этом диапазон его колебаний в течение ноября не превышал 4 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб примерно на треть в номинальном выражении относительно доллара США. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.



2.2. Социально-экономическое положение Московской области

Данные приводятся по результатам обработки федеральной статистической отчетности и являются официальными.

Кроме того, в докладе помещены данные территориальных органов федеральных органов исполнительной власти по Московской области, областных министерств и ведомств.

В отдельных случаях незначительные расхождения между итогом и суммой слагаемых объясняется округлением данных.

<http://msko.gks.ru/>

Таблица. Основные экономические социальные показатели

	Московская область		Справочно по РФ: в % к соответств. периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-март 2018 года	в % к соответств. периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства ¹			
март 2018 года в % к февралю 2018 года	113,4	х	112,12
январь-март 2018 года в % к январю-марту 2017 года	108,7	х	101,9
Оборот организаций, млн. рублей	2294805,0	109,03	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	1921,6	110,63	...
обрабатывающие производства	467840,3	111,23	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	92429,6	111,83	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12266,7	105,63	...
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живой весе	74,8	100,1	105,0
молоко	159,5	101,8	102,2
яйца, млн. штук	31,7	77,1	101,5
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
март 2018 года в % к февралю 2018 года	100,5	х	100,31
март 2018 года в % к марту 2017 года	103,2	х	102,4
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в марте 2018 года, рублей	4072,0	102,81	101,81
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец марта 2018 года, человек	21462	97,01	98,21
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец марта 2018 года, в процентах	0,5	х	...
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за январь-март 2018 года, в процентах	2,9	х	...
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	1686,5	96,7	103,22
Пассажиروоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров	1651,1	99,3	...
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за февраль 2018 года, рублей	46669,1	110,0	

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 к предыдущему месяцу

³ темп роста в фактических ценах

¹ к предыдущему месяцу

¹ к предыдущему месяцу

² по полному кругу организаций



февраль 2018 года в % к январю 2018 года	100,6	х	102,01
январь-февраль 2018 года	46536,0	109,3	112,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства за февраль 2018 года, рублей	53106,3	111,7	...
февраль 2018 года в % к январю 2018 года	101,0	х	...
январь-февраль 2018 года	52851,8	110,9	...
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 апреля 2018 года, тыс. рублей	80692	133,3	102,31
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	504859,0	104,8	102,2
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	1075161,2	100,3	...
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 апреля 2018 года			
млн. рублей	108604,4	99,11	...
уровень запасов, дней торговли	35	98,61	...
Оборот общественного питания, млн. рублей	24163,3	109,0	...
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	122319,6	100,6	101,4
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	59107,4	117,3	96,0
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	2429,2	в 2,1 р.	119,6
Строительство объектов социально-культурного назначения:			
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	2	в 2,0 р.	...
плавательные бассейны			...
количество	1	100,0	...
кв. м зеркала воды	620,0	в 4,2 р.	...
учреждения культуры клубного типа, мест	300	в 2,1 р.	...
дошкольные образовательные организации, мест	400	97,1	...
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	600	-	...
спортивные залы, кв. м	7382,0	-	...
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-февраль 2018 года, млн. рублей в фактических ценах	71457,6	108,6	...
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец февраля 2018 года, млн. рублей			
дебиторская	1886576,2	105,41	...
кредиторская	2686993,0	106,41	...
в том числе просроченная	49435,9	103,41	107,71
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	101443,0	118,21	...
в том числе просроченная	711,8	94,01	...

Таблица. Оборот организаций по видам экономической деятельности

	Январь-сентябрь 2017 года	Темп роста в % к январю-сентябрю 2016 года
Всего	2294805,0	109,0
в том числе организации с основным видом деятельности:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	19096,2	108,4
добыча полезных ископаемых	2216,6	97,4
обрабатывающие производства	500475,9	107,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	92945,4	112,2
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16286,0	101,9
строительство	66676,7	116,8
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	1189154,6	107,6
транспортировка и хранение	117831,2	109,0

¹ к предыдущему месяцу

¹ к предыдущему месяцу

¹ к предыдущему месяцу



деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	22276,2	109,6
деятельность в области информации и связи	16203,0	88,4
деятельность финансовая и страховая	-	-
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	110146,3	130,8
деятельность профессиональная, научная и техническая	69424,9	105,6
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	29236,7	115,2
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	1493,3	118,4
образование	6101,9	106,8
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	29440,3	116,2
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	3319,8	118,5
предоставление прочих видов услуг	2480,0	99,0

Жилищное строительство. В январе-марте 2018 года на территории области за счет всех источников финансирования введены 32583 новые квартиры общей площадью 2429,2 тысячи квадратных метров, что в 2,1 раза больше, чем в январе-марте 2017 года. В сельской местности введено 961,7 тысячи квадратных метров жилья, что составило 39,6 процента от общего ввода.

Таблица. 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

За январь-март 2018 года населением за счет собственных и заемных средств введено в действие 1266,4 тысячи квадратных метров жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 52,1 процента.

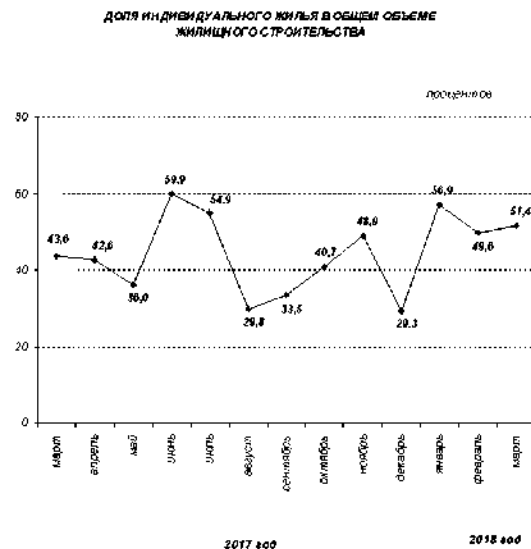


Рис. Доля индивидуального жилья в общем объеме жилищного строительства

Стоимость строительства. Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в марте 2018 года, составила для застройщиков 52525 рублей (в марте 2017 года – 55441 рубль).

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

<i>Жилые дома квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств</i>	
2017 год	
I квартал	54301
II квартал	53880
I полугодие	54062
III квартал	47126
Январь-сентябрь	50822
IV квартал	47122
Январь-декабрь	49342
2018 год	
I квартал	44940

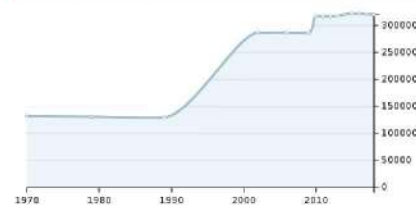
2.3. Анализ рынка недвижимости, обоснование значений ценообразующих факторов

Одинцовский район - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на западе центральной части Московской области России. Административный центр - город Одинцово. Самый большой по численности населения муниципальный район в России

География. Площадь района составляет 1289 км². Район граничит с Москвой (Западный, Новомосковский и Троицкий административные округа), а также с Рузским городским округом, городским округом Красногорск, Наро-Фоминским и Истринским районами Московской области. С юга также примыкает территория городского округа Краснознаменск (ЗАТО), со всех сторон территория Одинцовского района окружает городские округа Звенигород и Власиха (ЗАТО). До присоединения к Москве новых территорий граничил с Ленинским районом.

Население [править] [править код]

Численность населения						
1979 ^[13]	1979 ^[14]	1989 ^[15]	2002 ^[16]	2006 ^[17]	2009 ^[18]	2010 ^[19]
131 426	↓130 469	↓129 345	↑286 033	↑286 132	↓286 708	↑316 696
2011 ^[20]	2012 ^[21]	2013 ^[22]	2014 ^[23]	2015 ^[24]	2016 ^[25]	2017 ^[26]
↓316 060	↓316 060	↑317 066	↑320 380	↑321 673	↓321 261	↓320 761
2018 ^[6]						
↓320 164						



В том числе городское — 211 545 чел. (66,8 %), сельское — 106 079 чел. (33,2 %)^[27].

Автомобильный транспорт.

По району проходят автодороги федерального значения: автомобильная дорога «Беларусь» (Москва — Минск) М1, Можайское шоссе А100, Рублёво-Успенское шоссе А105, Подушкинское шоссе, Красногорское шоссе, 1-е и 2-е Успенское шоссе, Московское малое кольцо А107.

Железнодорожный транспорт.

По территории Одинцовского района проходят железная дорога Белорусского направления (от Москвы до платформы Санаторная с ответвлениями на Звенигород и Усово), участок Большого кольца Московской железной дороги (от платформы 177 км до станции Акулово), а также небольшой участок железной дороги Киевского направления со станцией Лесной Городок

Летний Отдых - посёлок, административный центр сельского поселения Захаровское Одинцовского района Московской области России. Расположен в 23 км к западу от административного центра района, города Одинцово, между Можайским и Звенигородским шоссе. Железнодорожная платформа Захарово Звенигородской ветки Смоленского направления МЖД. Граничит с деревней Захарово, деревней Шарাপовкой и посёлком Большие Вяёмы. Образован в конце 1930-х годов как дачный посёлок. Под застройку была отведена часть земель, принадлежавших Голицынской птицефабрике и ПО «Звенигород», выпускавшему оборудование для птицефабрик. Позднее рядом с посёлком был возведён современный жилой массив с 4-9-этажными блочными домами, детским садом, школой, домом культуры и административно-торговым комплексом, предназначенный для работников близлежащих промышленных и аграрных предприятий. По данным Всероссийской переписи населения 2010 года в посёлке насчитывалось 2743 постоянных жителей. Посёлок является центром Захаровского сельского поселения Одинцовского района Московской области.

Информация в целом по рынку недвижимости Одинцовского района обладает широкой доступностью. Сведения по предложениям на продажу и спрос на объекты недвижимости по городу публикуются, в основном, в областных периодических изданиях, а так же электронные версии, например www.irt.ru, www.cian.ru, www.avito.ru и др.

Рынок недвижимости Московской области достаточно хорошо развит. В настоящее время цены на объекты недвижимости разных секторов рынка имеют тенденции как к снижению, так и к росту, ввиду нестабильной экономической ситуации, влияния экономического кризиса. Весь рынок недвижимости можно разделить на несколько секторов: рынок жилья (индивидуальные жилые дома, многоквартирные жилые дома, жилые помещения и пр.), рынок земельных участков, рынок административно-офисных помещений, рынок помещений торгового назначения, рынок объектов промышленно-складского и вспомогательного назначения. В настоящее время наиболее активным и сформировавшимся является рынок жилья и торгово-офисных помещений, наименее развитым и закрытым - рынок объектов промышленно-складского и вспомогательного назначения.

Характеристика основных ценообразующих факторов

Основными ценообразующими факторами на рынке недвижимости являются: местоположение и назначение объекта, его площадь, состояние объекта и уровень его отделки и наличие коммуникаций. При этом, для отдельных секторов недвижимости имеются и



дополнительные ценообразующие факторы, характерные для конкретного сектора рынка недвижимости.

Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Исходя из различных аналитических исследований, характер влияния данного фактора не прямо пропорциональный, а подчиняется закону изменения степенной функции. При этом, как правило, для рынка аренды данный фактор влияния не оказывает.

Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для объектов недвижимости – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, в том числе наличию железной дороги (для промышленно-складских объектов). Также учитывается расположение объекта, как в конкретном населенном пункте, так и в конкретном районе населенного пункта (применительно к крупным населенным пунктам). Объекты, имеющие более привлекательное местоположение, ценятся при прочих равных условиях дороже. Конкретные интервалы влияния данного фактора не определены, что связано с особенностями и уровнем экономического развития местоположения. В случаях оценки объектов, относящихся к крайне депрессивным рынкам, разница в стоимости объектов недвижимости при прочих равных условиях может составлять до 90% и выше.

Наличие, отсутствие и состояние коммуникаций увеличивает или уменьшает стоимость объекта. Данный фактор связан как потребительскими качествами объекта недвижимости, так и с возможностью его использования. Как правило, рассмотрение данного фактора наиболее часто встречается в секторе производственно-складской недвижимости, где определяющим является наличие или отсутствие отопления, что выражается в разнице в стоимости до 30%.

Кроме того, на стоимость земельных участков оказывает их правовой статус, выражающийся в имеющихся правах на него (собственность, долгосрочная аренда, краткосрочная аренда).

Стоимость объекта недвижимости зависит и от его назначения, поскольку встречаются объекты, имеющие в своем составе площади различного назначения. При прочих равных условиях объекты торгового назначения имеют максимальную стоимость по сравнению, как с офисной, имеющей средний уровень цен на рынке коммерческой недвижимости, так и с производственно-складской недвижимостью, имеющей минимальный уровень цен на рынке коммерческой недвижимости. Конкретный уровень влияния данного фактора на стоимость связан со сложившимся уровнем цен на каждом из секторов рынка коммерческой недвижимости.

Следует отметить, что официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера корректировки по конкретному ценообразующему критерию, отсутствуют. Отдельные значения зависимостей стоимости объектов от ценообразующих факторов приводятся в различных справочниках и статьях, в которых данные показатели могут отличаться как по составу, так и по значению. В большинстве случаев Оценщик вынужден прибегать при корректировке по ценообразующим факторам к использованию метода парных продаж. Конкретные показатели влияния вышеуказанных факторов на стоимость оцениваемого имущества будут приведены при проведении расчетов.

2.3.1 Анализ рынка земельных участков.

Отличительной особенностью земельного рынка является то, что зачастую свободные земельные участки предлагаются к продаже как инвестиционный товар. Информация в целом по рынку земельных участков Одинцовского района Московской области обладает широкой доступностью. Сведения по предложениям на продажу и спрос на земельные участки по Одинцовскому району Московской области публикуются, в основном в сети Интернет.

В официальных областных изданиях публикуются сведения о продажах недвижимости федеральной и муниципальной собственности (конкурсы, аукционы). На рынке земли сегодня пользуются спросом небольшие участки – для реализации одного проекта: складской, торговой, индустриальной или жилой недвижимости. Кроме того, всегда интересен максимально готовый к реализации проект: земля, уже переведенная в нужную категорию, с готовыми ТУ на подключение к коммуникациям. На определенное количество предлагаемых участков разработана проектная документация, произведена их капитализация, что дает покупателю существенное облегчение дальнейшего их освоения, но и в этом случае продажа таких земель происходит тяжело и инвесторы все равно занимают выжидательную позицию.



Земельные участки, как правило, и в стабильной экономической ситуации достаточно длительное время находятся в продаже, а в условиях финансового кризиса, когда снизился уровень платежеспособного спроса, срок нахождения участков на рынке увеличивается существенно.

Финансовый кризис 2014 года резко снизил привлекательность вложения в землю, ликвидность вложения в земельные активы существенно снизилась. На данном этапе, только реализация девелоперских проектов может поднять ликвидность земельных активов, но сейчас нет финансовых средств для того, чтобы реализовывать такие проекты, ведь рынок развивался за счет средств, которые были получены как кредитные у банков и те инвесторы, которые готовы были вкладывать средства в совместные проекты, ушли с рынка и осталось не очень много компаний, готовых инвестировать в начатые проекты в условиях кризиса, где нет никаких гарантий и прогнозов даже на ближайший год.

С 1 июля 2018 года - вступили в силу изменения в законодательстве, регулирующие работу девелоперов со средствами дольщиков. В ближайшие же два года привлекать средства дольщиков в стройки планируется и вовсе запретить - по крайней мере, по ранее действующим схемам.

На реальный строительный сектор 214-ФЗ в новой редакции окажет прямое воздействие: на сложном рынке станет еще сложнее. Для небольших компаний могут стать невозможными реализация проектов и вход на этот рынок. При этом привлечение банковских кредитов - «дорогие деньги» для всех, поэтому и у оставшихся монополистов могут возникнуть проблемы и взлететь цены. В происходящем также видится подтекст государственных гарантий для банковского сектора. Чьи интересы реально защищает этот закон — остается вопросом.

Не секрет, что изменения в законодательство, регулирующее строительную отрасль, у нас зачастую принимаются без должного обсуждения с участниками рынка. Полноценного диалога, к сожалению, нет. В условиях, когда правила игры меняются непредсказуемо, сложно говорить об экономическом планировании в долгосрочной перспективе, и это, конечно, проблема для девелоперов.

Новые требования к застройщикам достаточно жесткие. Фактически они означают рост финансового давления и контроля со стороны государства и банков. Даже добросовестные компании лишаются возможности гибкого управления экономикой проектов. В первую очередь проблемы испытывают некрупные и финансово неустойчивые компании. Возможно, кто-то будет вынужден уйти с рынка. Таким образом, законодательные нововведения могут привести и к сокращению объема предложения на рынке, и к росту издержек, связанных с реализацией проектов. И то, и другое отразится на повышении стоимости квадратного метра - хотя, вероятно, не в ближайшие месяцы.

Средний срок экспозиции земельных участков видом разрешенного использования – под застройку многоэтажным жильем, составляет от 3 до 12 месяцев (с наиболее типичным периодом экспозиции в 7 месяцев), согласно информации, опубликованной в пособии: «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки», 2017г.», http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf.

В конечном итоге, рынок определяется пожеланиями и требованиями клиента, поэтому переговоры ведутся индивидуально, условия договора могут варьироваться для разных клиентов, а первоначальная заявленная цена носит скорее номинальный характер, поскольку она может быть значительно снижена в процессе переговоров.

На сегодняшний день основным "продавцом" земельных участков под строительство различных объектов являются местные органы власти, которые назначают и стоимость земельного участка, и объем инвестиционных вложений застройщика в развитие инфраструктуры (развитие инженерных сетей и т.п.). В области до сих пор существует тенденция именно выделения земельных участков под застройку, и хотя Земельный кодекс и предусматривает предоставление земельных участков застройщикам посредством ведения аукционов, в Одинцовском районе такие аукционы крайне редки.

Информации о фактах продажи земельных участков коммерческого назначения крайне мало. Надо отметить, что как таковой рынок земельных участков Одинцовского района Московской области не сформирован. Здесь нет большого числа участников рынка, имеющих в собственности или в аренде земельные участки под строительство торгово-офисных объектов или жилых объектов, и готовых переуступить свое право за адекватную цену. Такие предложения



единичны и, насколько это известно, далеки от практической реализации по целому ряду юридических особенностей данного вида сделок.

Для земельных участков под коммерческую застройку наиболее типичным статусом землепользования, пока является аренда. Но многие собственники зданий предпочитают выкупать в собственность земельные участки под этими зданиями, предоставленные ранее в постоянное (бессрочное) пользование или долгосрочную аренду, значительно капитализируя стоимость недвижимости.

2.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами оценки из сегмента рынка, к которому могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Сегмент рынка **земельных участков**, категория земли: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: многоэтажная жилая застройка в Одинцовском районе не развит. Достоверными и достаточно проверяемыми сведениями о реальных сделках купли-продажи или сдачи в аренду подобных объектов Оценщик не располагает. Сведения о предложении на продажу земельных участков, аналогичных объекту оценки (под МЖС), в Одинцовском районе Московской области отсутствуют, и соответственно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно. В связи с этим, Аналоги были подобраны в Одинцовском районе, но с видом разрешенного использования – для ИЖС, с введением необходимых корректировок на вид разрешенного использования.

Ввиду того, что объекты-аналоги (земельные участки с категорией земли: земли населенных пунктов и с разрешенным видом использования: многоэтажная жилая застройка) на рынке отсутствуют, для сравнения были взяты участки с другим ВРИ. Однако для целей настоящего отчета объекты, выбранные оценщиком для сравнения с оцениваемыми земельными участками, будут именоваться аналогичными оцениваемому объекту).

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

Оценщик установил, что основными ценообразующими факторами для свободных земельных участков, являются:

- статус землепользования (одна из основных характеристик, т.к. предлагаются на продажу как участки в собственность, так и участки в аренду (право аренды), что значительно влияет на рыночную стоимость)
- категория земельного участка и назначение;
- текущее использование;
- расположение в населенном пункте (центр, окраина и т.п.), расположение относительно новых и уже сложившихся жилых районов или производственно-складских площадок;
- масштаб участка (общая площадь);
- транспортная доступность;
- наличие коммуникаций.

При этом, для отдельных секторов недвижимости имеются и дополнительные ценообразующие факторы, характерные для конкретного сектора рынка недвижимости.

Анализ информации на рынке купли-продажи земельных участков (на основе данных, размещенных на сайтах: www.ydacha.org, www.irt.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.) показал, что на рыночную стоимость влияют многие факторы, такие как: имущественные права (вид права), условия финансирования, условия продажи, условия рынка (время продажи), местоположение, общая площадь, наличие (отсутствие) инженерных коммуникаций, транспортная доступность, категория земель, разрешенное использование, наличие улучшений, наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость и др. Все выше перечисленные элементы сравнения наиболее значимо влияют на конечную стоимость объекта недвижимости (в данном секторе рынка). По всем элементам сравнения, в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и подобранных аналогов и там где это необходимо, были внесены корректировки. Реальные сделки



по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг, но в большинстве случаев она не превышает 25%. Согласно пособию по оценке Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017, земельные участки», г. Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., средние скидки на «уторговывание» для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство, предлагаемых собственниками на продажу, в процессе переговоров могут составлять 10,1-11,6% из доверительного интервала. Кроме того, анализ рынка земельных участков показал, что избыточность площади уменьшают стоимость участка. Как правило, чем больше площадь участка, тем меньше стоимость за единицу площади. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты высокой ликвидности и коммерческой привлекательности для инвестора, чем большие участки. Также, проведенный анализ рынка показал, что большое влияние на стоимость земельных участков оказывает функциональное назначение. Основываясь на пособие по оценке Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017, земельные участки», г. Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования под МЖС, к удельной цене таких же земельных участков с видом разрешенного использования под ИЖС, может составлять 1,47.

Анализ значений экспертного мнения на соответствие рыночным данным:

Ввиду того, что на рынке отсутствует достаточное количество сопоставимых рыночных данных позволяющих определить корректировки расчетным путем, большинство корректировок проводилось с использованием данных экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (экспертным методом).

2.3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые земельные участки

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подразделяется по целевому назначению на семь категорий земель. Это могут быть:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Все земли, помимо целевого назначения, имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

Ниже представлена таблица соответствия между группами (классами) объектов и соответствующими категориями и видами разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земель. Представленная классификация в большей степени отвечает процессу ценообразования на рынке земель.



Таблица. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования³

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и вестовянок
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
			Земельные участки для размещения гостиниц
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
			Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями)

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов Земельные участки общежитий
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения индивидуальных приусадебных хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами

Оцениваемые земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов. Разрешенное использование объектов оценки – многоэтажная жилая застройка.

Согласно приведенной выше классификации, рассматриваемые земельные участки можно отнести к классу земель под МЖС, как наиболее точно соответствующие документально закрепленному виду разрешенного использования.

Таким образом, земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, адрес (местоположение) объектов: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №№ 34, 35, 39, 40, кадастровые номера: 50:20:0060221:658, 50:20:0060221:663, 50:20:0060221:664, 50:20:0060221:665 - относятся к сегменту рынка земельных участков из состава земель населенных пунктов с видом разрешенного использования - МЖС (под объекты жилищного строительства).

Таким образом, в анализе рынка представлена информация по всем ценообразующим факторам, используемая при определении рыночной стоимости, и содержится обоснование значений и диапазонов значений ценообразующих факторов, используемых Оценщиком в настоящем отчете, (с учетом информации, указанной в настоящем отчете).

2.4. Описание района объектов недвижимого имущества

Объектами оценки являются земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, адрес (местоположение) объектов: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №№ 34, 35, 39, 40, кадастровые номера: 50:20:0060221:658, 50:20:0060221:665, 50:20:0060221:664, 50:20:0060221:663.

³ Источник информации: пособие по оценке Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017, земельные участки», г. Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

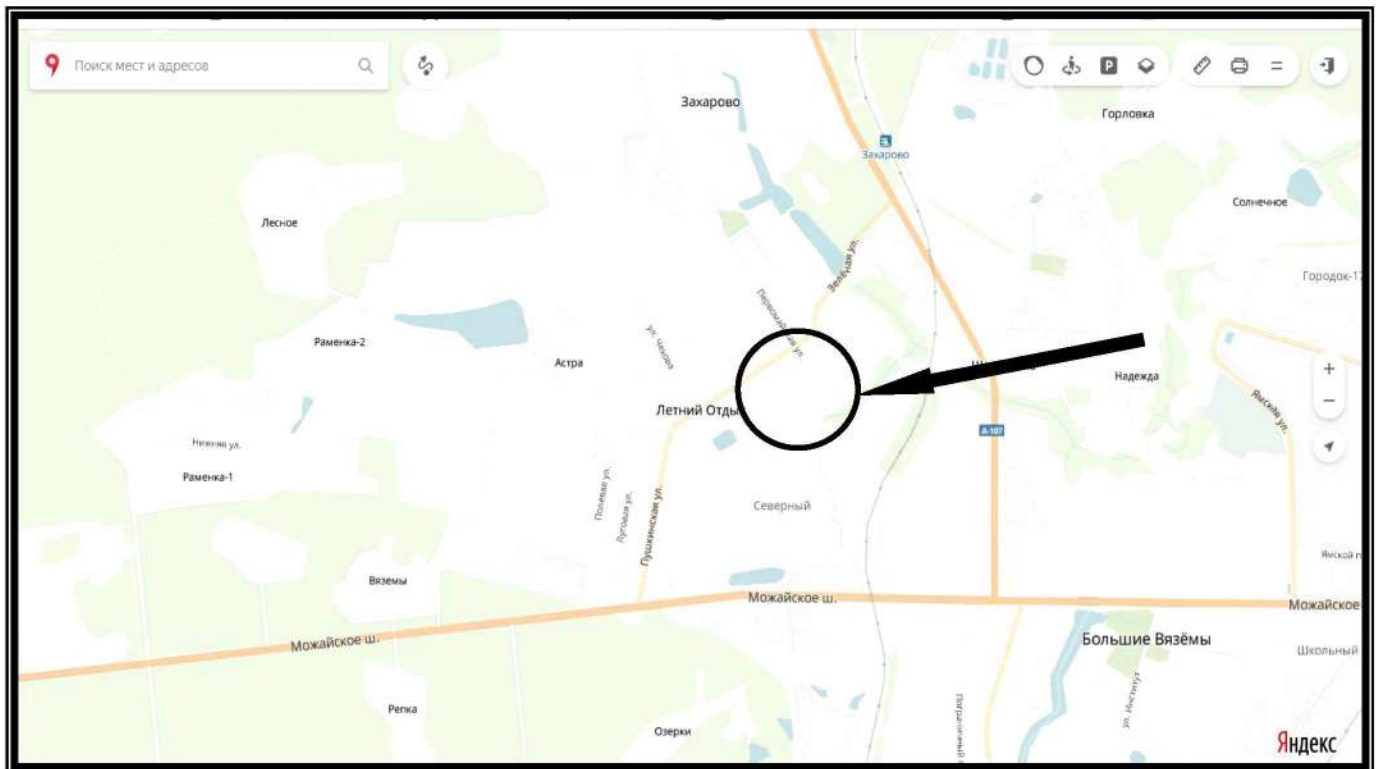


Рис. Район расположения объектов оценки (Фрагмент картографического материала был составлен с помощью программного продукта: Яндекс.Карты).

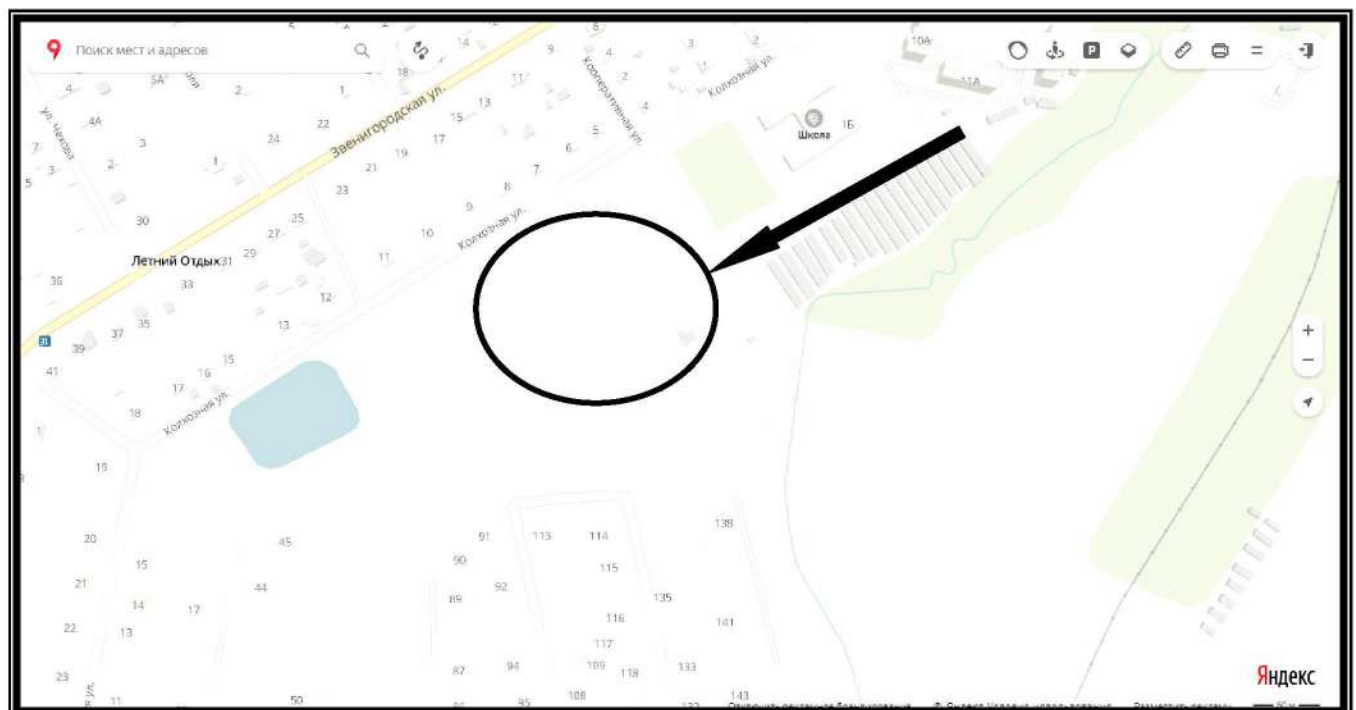


Рис. Район расположения объектов оценки (Фрагмент картографического материала был составлен с помощью программного продукта: Яндекс.Карты).

Объекты оценки находится на окраине пос. Летний Отдых. Расстояние до МКАД – 33 км. Районный центр – г. Одинцово, расположен в 23 км (по дорогам общего пользования). В районе расположения объектов, находятся исключительно земельные участки категории земель населенных пунктов, предназначенные под жилищное строительство.

Объекты оценки имеют удовлетворительную транспортную доступность (покрытие дороги



– грунтовое, асфальтовое).

Оценщику не было предоставлено официальных документов, характеризующих экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. При выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное.

2.5. Описание объектов оценки

1. Земельный участок, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., кадастровый номер: 50:20:0060221:658

Оцениваемый земельный участок, общей площадью 2317,0 кв.м., находится по адресу: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №34.

Таблица. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Параметр	Значение параметра
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №34, кадастровый номер: 50:20:0060221:658
Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки	
Имущественные права на земельный участок	Вид права - собственность. Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «Кварти.ру», 119180, г. Москва, ул.Б. Полянка, д.7/10, стр.3, пом.2 комн.17, ИНН / КПП 7706780309 / 770601001, ОГРН 1127746676970 (дата присвоения 28.08.2012)
Существующие ограничения (обременения) права на дату оценки	Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничения (обременения) отсутствуют. Согласно п.7 «Оценка недвижимости (ФСО№7)», оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений), с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. Объект оценки свободен от дополнительных сервитутов и иных обременений. Оценка проводится, исходя из предположения, что объект на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.).
Физические свойства объекта оценки	
Площадь участка, кв.м.	2317 +/- 34
Коммуникации на участке	Отсутствуют
Характеристики местоположения и окружения	
Адрес объекта	Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №34
Характеристика доступности	Удовлетворительная
Плотность застройки	Низкая
Прочие характеристики объекта оценки	
Кадастровый номер земельного участка	50:20:0060221:658
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	многоэтажная жилая застройка
Кадастровая стоимость, руб.	6 939 438,17
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	информация Заказчиком не предоставлена
Наличие объектов капитального	отсутствуют

строительства на участке
Информация об износе объекта оценки
Не подвержен износу
Информация об устареваниях объекта оценки
Не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
Не установлены
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.12.2018г.; Данные публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru и др. (см. приложения к настоящему Отчету)

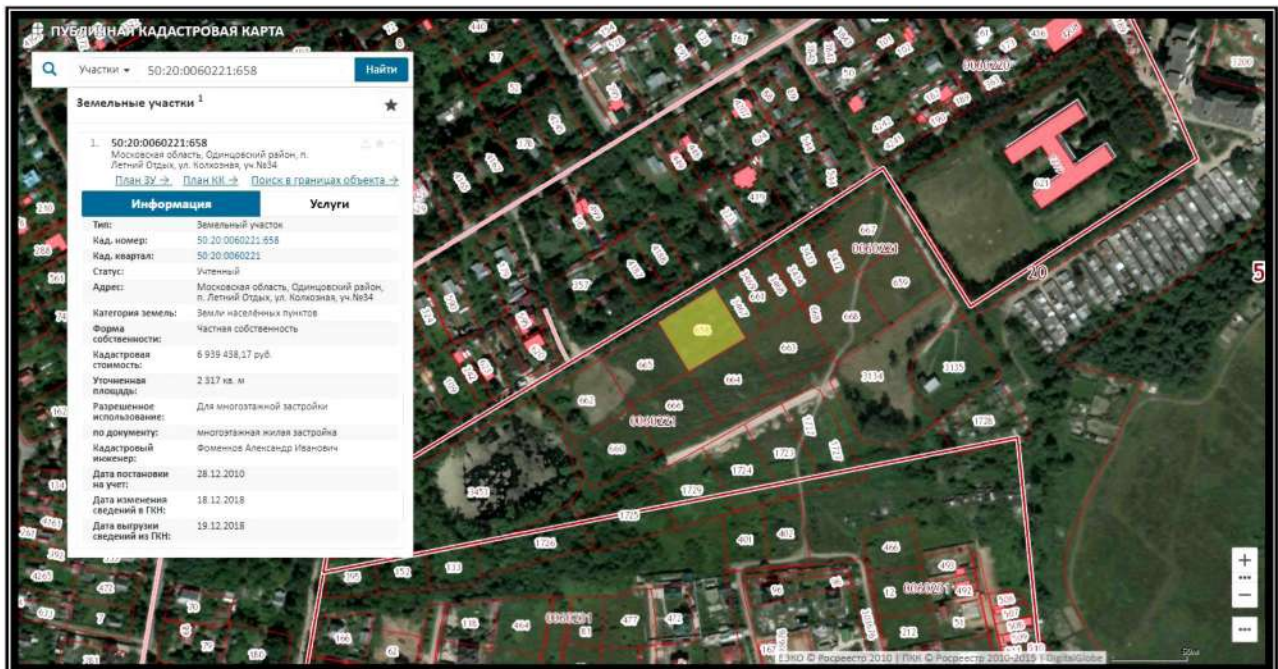


Рис. Публичная кадастровая карта (земельный участок к.н.50:20:0060221:658).

Характеристики земельного участка приведены на основании данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

2. Земельный участок, общей площадью 2321 +/- 34 кв.м., кадастровый номер: 50:20:0060221:663

Оцениваемый земельный участок, общей площадью 2321 +/- 34 кв.м., находится по адресу: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №40.

Таблица. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Параметр	Значение параметра
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2321 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №40, кадастровый номер: 50:20:0060221:663
Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки	



Имущественные права на земельный участок	Вид права - собственность. Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «Кварти.ру», 119180, г. Москва, ул.Б. Полянка, д.7/10, стр.3, пом.2 комн.17, ИНН / КПП 7706780309 / 770601001, ОГРН 1127746676970 (дата присвоения 28.08.2012)
Существующие (обременения) права на дату оценки	Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничения (обременения) отсутствуют. Согласно п.7 «Оценка недвижимости (ФСОН№7)», оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений), с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. Объект оценки свободен от дополнительных сервитутов и иных обременений. Оценка проводится, исходя из предположения, что объект на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.).
Физические свойства объекта оценки	
Площадь участка, кв.м.	2321 +/- 34
Коммуникации на участке	Отсутствуют
Характеристики местоположения и окружения	
Адрес объекта	Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №40
Характеристика доступности	Удовлетворительная
Плотность застройки	Низкая
Прочие характеристики объекта оценки	
Кадастровый номер земельного участка	50:20:0060221:663
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	многоэтажная жилая застройка
Кадастровая стоимость, руб.	6 951 418,21
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	информация Заказчиком не предоставлена
Наличие объектов капитального строительства на участке	отсутствуют
Информация об износе объекта оценки	
Не подвержен износу	
Информация об устареваниях объекта оценки	
Не подвержен устареваниям	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не установлены	
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.12.2018г.; Данные публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru и др. (см. приложения к настоящему Отчету)	



Рис. Публичная кадастровая карта (земельный участок к.н.50:20:0060221:663).

Характеристики земельного участка приведены на основании данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

3. Земельный участок, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., кадастровый номер: 50:20:0060221:664

Оцениваемый земельный участок, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., находится по адресу: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №39.

Таблица. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Параметр	Значение параметра
Объект оценки	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №39, кадастровый номер: 50:20:0060221:664
Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки	
Имущественные права на земельный участок	Вид права - собственность. Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «Кварти.ру», 119180, г. Москва, ул.Б. Полянка, д.7/10, стр.3, пом.2 комн.17, ИНН / КПП 7706780309 / 770601001, ОГРН 1127746676970 (дата присвоения 28.08.2012)
Существующие ограничения (обременения) права на дату оценки	Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничения (обременения) отсутствуют. Согласно п.7 «Оценка недвижимости (ФСОН№7)», оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений), с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. Объект оценки свободен от дополнительных сервитутов и иных обременений. Оценка проводится, исходя из предположения, что объект на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.).
Физические свойства объекта оценки	



Площадь участка, кв.м.	2317 +/- 34
Коммуникации на участке	Отсутствуют
Характеристики местоположения и окружения	
Адрес объекта	Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №39
Характеристика доступности	Удовлетворительная
Плотность застройки	Низкая
Прочие характеристики объекта оценки	
Кадастровый номер земельного участка	50:20:0060221:664
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	многоэтажная жилая застройка
Кадастровая стоимость, руб.	6 939 438,17
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	информация Заказчиком не предоставлена
Наличие объектов капитального строительства на участке	отсутствуют
Информация об износе объекта оценки	
Не подвержен износу	
Информация об устареваниях объекта оценки	
Не подвержен устареваниям	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не установлены	
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.11.2018г.; Данные публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru и др. (см. приложения к настоящему Отчету)	

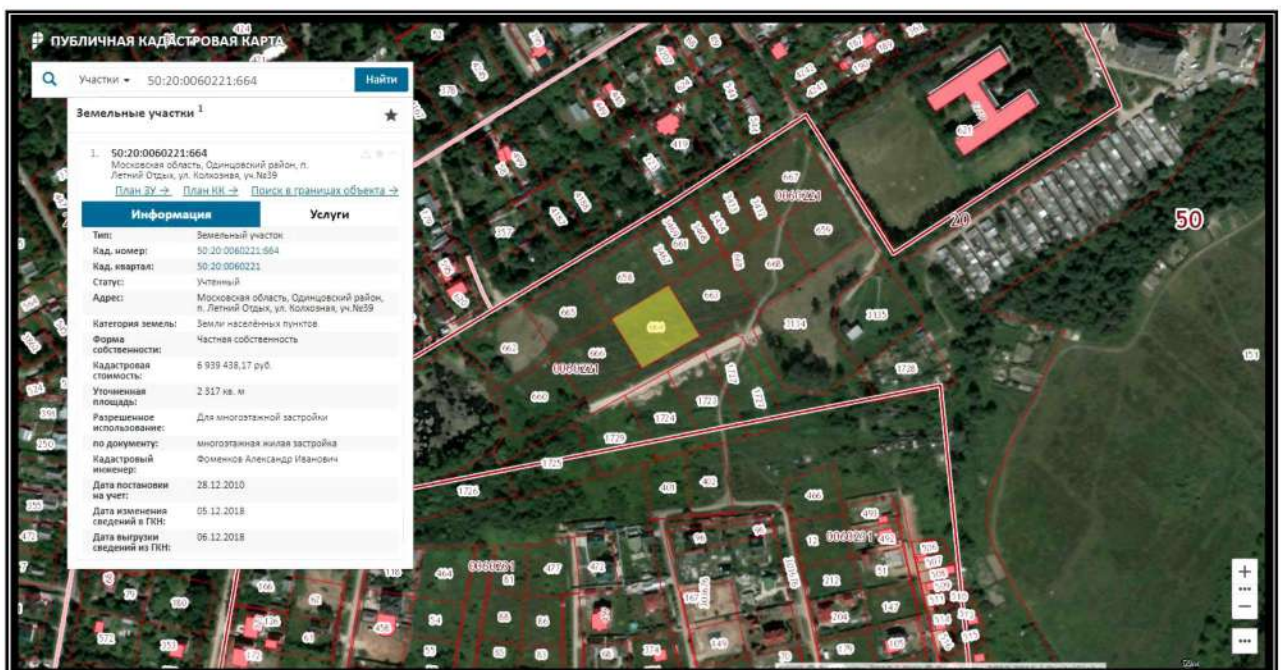


Рис. Публичная кадастровая карта (земельный участок к.н.50:20:0060221:664).



Характеристики земельного участка приведены на основании данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

**4. Земельный участок, общей площадью 2322 +/- 34 кв.м.,
кадастровый номер: 50:20:0060221:665**

Оцениваемый земельный участок, общей площадью 2322 +/- 34 кв.м., находится по адресу: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №35.

Таблица. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Параметр	Значение параметра
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2322 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №35, кадастровый номер: 50:20:0060221:665
Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки	
Имущественные права на земельный участок	Вид права - собственность. Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «Кварти.ру», 119180, г. Москва, ул.Б. Полянка, д.7/10, стр.3, пом.2 комн.17, ИНН / КПП 7706780309 / 770601001, ОГРН 1127746676970 (дата присвоения 28.08.2012)
Существующие ограничения (обременения) права на дату оценки	Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничения (обременения) отсутствуют. Согласно п.7 «Оценка недвижимости (ФСО№7)», оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений), с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. Объект оценки свободен от дополнительных сервитутов и иных обременений. Оценка проводится, исходя из предположения, что объект на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.).
Физические свойства объекта оценки	
Площадь участка, кв.м.	2322 +/- 34
Коммуникации на участке	Отсутствуют
Характеристики местоположения и окружения	
Адрес объекта	Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №35
Характеристика доступности	Удовлетворительная
Плотность застройки	Низкая
Прочие характеристики объекта оценки	
Кадастровый номер земельного участка	50:20:0060221:665
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	многоэтажная жилая застройка
Кадастровая стоимость, руб.	6 954 413,22
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	информация Заказчиком не предоставлена
Наличие объектов капитального строительства на участке	отсутствуют
Информация об износе объекта оценки	
Не подвержен износу	
Информация об устареваниях объекта оценки	
Не подвержен устареваниям	

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
Не установлены
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.12.2018г.; Данные публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru и др. (см. приложения к настоящему Отчету)

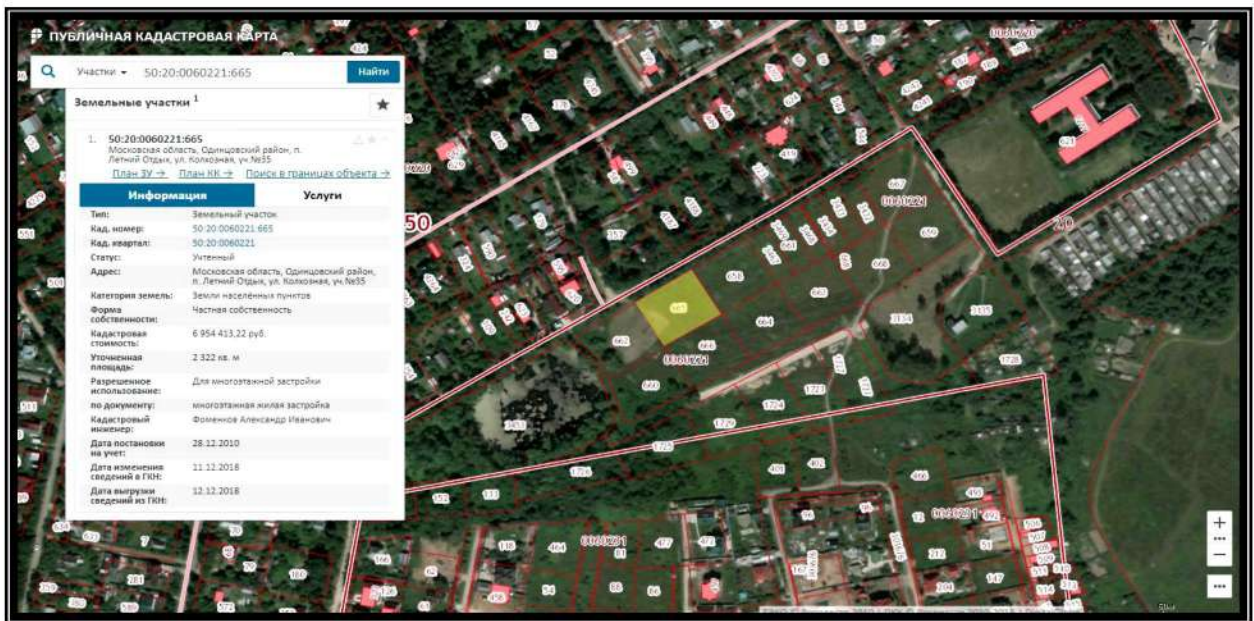


Рис. Публичная кадастровая карта (земельный участок к.н.50:20:0060221:665).

Характеристики земельного участка приведены на основании данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

2.6. Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на земельные участки.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке

Согласно ФСО № 1, п. 11 "Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком". Соответственно, при



проведении оценки используются (или обоснуется отказ от использования) три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера объекта оценки аренды, а также доступности и качества необходимой исходной информации.

Согласно п. 24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «... Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

3.1. Описание процесса оценки земельных участков

В соответствии с обязательными стандартами оценки применяют три основных подхода: затратный, доходный или сравнительный. При невозможности применять тот или иной подход обосновывают причину этого. При определении стоимости земельных участков используют следующие принципы: *принцип полезности* – рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя в течении определенного времени; *принцип спроса и предложения* – рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения и характера конкуренции продавцов и покупателей; *принцип замещения* – рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности; *принцип ожидания* - рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него; *принцип изменения* - рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени; *принцип распределения прав* – рыночная стоимость земельного участка изменяется при различном распределении имущественных прав на него; *принцип внешнего влияния* - рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов; *принцип наиболее эффективного использования* - рыночную стоимость земельного участка определяют, исходя из наиболее эффективного использования, являющегося весьма вероятным, физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым, что в результате дает максимальную расчетную величину стоимости земельного участка. В рамках каждого из подходов применяют различные методы.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В рамках каждого из подходов к оценке существуют методы оценки, являющиеся способами расчёта стоимости (метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке).

Отличия земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;

б) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли: как основного средства производства и как пространства для социально-экономического развития. Земля является пространственным базисом для размещения различных объектов недвижимости;

в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения и обеспечивает экологическую безопасность. Поэтому государство регулирует пользование земли одновременно как природного, так и хозяйственного объекта;

г) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, количество



которой ограничено, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем, как правило, увеличивается;

д) использованием и охраной земли в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

Оценка земли подразделяется на массовую *кадастровую оценку* земельных участков (единовременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований по оценочным зонам на определённую дату - Постановление Правительства РФ №945 от 25.08.1999 г.) и *рыночную оценку единичного земельного участка*.

Целью настоящего исследования является *единичная оценка*, т.е. определение рыночной стоимости единичного земельного участка на дату оценки в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

1. Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются:

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

Далее рассмотрим каждый из методов.

Метод сравнения

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - *застроенных* земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - *незастроенных* земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - *элементов сравнения*);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.



Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

2. Доходный подход

Подход применяется для определения стоимости участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания - разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, ставка дисконтирования и др.

В рамках доходного подхода для оценки земли используются:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка для земли,
- метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.



Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

3. Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для расчета рыночной стоимости земельных участков. Земельные участки являются особыми объектами с точки зрения применения подходов к оценке. Затратный подход к оценке стоимости свободных земельных участков не применим по своему определению. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

Методы затратного подхода:

- метод изъятия,
- метод определения затрат на освоение,
- оценка по затратам на инфраструктуру,
- оценка по условиям типовых инвестиционных проектов.

4. Применение результатов государственной кадастровой оценки земель поселений

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. №568-р говорится, что Оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются Оценщиком самостоятельно. Распоряжением Минимущества от 31.07.2002 г. №2314-р внесено изменение в данные Методические рекомендации, разрешающее при определении рыночной стоимости земельных участков использовать информацию, получаемую в процессе государственной кадастровой оценки.

Оценщик считает, что не всегда абсолютное выражение кадастровой стоимости земли в конкретном кадастровом квартале соответствует рыночной стоимости земли в этом квартале. Но в процессе оценки рыночной стоимости объектов недвижимости возможно использовать результаты кадастровой оценки земель для:

- определения поправки на функциональное использование в пределах одного кадастрового квартала;
- определения поправки на местоположение при одном и том же функциональном использовании.



Это объясняется тем, что в ходе проведения государственной кадастровой оценки, при вычислении удельных показателей кадастровой стоимости земель (УПКСЗ), учитывались факторы, влияющие на рыночную стоимость:

- факторы, характеризующие местоположение;
- факторы, характеризующие влияние различных объектов инфраструктуры поселения;
- информация о сделках с объектами недвижимости;
- показатели, требуемые для определения потенциалов влияния объектов инфраструктуры оцениваемого поселения.

Однако, анализируя результаты кадастровой оценки, Оценщик пришёл к выводу, что определить корректно величину поправок к кадастровой стоимости довольно проблематично. При этом вызывает наибольшие трудности учёт перспектив развития земельного рынка, а также вида использования земельного участка.

5. Выбор подходов оценки земельных участков

Согласно ФСО № 1 п. 24 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. То есть, применение всех трех подходов к оценке не является обязательным.

Для оценки объекта оценки применен один подход – *сравнительный*. Выбор одного подхода для оценки объекта недвижимости обосновывается следующими фактами:

В соответствии с отечественными федеральными стандартами применение всех трех подходов **не является обязательным**, Оценщик, изучив количественные и качественные характеристики объектов оценки, собрав информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки, вправе ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправдано или практически возможно для оценки конкретного имущества.

Оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)». В разделе VII указанного стандарта содержится условия применения подходов к оценке, а также описание методов определения рыночной стоимости недвижимости в рамках каждого из подходов.

В рамках сравнительного подхода ФСО №7 допускает использование сочетания качественных и количественных методов оценки, а также применение других методов в рамках каждого из выбранных подходов, не описанных в стандарте (п. 25). К последним, в частности, могут быть отнесены методы оценки земельных участков, содержащиеся в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р.

Данные Методические рекомендации используются для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством.

Основные выводы по применению подходов к оценке объекта:

- В связи с тем, что земельный участок является невозобновимым объектом, применение затратного подхода в чистом виде к оценке его рыночной стоимости невозможно.

- По результатам анализа рынка установлено, что на дату оценки в продаже отсутствовали земельные участки категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: под МЖС, однако используя пособие по оценке Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017, земельные участки», г. Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., для земельных участков с одинаковой категорией земли, возможно введение корректировки на вид разрешенного использования. Следовательно, применение сравнительного подхода к оценке земельных участков возможно.

- Согласно п. 15 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.



Все методы оценки земельных участков, применяемые в рамках доходного подхода, предполагают получение дохода либо от сдачи в аренду земельного участка (метод капитализации земельной ренты), либо от сдачи в аренду единого объекта недвижимости (метод остатка и метод предполагаемого использования).

Для целей настоящей оценки оценщик провел исследование экономической ситуации на дату оценки и предшествующих дате оценки событий.

Политическая, экономическая и финансовая нестабильность в России вызывает неуверенность у предпринимателей в успешности и даже возможности деятельности, отражается на всех составляющих организации производства, материально-технического обеспечения, сбыта продукции

Несмотря на замедление высоких темпов инфляции в последнее время, постоянные инфляционные ожидания не способствуют реализации предприятием стратегических целей и сопряжены с недостаточно гибкой, а часто разорительной налоговой системой государства, кредитной политикой. Высокие для конечного потребителя цены стимулируют не расширение производства, а его сокращение.

На дату оценки Заказчик не смог дать информацию о будущих доходах и расходах, позволяющую прогнозировать получение прибыли от использования объектов оценки.

Таким образом, проанализировав имеющуюся на дату оценки информацию о рынке земли в Московской области, особенности объектов оценки, цели и предполагаемое использование результатов настоящей оценки, оценщик пришел к выводу о возможности использования для данной оценки только сравнительного подхода.

4. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является базовым в оценке недвижимости и формирует основу, на которой оценщик применяет три традиционных метода расчёта рыночной стоимости.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определённая величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования – наилучший и наиболее эффективный (при котором его стоимость будет наибольшей).

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное использование свободного земельного участка или улучшенной собственности (земельный участок с улучшениями – объектами недвижимости), которое юридически правомочно, физически возможно, экономически целесообразно и максимально эффективно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **юридическая правомочность** - это рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены законодательными актами и распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- **физическая осуществимость** - это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- **экономическая целесообразность** - рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- **максимальная эффективность** - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение способа наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в 2 этапа:

1. Для земельных участков, как свободных;
2. Для земельного участков с имеющимися улучшениями.



По общему правилу оборотоспособность земельных участков регулируется гражданским законодательством, если иное не установлено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. Ст.3 Земельного Кодекса РФ установлен приоритет земельного законодательства над гражданским по вопросам владения, пользования и распоряжения земельными участками. Исходя из положений указанного законодательства законодательно разрешенное использование земельного участка определяется с учетом его категории и типа размещенного на нем улучшения, с ограничениями, обусловленными назначением земельного участка.

Определение ННЭИ земельного участка, как свободного

Анализ участка как незастроенного:

При проведении анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оцениваемые земельные участки расположены по адресу: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №№ 34, 35, 39, 40. Учитывая, что оцениваемые земельные участки находятся в черте населенного пункта, возможные варианты для строительства следующие: на территории земельных участков возможно размещение объектов жилого назначения, так же возможно строительство объектов коммерческого назначения.

Юридическая допустимость:

Исходя из представленных Заказчиком документов, были выявлены следующие обстоятельства: оцениваемые земельные участки находятся в собственности. Категория оцениваемых земельных участков: земли населенных пунктов; разрешенное использование: **многоэтажная жилая застройка.**

Таким образом, для оцениваемых земельных участков, расположенных в черте населенного пункта, делается возможным строительство объектов жилищного строительства. Фактическое использование оцениваемых земельных участков на дату оценки, согласно представленным документам не позволяет эксплуатировать участки в иных целях, кроме как, размещение жилых объектов. Ввиду этого разрешенным использованием может быть только продолжение текущего использования.

Физическая осуществимость:

Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Учитывая следующие характеристики оцениваемых земельных участков:

- удовлетворительная транспортная доступность;
- возможность подключения к элементам инженерных сетей;
- категория земель и вид разрешенного использования, возможно строительство новых зданий жилого назначения.

Финансовая обеспеченность:

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

При определении финансово-оправданных вариантов будущей застройки следует учитывать следующие обстоятельства:

- Рассматриваемое местоположение земельных участков характеризуется близостью к транспортным магистралям. Ближайшее окружение представляет собой в основном объекты жилого назначения. Все эти факторы благоприятно влияют на возможность использования данных участков для целей строительства **объектов жилого назначения.**

Таким образом, местоположение объектов исследования, развитие территории данного района и его ближайшего окружения, позволяют сделать вывод о том, что финансово оправданной функцией будущих улучшений оцениваемых земельных участков является использование участков для строительства **объектов жилого назначения.**



Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки – сохранение их текущего использования. Использование объектов в качестве другого назначения потребует значительных финансовых затрат, что не целесообразно.

Максимальная эффективность

Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости — земельного участка.

Исходя из местоположения объектов оценки, характера соседствующих землепользований и перспектив развития бизнеса в данном районе, а также учитывая тот факт, что на дату определения стоимости объектов оценки, юридически разрешенным использованием может быть только продолжение текущего использования данных объектов, можно предположить, что наиболее вероятным и наиболее эффективным использованием земельных участков, является использование их для многоэтажного жилищного строительства, то есть продолжение текущего использования на дату оценки.

Определение ННЭИ земельных участков с имеющимися улучшениями.

Анализ земельных участков как застроенных не производился, ввиду того, что объекты оценки свободны от улучшений.

5.Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

5.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки

сравнительным подходом

Метод сравнения продаж

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки в общем случае определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

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

- изучение рынка предложений на продажу (информационный ресурс Интернет: www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.);
- подбор аналогов и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи, физических характеристиках, местоположении и других условиях;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом (корректировка стоимости осуществляется с помощью соответствующих экспертных поправок, вносимых в стоимость аналогов и выраженных в процентном соотношении или абсолютном значении, причем, если параметр оцениваемого объекта лучше аналога, то поправка положительная, если хуже, то отрицательная) (см. табл.);
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При определении рыночной стоимости недвижимости в рамках сравнительного подхода, применялся метод сравнения продаж ввиду того, что возможно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, а также в виду того, что объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам. В данном отчете использован метод сравнения продаж, так как он наиболее точно отражает сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости подобных объектов.

Сведения о земельных участках предоставлены Заказчиком. Адрес (местоположение) объектов: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч.



№№ 34, 35, 39, 40. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешённого использования – многоэтажная жилая застройка. Ввиду того, что земельные участки, согласно представленным документам, находятся в собственности, оцениваемое право выбрано - право собственности. Вид права соответствует нормам законодательства. В связи с этим производим расчёт рыночной стоимости земельных участков. В соответствии с методическими рекомендациями по определению стоимости собственности земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, рыночная стоимость права собственности определяется, исходя из наиболее эффективного использования земельного участка. По отношению к оцениваемым объектам наиболее эффективным является использование земельных участков под объекты жилищного строительства. Это было показано в разделе анализа ННЭИ земельного участка.

Определение рыночной стоимости земельных участков, представлено ниже и базируется на методе сравнения продаж. Подход к оценке с точки зрения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или выставлены на продажу. Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

Практика оценки с применением сравнительного подхода предусматривает, что найденные аналоги могут иметь отличия от оцениваемого объекта по отдельным параметрам. Для определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости в цены объектов-аналогов вводятся корректирующие поправки, компенсирующие эти отличия, а окончательная стоимость объекта оценки рассчитывается как средневзвешенная по скорректированным ценам аналогов, при этом всем полученным величинам придаются веса в соответствии со степенью сходства конкретного аналога с оцениваемым объектом.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики от оцениваемого объекта.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:



- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. Отсутствие репрезентативной базы по продажам объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, сказалось на точности проведения корректировок и, следовательно, на точности определения рыночной стоимости объектов. Это подтверждается и определенным разбросом значений стоимости квадратного метра после проведения всех корректировок. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, выставленные на свободную продажу. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения.

Проанализировав рынок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемым, можно отметить, что на рыночную стоимость влияют многие факторы. Согласно п. 22 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Оценщиком были выбраны следующие единицы сравнения, наиболее отражающие различия между объектом оценки и объектами-аналогами в данном секторе рынка (рынка продажи земельных участков): корректировка на передаваемые имущественные права (на вид права), корректировка на условия финансирования, корректировка на условия продажи, корректировка на уторговывание, корректировка на условия рынка (время продажи), корректировка на местоположение, корректировка на площадь участка, корректировка на наличие коммуникаций, корректировка на вид использования, корректировка на транспортную доступность, корректировка на наличие улучшений, корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость. Все выше перечисленные элементы сравнения наиболее значимо влияют на конечную стоимость объекта недвижимости (в данном секторе рынка). По всем элементам сравнения, в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и



объектов-аналогов и там где это необходимо, были внесены корректировки. Сравнение происходит, основываясь на единице сравнения руб./кв.м., так как именно данная величина (единица сравнения) наиболее адекватно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке. Цена за 1 кв.м. объектов используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами объектов недвижимости для определения ценовых параметров того или иного объекта недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка:
- квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сотня кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное - жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар (десять тысяч кв. м) – для сельскохозяйственных и лесных угодий;⁴

Так как в текстах объявлений предложений о продаже земельных участков указаны разные единицы измерения (кв.м., сотка, гектар), а в правоустанавливающих документах оцениваемых земельных участков единица измерения кв.м., Оценщиком принято решение привести все единицы измерения к единой, а именно к кв.м., по формуле:

$$1 \text{ га} = 10\,000 \text{ кв. м.}$$

$$1 \text{ сотка} = 100 \text{ кв. м.}$$

Данная единица сравнения является общей для объектов оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Наличие информации для расчета, известна общая площадь и для объектов оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Отказ от использования других единиц сравнения.

Другие единицы сравнения не являются общими для объектов оценки и объектов-аналогов, ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам. Использование данных единиц сравнения не актуально. Единственная универсальная величина в данном случае только 1 кв.м. Обоснование шкалы корректировок представлено ниже по ходу расчета. Условия, при которых значения корректировок будут иными представлены ниже и в Анализе рынка.

Из имеющихся на рынке предложений были отобраны наиболее сопоставимые по площади и по характеру местоположения объекты-аналоги (учитывая отсутствие предложений на продажу участков с категорией земель населённых пунктов и разрешённым использованием под МЖС, в качестве Аналогов подбирались земельные участки под ИЖС с последующим внесением корректировок). Также, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является не застроенным, чтобы избежать искажения рыночной стоимости объекта оценки, Аналоги также подбирались свободными от застроек. Информация по аналогам получена из открытых источников (в том числе по их точному месту расположения, назначению, возможности подведения коммуникаций и прочих характеристик). Основные параметры и характеристики этих объектов и расчет сравнительным подходом представлены в таблице ниже.

Для расчета стоимости земельных участков были подобраны 3 объекта-аналога, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам:

Аналог 1. Земельный участок площадью 2800,0 кв.м., расположенный по адресу: [Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Горького](#). Участок находится в собственности. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование –

⁴Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

Оценка бизнеса: Учебник/ Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А.Федотовой. – М.:Финансы и статистика, 2001–512 с. ISBN 5-279-02013-3.



ИЖС. Земельный участок свободен от застроек. Транспортная доступность удовлетворительная. Наличие инженерных коммуникаций на участке: отсутствуют. Цена предложения – 11 000 000,00 руб. (Источник информации: Информационный Интернет портал Cian.ru, <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/194784103/>, т.8-916-913-31-42, объявление актуально в декабре 2018г.).

Аналог 2. Земельный участок площадью 1160,0 кв.м., расположенный по адресу: **Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых.** Участок находится в собственности. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – ИЖС. Земельный участок свободен от застроек. Транспортная доступность удовлетворительная. Наличие инженерных коммуникаций на участке: отсутствуют. Цена предложения – 1 950 000,00 руб. (Источник информации: Информационный Интернет портал Cian.ru, <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/193148313/>, т.(495)710-70-70, объявление актуально в декабре 2018г.).

Аналог 3. Земельный участок площадью 600,0 кв.м., расположенный по адресу: **Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Кооперативная.** Участок находится в собственности. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – ИЖС. Земельный участок свободен от застроек. Транспортная доступность удовлетворительная. Наличие инженерных коммуникаций на участке: отсутствуют. Цена предложения – 3 800 000,00 руб. (Источник информации: Информационный Интернет портал Cian.ru, <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/196839825/>, т.8-958-581-54-76, объявление актуально в декабре 2018г.).

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов (www.irg.ru, www.avito.ru, www.lrbz.ru, www.geodevelopment.ru и пр.), исходя из проведенных консультаций с сотрудниками риэлторских агентств и собственников продаваемых объектов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информация об аналогах подобрана на дату проведения исследования – **декабрь 2018г.**

Анализ достоверности полученной информации об аналогах	Как указано выше, сбор информации об аналогах Оценщиком был произведен не позже даты оценки – декабрь 2018г. Характеристики объектов, указанные в описании, были выявлены при интервьюировании продавцов/риэлторов. Все указанные характеристики актуальны по состоянию на дату оценки или в допустимый срок экспозиции. Для подтверждения сведений Оценщиком указывается источник информации, а в приложении прикладываются принтскрины интернет страниц объявлений, адреса Интернет сайтов.
Информация о виде и объеме прав на аналоги, их количественных и качественных характеристиках	При анализе данных, а также при интервьюировании продавцов/риэлторов на дату проведения оценки (на дату публикации объявления), была получена достаточная для расчета рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки информация о виде и объеме прав, количественных и качественных характеристиках объектов-аналогов.
Оценщик пришел к заключению, что собранная на дату проведения оценки информация об объектах-аналогах достоверна и ее достаточно для определения рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки.	

Корректировки вводятся согласно методике Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. (Финансовая Академия при Правительстве РФ Институт профессиональной оценки).

Далее каждой скорректированной стоимости аналогов присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок. Весовое значение каждого Аналога определяется согласно методике, предложенной д.э.н. Косоруковой И.В., опубликованной в учебном пособии «Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества», Книга 2: учебное пособие под редакцией И.В. Косоруковой. Расчет весовых коэффициентов ведется по общей валовой коррекции. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}, \text{ или упрощенный вид формулы: } V_i = \frac{x_i}{\sum_i x_i}, \text{ где}$$

V_i – значение весового коэффициента для данной скорректированной стоимости;

x_i – сумма модулей поправок (общая валовая коррекция).

Данные весовые коэффициенты определяют следующую зависимость: чем больше корректировка, тем меньше вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определяется как сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов на весовые коэффициенты объектов-аналогов, деленная на сумму весовых коэффициентов, и перемноженная на общую площадь объекта оценки.

Анализ значений экспертного мнения на соответствие рыночным данным:

Ввиду того, что на рынке отсутствует достаточное количество сопоставимых рыночных данных позволяющих определить корректировки расчетным путем, большинство корректировок проводилось с использованием данных экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (экспертным методом).

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта, цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения, установленным пп. е) п. 22 ФСО №7:

1. *Корректировка на вид использования.* Объекты оценки относятся к участкам с категорией земель населённых пунктов и разрешённым использованием под объекты МЖС. Все подобранные Аналоги, относятся к участкам с категорией земель населённых пунктов и разрешённым использованием под объекты ИЖС. В данном случае необходимо ввести корректировку. Основываясь на пособие по оценке Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017, земельные участки», г. Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., отношение цен земельных участков под МЖС, к ценам аналогичных участков под ИЖС, можно дифференцировать следующим образом:

Матрицы коэффициентов

Таблица 168

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1	1,44	0,98	1,88
	под ИЖС	0,69	1	0,68	1,30
	под МЖС	1,02	1,47	1	1,92
	под индустриальную застройку	0,53	0,76	0,52	1

В данном случае, для всех Аналогов принимается коэффициент в размере 1,47 или $(1,47/1 - 1) * 100 = 47\%$.

2. *Корректировка на передаваемые имущественные права (на вид права).* Оцениваемые участки находятся в собственности, и все Аналоги имеют вид права - собственность, корректировка не требуется.

3. *Корректировка на условия финансирования.* Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель



в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

4. *Корректировка на условия продажи.* Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

5. *Корректировка на уторговывание.* В числе первой группы Оценщик счел нужным рассмотреть необходимость введения корректировки на условия сделки. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже земельных участков обычно несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, может быть несколько завышена на так называемый "торг". Кроме того, в эту цену обычно "заложены" комиссионные риэлторов. В ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Ввиду отсутствия рыночной информации о влиянии на стоимость скидки на «уторговывание» для земельных участков, воспользуемся пособием по оценке Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017, земельные участки», г. Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., согласно которому, интервал значений коллективной экспертной оценки величины скидки на «уторговывание» для подобных земельных участков, может составлять 10,1-11,6% из доверительного интервала активного рынка. В данном случае, для всех Аналогов вводится среднее значение корректировки в размере -10,9%.

6. *Корректировка на условия рынка (время продажи).* Корректировка на условия рынка (время продажи). Дата оценки объектов – декабрь 2018г. (IV квартал 2018г.). Объявления о продаже всех Аналогов актуальны в декабре 2018 года (IV квартал 2018г.). В данном случае корректировка не требуется.

7. *Корректировка на местоположение.* Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно:

- удаленность от основных транспортных магистралей;
- транспортную доступность объекта;
- интенсивность транспортных потоков;
- престижность района для размещения объектов, рассматриваемого типа;
- характер окружающей застройки;
- развитость социальной и инженерной инфраструктур.

Кроме того, необходимо учитывать локальное месторасположение. В данном случае учитывают ближайшее окружение, специфику локального расположения объекта, по сравнению с объектами аналогами. Это связано с тем, что объект может иметь удачное районное или окружное расположение и напротив плохое локальное расположение, что очевидным образом влияет на инвестиционную привлекательность объекта, и на его рыночную стоимость. Объекты, удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения (близость к памятникам архитектуры, к церковным сооружениям, окруженные природным ландшафтом, магазины, расположенные в первой линии домов, офисы в районе административно-деловой застройки) имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов. Объекты, расположенные в близости промзон, и не имеющие никакого отношения к производственно-складскому назначению, напротив теряют свой инвестиционный интерес, при прочих равных условиях. Отобранные Аналоги и оцениваемые объекты, расположены в п. Летний Отдых Одинцовского района Московской области и имеют сопоставимое местоположение. В данном случае корректировка не требуется.

8. *Корректировка на площадь участка.* Объекты оценки имеют площадь отличную от площадей объектов-аналогов. Избыточность площади уменьшают стоимость участка. Как правило, чем больше площадь участка, тем меньше стоимость за единицу площади. В связи с этим необходимо применить корректировку на площадь по каждому из Аналогов. Ввиду отсутствия рыночной информации о влиянии на стоимость размера земельных участков, воспользуемся пособием по оценке Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017, земельные участки», г. Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.



Таблица. Средние значения масштабного фактора

Площадь, га		Земельные участки под МЖС			
		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
	1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,86	0,96	1,00

В данном случае, корректировка не требуется.

9. *Корректировка на наличие коммуникаций.* По рассматриваемым объектам Оценки и подобранным Аналогам Оценщик располагает следующей информацией о наличии инженерных коммуникаций: коммуникации располагаются по границе. В данном случае корректировка не требуется.

10. *Корректировка на наличие улучшений.* Объекты оценки, так же как все Аналоги, являются свободными от застройки объектами капитального строительства земельными участками. В данном случае корректировка не требуется.

11. *Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.* Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. объекты оценки и Аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

12. *Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.* Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, т.к. объекты оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

1. Определение рыночной стоимости земельного участка с к.н.50:20:0060221:658, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж

Таблица

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Местоположение		Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч.№34	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Горького	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Кооперативная
Цена продажи (предложения)	руб.		11 000 000,00	1 950 000,00	3 800 000,00
Общая площадь	м ²	2317	2800,0	1160,0	600,0
Цена за единицу	руб./м ²		3 928,571	1 681,034	6 333,333
Вид использования (целевое назначение)		земли населенных пунктов, под объекты МЖС	земли населенных пунктов, под объекты ИЖС	земли населенных пунктов, под объекты ИЖС	земли населенных пунктов, под объекты ИЖС
Корректировка	%		47	47	47
Сумма корректировки	руб./м ²		1846,429	790,086	2976,667
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Условия финансирования		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Условия продажи		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка	%		0	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Уторговывание		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,9	-10,9	-10,9
Сумма корректировки	руб./м ²		-629,475	-269,352	-1014,790
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Условия рынка (время продажи)		дек.18	дек.18	дек.18	дек.18
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Местоположение		Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч.№34	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Горького	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Кооперативная
Корректировка	коэф.		1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Площадь земельного участка	м ²	2317	2800,0	1160,0	600,0
Корректировка	%		0,0000	0,0000	0,0000
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Инженерные коммуникации		на участке нет	на участке нет	на участке нет	на участке нет
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Улучшения		свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	руб.		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		нет	нет	нет	нет
Корректировка	руб.		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		нет	нет	нет	нет
Корректировка	руб.		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Выводы					
Общая чистая коррекция	руб./м ²		-629,475	-269,352	-1014,790
в % от цены продажи	%		36,100	36,100	36,100
Общая валовая коррекция (модуль частных корректировок)	руб./м ²		2475,904	1059,438	3991,457
в % от цены продажи	%		63,023	63,023	63,023



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Весовой коэффициент	коэф.		3,040	7,105	1,886
Рыночная стоимость	руб./м ²	3900,78750			
Рыночная стоимость, округленно	руб.	9 038 125			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №34, кадастровый номер: 50:20:0060221:658, определенная по состоянию на 19 декабря 2018 года, с учетом принятых допущений и ограничений, без учета НДС*, округленно составляет:

9 038 125 рублей.

*Согласно ст.146 «Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000г. №117-ФЗ в ред. от 27.19.2009г.» (с изм. и доп., вступившими в силу с 29.01.2010г.) НДС не облагается

2. Определение рыночной стоимости земельного участка с к.н.50:20:0060221:663, общей площадью 2321 +/- 34 кв.м., методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж

Таблица

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Местоположение		Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч.№40	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Горького	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Кооперативная
Цена продажи (предложения)	руб.		11 000 000,00	1 950 000,00	3 800 000,00
Общая площадь	м ²	2321,00	2800,0	1160,0	600,0
Цена за единицу	руб./м ²		3 928,571	1 681,034	6 333,333
Вид использования (целевое назначение)		земли населенных пунктов, под объекты МЖС	земли населенных пунктов, под объекты ИЖС	земли населенных пунктов, под объекты ИЖС	земли населенных пунктов, под объекты ИЖС
Корректировка	%		47	47	47
Сумма корректировки	руб./м ²		1846,429	790,086	2976,667
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Условия финансирования		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Условия продажи		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка	%		0	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Уторговывание		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,9	-10,9	-10,9



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Сумма корректировки	руб./м ²		-629,475	-269,352	-1014,790
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Условия рынка (время продажи)		дек.18	дек.18	дек.18	дек.18
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Местоположение		Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч.№40	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Горького	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Кооперативная
Корректировка	коэф.		1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Площадь земельного участка	м ²	2321,00	2800,0	1160,0	600,0
Корректировка	%		0,0000	0,0000	0,0000
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Инженерные коммуникации		на участке нет	на участке нет	на участке нет	на участке нет
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Улучшения		свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	руб.		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		нет	нет	нет	нет
Корректировка	руб.		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		нет	нет	нет	нет
Корректировка	руб.		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Выводы					
Общая чистая коррекция	руб./м ²		-629,475	-269,352	-1014,790
в % от цены продажи	%		36,100	36,100	36,100
Общая валовая коррекция (модуль частных корректировок)	руб./м ²		2475,904	1059,438	3991,457
в % от цены продажи	%		63,023	63,023	63,023
Весовой коэффициент	коэф.		3,040	7,105	1,886
Рыночная стоимость	руб./м ²	3900,78750			
Рыночная стоимость, округленно	руб.	9 053 728			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2321 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область,



Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №40, кадастровый номер: 50:20:0060221:663, определенная по состоянию на 19 декабря 2018 года, с учетом принятых допущений и ограничений, без учета НДС*, округленно составляет:

9 053 728 рублей.

*Согласно ст.146 «Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000г. №117-ФЗ в ред. от 27.19.2009г.» (с изм. и доп., вступившими в силу с 29.01.2010г.) НДС не облагается

3. Определение рыночной стоимости земельного участка с к.н.50:20:0060221:664, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж

Таблица

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Местоположение		Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч.№39	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Горького	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Кооперативная
Цена продажи (предложения)	руб.		11 000 000,00	1 950 000,00	3 800 000,00
Общая площадь	м ²	2317,00	2800,0	1160,0	600,0
Цена за единицу	руб./м ²		3 928,571	1 681,034	6 333,333
Вид использования (целевое назначение)		земли населенных пунктов, под объекты МЖС	земли населенных пунктов, под объекты ИЖС	земли населенных пунктов, под объекты ИЖС	земли населенных пунктов, под объекты ИЖС
Корректировка	%		47	47	47
Сумма корректировки	руб./м ²		1846,429	790,086	2976,667
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Условия финансирования		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Условия продажи		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка	%		0	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Уторговывание		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,9	-10,9	-10,9
Сумма корректировки	руб./м ²		-629,475	-269,352	-1014,790
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Условия рынка (время продажи)		дек.18	дек.18	дек.18	дек.18
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Местоположение		Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Колхозная,	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Горького	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул.



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
		уч.№39			Кооперативная
Корректировка	коэф.		1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Площадь земельного участка	м ²	2317,00	2800,0	1160,0	600,0
Корректировка	%		0,0000	0,0000	0,0000
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Инженерные коммуникации		на участке нет	на участке нет	на участке нет	на участке нет
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Улучшения		свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	руб.		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		нет	нет	нет	нет
Корректировка	руб.		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		нет	нет	нет	нет
Корректировка	руб.		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Выводы					
Общая чистая коррекция	руб./м ²		-629,475	-269,352	-1014,790
в % от цены продажи	%		36,100	36,100	36,100
Общая валовая коррекция (модуль частных корректировок)	руб./м ²		2475,904	1059,438	3991,457
в % от цены продажи	%		63,023	63,023	63,023
Весовой коэффициент	коэф.		3,040	7,105	1,886
Рыночная стоимость	руб./м ²	3900,78750			
Рыночная стоимость, округленно	руб.	9 038 125			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №39, кадастровый номер: 50:20:0060221:664, определенная по состоянию на 19 декабря 2018 года, с учетом принятых допущений и ограничений, без учета НДС*, округленно составляет:

9 038 125 рублей.

*Согласно ст.146 «Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000г. №117-ФЗ в ред. от 27.19.2009г.» (с изм. и доп., вступившими в силу с 29.01.2010г.) НДС не облагается.



**4. Определение рыночной стоимости земельного участка с к.н.50:20:0060221:665,
общей площадью 2322 +/- 34 кв.м., методом сравнения продаж**

Метод сравнения продаж

Таблица

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Местоположение		Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч.№35	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Горького	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Кооперативная
Цена продажи (предложения)	руб.		11 000 000,00	1 950 000,00	3 800 000,00
Общая площадь	м ²	2322,00	2800,0	1160,0	600,0
Цена за единицу	руб./м ²		3 928,571	1 681,034	6 333,333
Вид использования (целевое назначение)		земли населенных пунктов, под объекты МЖС	земли населенных пунктов, под объекты ИЖС	земли населенных пунктов, под объекты ИЖС	земли населенных пунктов, под объекты ИЖС
Корректировка	%		47	47	47
Сумма корректировки	руб./м ²		1846,429	790,086	2976,667
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Условия финансирования		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Условия продажи		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка	%		0	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5775,000	2471,121	9310,000
Уторговывание		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,9	-10,9	-10,9
Сумма корректировки	руб./м ²		-629,475	-269,352	-1014,790
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Условия рынка (время продажи)		дек.18	дек.18	дек.18	дек.18
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Местоположение		Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч.№35	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Горького	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых	Московская обл., Одинцовский р-он, п. Летний Отдых, ул. Кооперативная
Корректировка	коэф.		1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Площадь земельного участка	м ²	2322,00	2800,0	1160,0	600,0
Корректировка	%		0,0000	0,0000	0,0000
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210



Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Инженерные коммуникации		на участке нет	на участке нет	на участке нет	на участке нет
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Улучшения		свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	руб.		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		нет	нет	нет	нет
Корректировка	руб.		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		нет	нет	нет	нет
Корректировка	руб.		0	0	0
Сумма корректировки	руб./м ²		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./м ²		5145,525	2201,769	8295,210
Выводы					
Общая чистая коррекция	руб./м ²		-629,475	-269,352	-1014,790
в % от цены продажи	%		36,100	36,100	36,100
Общая валовая коррекция (модуль частных корректировок)	руб./м ²		2475,904	1059,438	3991,457
в % от цены продажи	%		63,023	63,023	63,023
Весовой коэффициент	коэф.		3,040	7,105	1,886
Рыночная стоимость	руб./м ²	3900,78750			
Рыночная стоимость, округленно	руб.	9 057 629			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2322 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №35, кадастровый номер: 50:20:0060221:665, определенная по состоянию на 19 декабря 2018 года, с учетом принятых допущений и ограничений, без учета НДС*, округленно составляет:

9 057 629 рублей.

*Согласно ст.146 «Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000г. №117-ФЗ в ред. от 27.19.2009г.» (с изм. и доп., вступившими в силу с 29.01.2010г.) НДС не облагается

6. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода при оценке объекта определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.



4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Согласно п. 24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Затратный подход наиболее лучшим образом подходит при определении рыночной стоимости для только что построенных объектов или объектов, незавершенных строительством. Этот подход незаменим для объектов, не приносящих доход (например, правительственные объекты, объекты специализированной собственности и сооружения), либо для только что выпущенных транспортных средств, машин и оборудования.

В связи с тем, что земельный участок является невозобновимым объектом, применение затратного подхода в чистом виде к оценке его рыночной стоимости невозможно.

Доходный подход. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. Результатам, полученным с использованием этого метода, как правило, придаётся наибольший вес при оценке объектов, особенно, если не требуется значительных затрат на реконструкцию и ремонт. Доходный подход также оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, отражая качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока жизни, а также риски, характерные для оцениваемого объекта. При использовании метода дисконтирования денежных потоков анализируется возможность объекта недвижимости генерировать определенный доход, который может выражаться в форме дохода от его эксплуатации, либо дохода от будущих перепродаж объекта в конце срока владения.

При определении рыночной стоимости объектов оценки, доходный подход не применялся, так как Оценщик не располагает достоверной и проверяемой информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые данные объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы (п.16 ФСО №1).

Сравнительный подход более всего отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время возникают проблемы получения достоверной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Результатам, полученным по подходу прямого сравнительного анализа продаж, придаётся значительный вес при хорошо развитом рынке движимого и недвижимого имущества.

При определении рыночной стоимости недвижимости в рамках сравнительного подхода, применялся метод сравнения продаж ввиду того, что возможно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, а также в виду того, что объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. В данном отчете использован метод сравнения продаж, так как он наиболее точно отражает сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости подобных объектов.

Для расчета итоговой величины рыночной стоимости недвижимости необходимо определить вес каждого из примененных подходов.

Прежде всего, необходимо дать разъяснения различию между результатами, полученными в ходе применения обязательных подходов к оценке стоимости, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки, а так же рассмотреть адекватность отражения рыночной стоимости объектов оценки различными подходами.

В общем случае итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 - стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.



Поскольку для объектов оценки применялся только сравнительный подход, веса распределены следующим образом: доходный подход – 0; сравнительный подход – 1,0; затратный подход – 0.

Результаты согласования представлены в таблице:

Таблица

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость по доходному подходу, (руб.)	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, (руб.)	Рыночная стоимость по затратному подходу (руб.)	Итоговая рыночная стоимость, (округленно) ⁵ , (руб.)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №34, кадастровый номер: 50:20:0060221:658	не применялся	9 038 125	не применялся	9 038 125
	Весовой коэффициент	0	1,0	0	1,0
2.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2321 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №40, кадастровый номер: 50:20:0060221:663	не применялся	9 053 728	не применялся	9 053 728
	Весовой коэффициент	0	1,0	0	1,0
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №39, кадастровый номер: 50:20:0060221:664	не применялся	9 038 125	не применялся	9 038 125
	Весовой коэффициент	0	1,0	0	1,0
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2322 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №35, кадастровый номер: 50:20:0060221:665	не применялся	9 057 629	не применялся	9 057 629
	Весовой коэффициент	0	1,0	0	1,0

⁵ Согласно Федеральным стандартам оценки №3, п.16 ст.5 “В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления”.



В соответствии с заданием на оценку, при составлении отчета об оценке, после процедуры согласования, от оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объекта оценки (п.30 ФСО №7).

7.Итоговое заключение о стоимости

Полученные результаты, позволяют сделать вывод о том, что: наиболее вероятная рыночная стоимость земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, адрес (местоположение) объектов: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №№ 34, 35, 39, 40, кадастровые номера: 50:20:0060221:658, 50:20:0060221:665, 50:20:0060221:664, 50:20:0060221:663, по состоянию на 19 декабря 2018 года, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно составляет:

36 187 607 (Тридцать шесть миллионов сто восемьдесят семь тысяч шестьсот семь) рублей,

в том числе:

№ п/п	Объекты оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, округленно:
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №34, кадастровый номер: 50:20:0060221:658	9 038 125 (Девять миллионов тридцать восемь тысяч сто двадцать пять) руб.
2.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2321 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №40, кадастровый номер: 50:20:0060221:663	9 053 728 (Девять миллионов пятьдесят три тысячи семьсот двадцать восемь) руб.
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2317 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №39, кадастровый номер: 50:20:0060221:664	9 038 125 (Девять миллионов тридцать восемь тысяч сто двадцать пять) руб.
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, общей площадью 2322 +/- 34 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч. №35, кадастровый номер: 50:20:0060221:665	9 057 629 (Девять миллионов пятьдесят семь тысяч шестьсот двадцать девять) руб.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» признается достоверной и **рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.⁶

⁶ п.3, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015г. №299.



Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.⁷

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

Отчет подготовил следующий специалист:

Оценщик ООО «Андреев Капитал»

А.С. Чайкин

⁷ Ст.12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.



8.Список литературы и нормативных документов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 21.10.1994г., с изменениями.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29.07.98 г.
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1,2,3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г., №№ 297, 298, 299, Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25сентября 2014г. № 611, Федеральный стандарт оценки (ФСО №10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г., №328.
4. Единая система оценки имущества. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02.98.
5. Единая система оценки имущества. Основные положения ГОСТ Р 51195.0.01.98.
6. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М., 1998.
7. Иванов А.М., Перевозчиков А.Г. Основы оценки недвижимости. – Тверь, 1999.
8. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. - М.: ИНФА-М, 1996.
9. Оценка рыночной стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. - М.: Дело, 1998.
- 10.Сергеев И.В., Веретенникова И.И. Организация и финансирование инвестиций: Учеб. пос. – М., 2001.
- 11.Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий // Радио и связь, 1993.
- 12.Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПб.: СПбГТУ, 1997.
- 13.Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М., 1995.
- 14.Четыркин Е. Методы финансовых и коммерческих расчетов. - М., 1993.



ООО «Андреев Капитал» 170100 г.Тверь, ул. Индустриальная, д.7
т. (4822) 32-09-02, andreevcapital.ru; E-mail: ocenka.tver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки



900001551_17914928



КОПИЯ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-99548/17-95-122

17 января 2018 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Свирина А.А., при ведении протокола помощником судьи Иваненко Н.А., рассмотрев в открытом судебном заседании отчет временного управляющего ООО «КВАРТИ.РУ»; в судебное заседание явились: от временного управляющего – Акиньшин О.А. лично (паспорт); от руководителя должника – Гурьева Н.Р. по протоколу № 1 от 02.08.2015; от ООО «Новый Мир» - Пехененко Д.М. по дов. от 03.05.2017; от уполномоченного органа – Муравьев В.А. по дов. от 27.10.2016;

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 11.08.2017 в отношении ООО «Кварти.ру» введена процедура наблюдения. Временным управляющим утверждена Акиньшина О.А. (ИНН 690400556100), члена САУ СРО «ДЕЛО», с вознаграждением, установленным законом. Сообщение о данном факте опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 19.08.2017.

В судебном заседании подлежал рассмотрению отчет временного управляющего ООО «КВАРТИ.РУ».

Отчитываясь о ходе проведения процедуры наблюдения в отношении должника, временный управляющий пояснил суду, что сведения о введении процедуры наблюдения в отношении должника опубликованы в газете «Коммерсантъ» 19.08.2017; временный управляющий довел до сведения суда результаты финансового анализа должника и пояснил, что восстановление платежеспособности должника не представляется возможным, признаков преднамеренного банкротства не имеется. Указал на целесообразность признания должника несостоятельным (банкротом) и открытия конкурсного производства.

Исследовав материалы дела, в том числе письменный отчет временного управляющего, реестр требований кредиторов, протокол собрания кредиторов, ответы из регистрирующих органов об имуществе должника, анализ финансового состояния должника, суд посчитал, что ООО «Кварти.ру» является несостоятельным (банкротом) по следующим основаниям.

Размер признанных требований кредиторов должника составляет согласно реестру требований кредиторов 32 514 000 руб. Как следует из представленного отчета временного управляющего, анализа финансового состояния должника, балансовая стоимость имущества и активов должника не позволяет произвести расчеты с кредиторами. Восстановление финансово-хозяйственной деятельности не представляется возможным.

Таким образом, должник не способен удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и выполнить обязанность по уплате обязательных платежей свыше трех месяцев, размер которых превышает пятьсот минимальных размеров оплаты труда, то есть имеет признаки банкротства, предусмотренные ст. 3 и 6 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон).

Первое собрание кредиторов, состоявшееся 22.12.2017, приняло решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства. Также была определена кандидатура



арбитражного управляющего для утверждения конкурсным управляющим должника – Акиньшина О.А. (ИНН 690400556100), члена САУ СРО «ДЕЛО».

Собрание кредиторов является правомочным в соответствии с п. 4 ст. 12 Закона.

САУ СРО «ДЕЛО» представлена информация о соответствии кандидатуры конкурсного управляющего Акиньшина О.А. требованиям, предусмотренным ст. 20, 20.2 Закона и изъявившего желание быть утвержденным конкурсным управляющим в деле о несостоятельности (банкротстве).

Поскольку кандидатура Акиньшина О.А. соответствует требованиям, установленным нормами Закона, суд признает возможным утвердить его конкурсным управляющим должника с вознаграждением, установленным Законом.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 АПК РФ, п. 1 ст. 59 Закона, учитывая результат рассмотрения дела, уплаченная кредитором ООО «Новый Мир» при подаче заявления о признании должника банкротом государственная пошлина подлежит взысканию с должника в пользу указанного лица в полном размере уплаченной суммы.

На основании ст. 2, 4, 5, 20, 20.6, 32, 45, 124, 224-225 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», руководствуясь ст. 16, 64, 65, 67, 68, 71, 75, 123, 156, 167, 176 и 223 АПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

Признать ООО «Кварти.ру» (ИНН 7706780309, ОГРН 1127746676970) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «Кварти.ру» (ИНН 7706780309, ОГРН 1127746676970) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «Кварти.ру» Акиньшина О.А. (ИНН 690400556100), члена САУ СРО «ДЕЛО», с вознаграждением, установленным Законом.

Взыскать с ООО «Кварти.ру» в пользу ООО «Новый Мир» в счет уплаты государственной пошлины денежные средства в сумме 6 000 (шесть тысяч) руб.

Прекратить полномочия руководителя ООО «Кварти.ру», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицам или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Отстранить органы управления должника от исполнения функций по управлению и распоряжению имуществом должника, обязав их передать конкурсному управляющему Акиньшину О.А. в трехдневный срок с момента его утверждения бухгалтерскую и иную документацию, печати и штампы, материальные и иные ценности должника.

Обязать конкурсного управляющего выполнить требования ст. 28 и 128 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», представить в суд доказательства опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, заблаговременно, в срок до 26.07.2018 представить в суд отчет о проделанной работе с приложением документов, подтверждающими изложенные в отчете сведения.

Снять ранее наложенные аресты имущества должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на **26.07.2018 в 15 ч 20 мин** в здании Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191 г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17., зал 8014, 8 этаж.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья



А.А. Свирин



Дело № 2-1399/18

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

27 марта 2018 года.

Одинцовский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Проскуряковой О.А.
при секретаре Бушко Р.С.

КОПИЯ
ВЕРНА

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «Новый мир» к ООО «СК.РУ», Журавичу Вячеславу Алексеевичу о признании недействительным договоров купли-продажи земельных участков, обязанности освободить земельные участки, иску ООО «Кварти.ру» к ООО «СК.РУ», Журавичу Вячеславу Алексеевичу о признании недействительным договоров купли-продажи земельных участков, истребовании имущества из чужого незаконного владения,

у с т а н о в и л :

ООО «Новый мир» обратилось в суд с иском, с учетом уточнений, о признании недействительным договоров купли-продажи 5 земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.34,35,39,40,49, заключенных 20.12.2016 между ООО «СК.РУ» и Журавичем В.А., обязанности освободить указанные земельные участки.

Свои требования истец обосновывает тем, что ООО «Новый мир» является кредитором ООО «Кварти.ру», в собственности которого находились спорные земельные участки, стоимость которых была достаточной для погашения долга. Однако на основании соглашения об отступном от 12.01.2016 г. указанные участки были переданы в собственность ООО «СК.РУ». Решением арбитражного суда от 19.07.2017 г. сделка была признана недействительной, земельные участки возвращены в собственность ООО «Кварти.ру», между тем стало известно, что на основании оспариваемых договоров купли-продажи от 20.12.2016 г. ООО «СК.РУ» продало участки Журавичу В.А.

Ссылаясь на то, что ООО «СК.РУ» не имело права на продажи спорных земельных участков, сделки были совершены в период судебного разбирательства в арбитражном суде, о чем ООО «СК.РУ» было известно, а также на то, что оспариваемые сделки затрагивают интересы и права истца, истец просит удовлетворить иск в полном объеме.

В ходе судебного разбирательства принято к рассмотрению исковое заявление третьего лица ООО «Кварти.ру» к ООО «СК.РУ», Журавичу В.А. о признании вышеуказанных сделок по купли-продажи спорных земельных участков и истребовании имущества из чужого незаконного владения, на том основании, что решением арбитражного суда соглашение об отступном признано недействительным, ООО «СК.РУ» не приобрело прав на спорные земельные участки, соответственно не могло ими распоряжаться путем продажи Журавичу В.А.

В судебном заседании представитель истца требования поддержал, с иском ООО «Кварти.ру» согласился.

Представитель третьего лица, заявляющего самостоятельные требования ООО «Кварти.ру», заявленные требования поддержал, с иском ООО «Новый мир» согласился.

Ответчики в судебное заседание не явились, в порядке ст.ст.113,167 ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие ответчиков.

В соответствии со ст.168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.



Дело № 2-1399/18

Согласно положениям ст.167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно ч.1 ст.168 ГК РФ, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Пункт 2 названной статьи устанавливает, что сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В соответствии с положениями ст.10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Из материалов дела и пояснений сторон установлено, что ООО «Кварти.ру» принадлежали на праве собственности пять земельных участков: с кадастровым №50:20:0000000:1728 площадью 2500 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.49; с кадастровым №50:20:0060221:665 площадью 2322 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.35; с кадастровым №50:20:0060221:658 площадью 2317 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.34; с кадастровым №50:20:0060221:663 площадью 2321 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.40; с кадастровым №50:20:0060221:664 площадью 2317 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.39.

12.01.2016 г. между ООО «Кварти.ру» (должник) и ООО «СК.РУ» (кредитор) заключено соглашение об отступном №1, согласно которому стороны договорились о частичном прекращении обязательств должника перед кредитором, по выплате долга в сумме 22 404 708 руб. 47 коп., в силу предоставления должником взамен исполнения этого обязательства, отступного в виде недвижимого имущества – пяти вышеназванных земельных участков.

Установлено, что 20.12.2016 г. между ООО «СК.РУ» (продавец) и Журавичем В.А. (покупатель) заключен договор купли-продажи №14/16-Ц, согласно которому продавец продал, а покупатель приобрел в собственность земельный участок с кадастровым №50:20:0000000:1728 площадью 2500 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.49 (акт приема-передачи от 20.12.2016 г.)

20.12.2016 г. между ООО «СК.РУ» (продавец) и Журавичем В.А. (покупатель) заключен договор купли-продажи №11/16-Ц, согласно которому продавец продал, а покупатель приобрел в собственность земельные участки с кадастровым



Дело № 2-1399/18

№50:20:0060221:658 площадью 2317 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.34 и с кадастровым №50:20:0060221:665 площадью 2322 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.35.

Также 20.12.2016 г. между ООО «СК.РУ» (продавец) и Журавичем В.А. (покупатель) заключен договор купли-продажи №15/16-Ц, согласно которому продавец продал, а покупатель приобрел в собственность земельные участки с кадастровым №50:20:0060221:664 площадью 2317 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.39 и с кадастровым №50:20:0060221:663 площадью 2321 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.40.

Решением Арбитражного суда Московской области от 19.07.2017 г. (резюлютивная часть от 28.06.2017 г.) удовлетворены требования по ООО «Кварти.ру» к ООО «СК.РУ» о признании недействительным соглашения об отступном №1 от 12.01.2016 г., применены последствия двойной реституции.

Из решения суда установлено, что ООО «СК.РУ» обратилось в суд с иском об обязании произвести государственную регистрацию перехода права собственности на земельные участки на основании заключенного соглашения об отступном №1 от 12.01.2016 г., однако в последующем от иска отказалось, отказ принят судом и производство в данной части требований прекращено 10.04.2017 г.

При этом из решения суда усматривается, что судом был установлен факт нарушения процедуры одобрения сделки с заинтересованностью и крупной сделки с наступлением неблагоприятных последствий для общества (ООО «Кварти.ру»), в связи с чем судом применены положения ст.167 ГК РФ о последствиях недействительности сделки.

Согласно ч.3 ст.61 ГПК РФ при рассмотрении гражданского дела обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда, не должны доказываться и не могут оспариваться лицами, если они участвовали в деле, которое было разрешено арбитражным судом.

Таким образом установлено, что соглашение об отступном №1 от 12.01.2016 г., на основании которых у ООО «СК.РУ» возникли права на спорное имущество являлось ничтожной сделкой, т.к. было заключено с нарушением установленных норм законодательства.

Соответственно ООО «СК.РУ» отсутствовали права на совершение каких-либо последующих сделок со спорным имуществом, в связи с чем договоры купли-продажи от 20.12.2016 г., заключенные между ООО «СК.РУ» и Журавичем В.А. являются недействительными (ничтожными), поскольку совершены лицом, у которого отсутствовало какое-либо право на продаваемое имущество, совершенные сделки повлекли нарушение прав третьих лиц, а именно собственника имущества ООО «Кварти.ру» и его кредитора ООО «Новый мир».

На основании вышеизложенного суд полагает требования ООО «Новый мир» и ООО «Квартир.ру» о признании сделок по купле-продаже спорных земельных участков обоснованы и подлежат удовлетворению, также надлежит применить последствий недействительности сделок путем прекращения права собственности Журавича В.А. на указанные земельные участки и признании права собственности ООО «Квартир.ру».

В силу ст.301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Представитель истца ООО «Новый мир» в судебном заседании поддержал требования об обязании Журавича В.А. освободить спорные земельные участки, однако каких-либо доказательств тому, что на земельных участках расположены какие-либо объекты принадлежащие Журавичу В.А., не представил.



Дело № 2-1399/18

Принимая во внимание, что собственником земельных участков является ООО «Кварти.ру», которое вправе в полном мере реализовывать свои права по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, ООО «Новый мир» какими-либо правами на спорные земельные участки, не обладает, суд приходит к выводу, что требования об обязанности Журавича В.А. освободить земельные участки заявлено ненадлежащим лицом, права которого не нарушены, в связи с чем в данной части требований ООО «Новый мир» надлежит отказать.

Руководствуясь ст. ст.194-198 ГПК РФ, суд

р е ш и л:

иск ООО «Новый мир» к ООО «СК.РУ», Журавичу Вячеславу Алексеевичу о признании недействительным договоров купли-продажи земельных участков, обязать освободить земельные участки удовлетворить частично;

иску ООО «Кварти.ру» к ООО «СК.РУ», Журавичу Вячеславу Алексеевичу о признании недействительным договоров купли-продажи земельных участков, истребовании имущества из чужого незаконного владения удовлетворить;

признать недействительными договоры купли-продажи №14/16-Ц, №11/16-Ц и №15/16-Ц, заключенные 20.12.2016 между ООО «СК.РУ» и Журавичем Вячеславом Алексеевичем, в отношении земельных участков:

с кадастровым №50:20:0000000:1728 площадью 2500 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.49;

с кадастровым №50:20:0060221:665 площадью 2322 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.35;

с кадастровым №50:20:0060221:658 площадью 2317 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.34;

с кадастровым №50:20:0060221:663 площадью 2321 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.40;

с кадастровым №50:20:0060221:664 площадью 2317 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.39;

в части требований ООО «Новый мир» об обязанности Журавича В.А. освободить земельные участки – отказать;

применить последствия недействительности сделки путем прекращения права собственности Журавича Вячеслава Алексеевича на земельный участок площадью 2500 кв.м с кадастровым №50:20:0000000:1728, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.49; земельный участок площадью 2322 кв.м с кадастровым №50:20:0060221:665, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.35; земельный участок площадью 2317 кв.м с кадастровым №50:20:0060221:658, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.34; земельный участок площадью 2321 кв.м с кадастровым №50:20:0060221:663, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.40; земельный участок площадью 2317 кв.м с кадастровым №50:20:0060221:664, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.39;

признать право собственности ООО «Кварти.ру» на:



Дело № 3-1309/18

земельный участок площадью 2500 кв.м. с кадастровым №50:20:0000000:1728, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.49;

земельный участок площадью 2322 кв.м. с кадастровым №50:20:0060221:665, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.35;

земельный участок площадью 2317 кв.м. с кадастровым №50:20:0060221:658, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.34;

земельный участок площадью 2321 кв.м. с кадастровым №50:20:0060221:663, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.40;

земельный участок площадью 2317 кв.м. с кадастровым №50:20:0060221:664, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.39;

истребовать из чужого незаконного владения Журавича Вячеслава Алексеевича земельный участок площадью 2500 кв.м с кадастровым №50:20:0000000:1728, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.49; земельный участок площадью 2322 кв.м с кадастровым №50:20:0060221:665, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.35; земельный участок площадью 2317 кв.м с кадастровым №50:20:0060221:658, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.34; земельный участок площадью 2321 кв.м с кадастровым №50:20:0060221:663, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.40; земельный участок площадью 2317 кв.м с кадастровым №50:20:0060221:664, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Летний отдых, ул.Колхозная, д.39;

В порядке ч.2 ст.14 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» решение суда является основанием для регистрации права собственности ООО «Кварти.ру» на земельные участки.

взыскать с ООО «СК.РУ», Журавича Вячеслава Алексеевича в пользу ООО «Новый мир» госпошлину в возврат в сумме 6 000 (шесть тысяч) руб. по 3 000 (три тысячи) руб. с каждого;

возвратить ООО «Новый мир» излишне оплаченную госпошлину в сумме 48 000 (сорок восемь тысяч) руб.;

взыскать с ООО «СК.РУ», Журавича Вячеслава Алексеевича госпошлину в бюджет Одинцовского муниципального района в сумме 12 000 (двенадцать тысяч) руб., по 6 000 (шесть тысяч) руб. с каждого.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья:



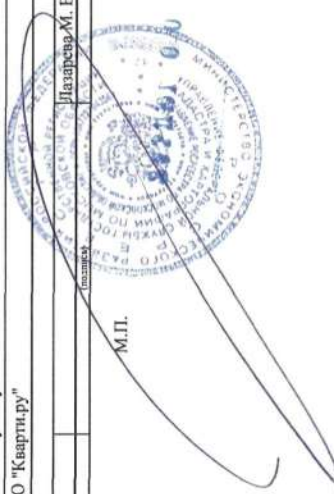
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

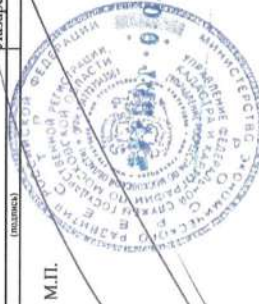
Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
<u>10.12.2018</u>			
Кадастровый номер:	<u>50:20:0060221:658</u>		
Номер кадастрового квартала:	<u>50:20:0060221</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>28.12.2010</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	<u>Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колхозная, уч.№34</u>		
Площадь:	<u>2317 +/- 34 кв. м</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>6939438.17</u>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	многоэтажная жилая застройка		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	ООО "Квартг.ру"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	(полное наименование должности)		
	Игнатьев М. В.		
	(подпись)		
	М.П.		
	(подпись)		
	(полное наименование должности)		





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

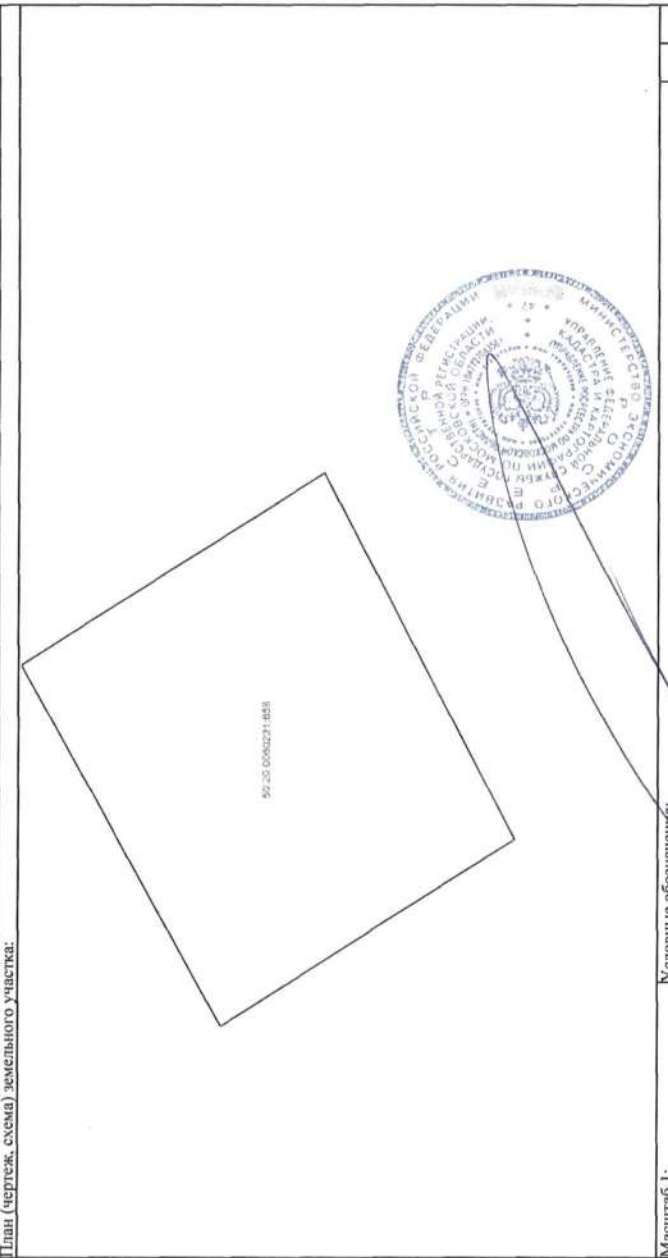
Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 10.12.2018	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: 50:20:0060221:658			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. ООО "Кварти.ру", ИНН: 7706780309, ОГРН: 1127746676970		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:20:0060221:658-50/020/2018-6 от 10.12.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Решение Одицовского городского суда Московской области от 27.03.2018 дата вступления в законную силу: 13.08.2018		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав (без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(подпись)	
		Лазарева М. В.	
		(подпись, фамилия)	



М.П.



Раздел 3
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____	Раздела 3
10.12.2018	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:20:0060221:658
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Лазарева М. В.	
М.П.	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

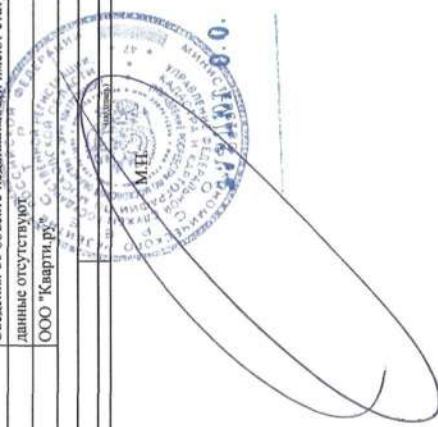
Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
Земельный участок

Лист № 10.12.2018	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	1	Всего разделов:	1	Всего листов выписки:	1
Кадастровый номер: 50:20:0060221:663							
Номер кадастрового квартала: 50:20:0060221							
Дата присвоения кадастрового номера: 28.12.2010							
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют							
Адрес: Московская область, Олдинковский район, п. Летний Огдых, ул. Колхозная, уч.№40							
Площадь: 2321 +/- 34 кв. м							
Кадастровая стоимость, руб.: 6951418.21							
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют							
Категория земель: Земли населённых пунктов							
Виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка							
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"							
Особые отметки: данные отсутствуют							
Получатель выписки: ООО "Квартал"							
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Лазарева М. В.							

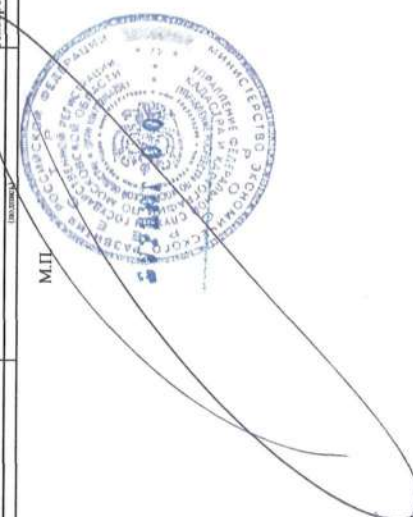




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

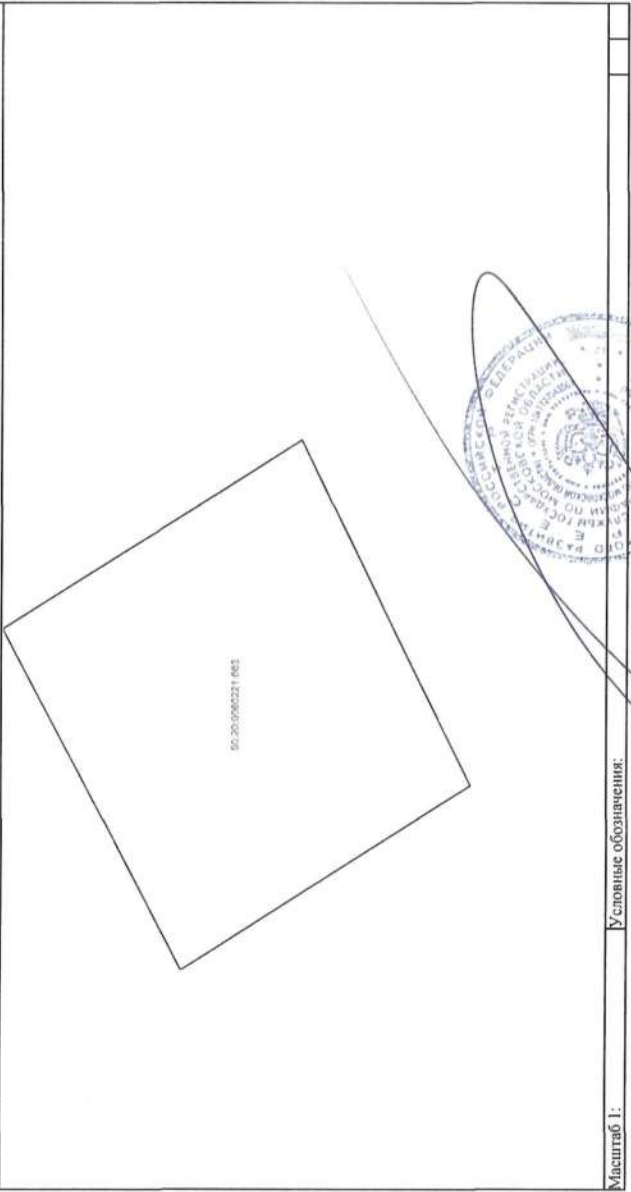
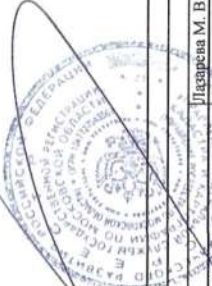

Раздел 2

Земельный участок		№ (код) объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
10.12.2018			
Кадастровый номер:		50:20:0060221:663	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. ООО "Кварты.ру", ИНН: 7706780309, ОГРН: 1127746676970		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:20:0060221:663-50/020/2018-6 от 10.12.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Решение Одинцовского городского суда Московской области от 27.03.2018, дата вступления в законную силу: 13.08.2018		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Исагорова М. В.	





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздела 3	Всего разделов: _____
10.12.2018	
Кадастровый номер: 50:20:0060221:663	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
 М.П.	
Лазарева М. В.	
(подпись)	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

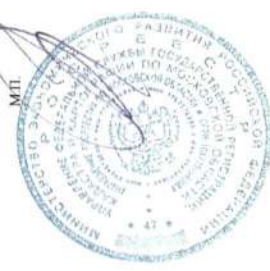
Земельный участок	
Лист № <u>29.11.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>50:20:0060221:664</u>
Кadaстровый номер: <u>50:20:0060221:664</u>	
Номер кадастрового квартала: <u>50:20:0060221</u>	
Дата присвоения кадастрового номера: <u>28.12.2010</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>	
Адрес: <u>Московская область, Одинцовский район, п. Летний Огдых, ул. Колхозная, ул. №39</u>	
Площадь: <u>2317 +/- 34 кв. м</u>	
Кадастровая стоимость, руб.: <u>693943817</u>	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: <u>данные отсутствуют</u>	
Категория земель: <u>Земли населенных пунктов</u>	
Виды разрешенного использования: <u>многоэтажная жилая застройка</u>	
Статус земли об объекте недвижимости: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>	
Сособе отметки: <u>данные отсутствуют</u>	
Получатель выписки: <u>ООО "Квартирю"</u>	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
<u>Полякова Е. А.</u>	





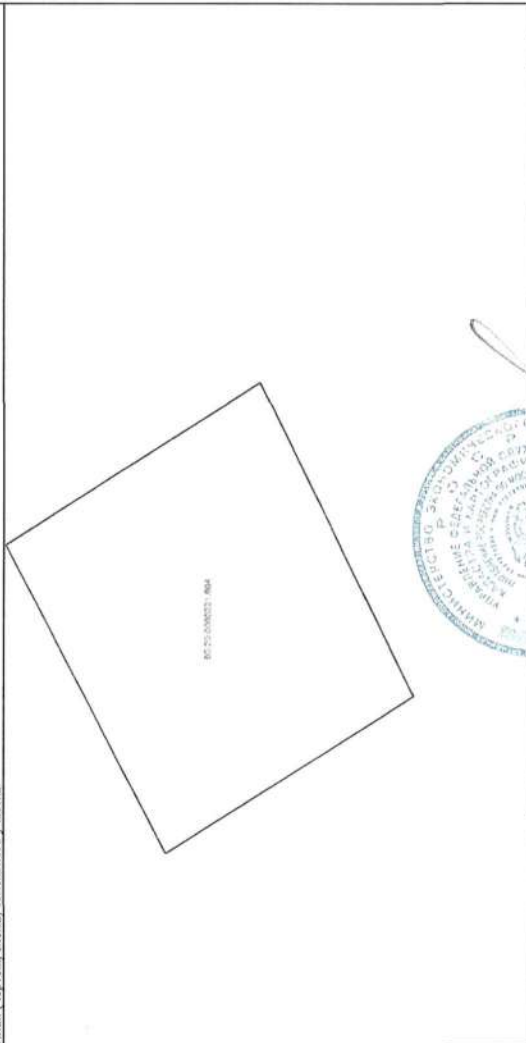
Раздел 2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № 2 Раздела 2	Всего листов выписки: _____
29.11.2018	Всего разделов: _____
Классификационный номер:	50:20:0060221:664
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. ООО "Кварти.ру", ИНН: 7706780309, ОГРН: 1127746676970
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:20:0060221.664-50/001/2018-6 от 29.11.2018
3. Документы-основания:	3.1. Решение суда от 27.03.2018 №дела 2-1399/18, наименование суда: Одицовский городской суд Московской области дата вступления в законную силу: 13.08.2018
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав (без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа):	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Ершкова Е.А.
М.П.	ЕРШКОВА А.В.





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 3	Всего листов раздела 3: 3
29.11.2018	Кадастровый номер: 50:20:0060221:664
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Словесное обозначение:
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Иванова Е. А.	
Е. ИВАНОВА А. А.	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № 03.12.2018	Всего листов выписки 50:20/0060221/665
Раздел 1	Всего разделов 50:20/0060221/665
Кадастровый номер	50:20/0060221/665
Номер кадастрового квартала	50:20/0060221
Дата присвоения кадастрового номера	28.12.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	Московская область, Одинцовский район, п. Летний Отдых, ул. Колховая, уч. №35
Площадь	2322 +/- 34 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	6954413,22
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	многоэтажная жилая застройка
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	данные отсутствуют
Получитель выписки	ООО "Кварти.ру"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Девкина Л. В.	





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

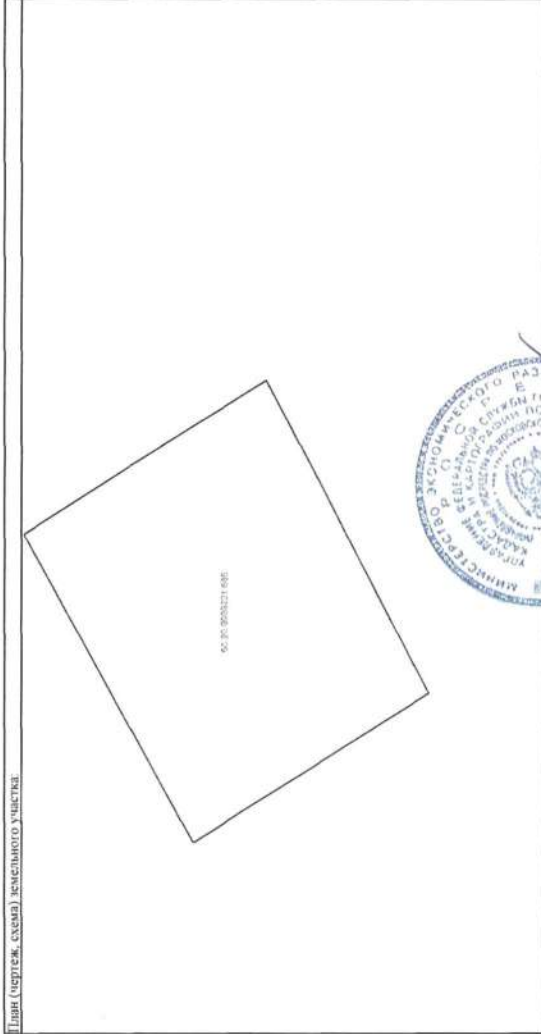
Владельцы участков	
Лист № 03.12.2018	Раздела 2
Всего листов раздела 2:	
Всего листов выписки:	
Квартальный номер: 50.20.0060221:665	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. ООО "Квартал ру", ИНН: 7706780309, ОГРН: 1127746676970
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50.20.0060221.665-50/010/2018-6 от 03.12.2018
3. Документы-основания:	3.1. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13.08.2018 №33-24575/2018; Решение Одиноцкого городского суда Московской области от 27.03.2018 №2-1399/18
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Дежнева Л. В.	





Раздел 3

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

Земельный участок	
Лист № 03.12.2018	Всего листов раздела 3: 3
Кадастровый номер 50:20:0060221:665	Всего листов выписки: 3
Центр (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1	
Условные обозначения	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Ирина Александровна А. А.	
Ирина Л. В.	



ООО «Андреев Капитал» 170100 г.Тверь, ул. Индустриальная, д.7
т.(4822) 32-09-02, andreevcapital.ru; E-mail: ocenka.tver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/194784103/>

Участок, 28 сот.
Московская область. Одинцовский район. Летний Отдых поселок. ул. Горького, 26. На карте
— Можайское шоссе. 30 км от МКАД — Минское шоссе. 31 км от МКАД

11 000 000 руб. 392 857 руб./сот.
Следить за изменением цены
+7 916 913-31-42
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Ипотека от 51 471 руб/мес
Оставить заявку

Площадь: 28 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

Площадь: 28 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Прекрасное место для отдыха и постоянного проживания, на территории участка произрастают хвойные и лиственные деревья, по границе есть газ, асфальт во всем поселке, есть магазины и др. учреждения бытового характера, удобный выезд и въезд на два шоссе, быстрый выход на сделку.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 916 913-31-42
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Инфраструктура Панорама Похожие рядом

Усадьба Захарово
Администрация сельского поселения Захаровское

11 000 000 руб. 392 857 руб./сот.
Следить за изменением цены
+7 916 913-31-42
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Ипотека от 51 471 руб/мес
Оставить заявку

Площадь: 28 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство



ООО «Андреев Капитал» 170100 г.Тверь, ул. Индустриальная, д.7
т. (4822) 32-09-02, andreevcapital.ru; E-mail: ocenka.tver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

Участок, 28 сот.

11 000 000 ₺ 392 857 ₺/сот.

Следить за изменением цены

+7 916 913-31-42

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

Написать сообщение

PRO
Наталья Ша
Еще 2 объекта

Общая информация

- Электричество
- Газ
- Водоснабжение

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка: 28 сот.

Экспорт Печать Пожаловаться

Таунхаусы в КП «Футуро Парк»
От 14,1 млн до 15 января. 23 км Новой Риги. Терраса на крыше. Озеро и пляж. Школа. Запишитесь на показ!
Тел.: (495) 003-47-96

Таунхаусы в КП «Футуро Парк»
От 14,1 млн до 15 января. 23 км Новой Риги. Терраса на крыше. Озеро и пляж. Школа. Запишитесь на показ!

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/193148313/>

Недвижимость в Одинцове > Продажа > Продажа земельных участков в Одинцовском районе > Минское шоссе > Можайское шоссе

вчера, 19:33 607 просмотров, 1 за сегодня

Участок, 11,6 сот.

Московская область, Одинцовский район, Летний Отдых поселок На карте

Можайское шоссе, 35 км от МКАД Минское шоссе, 30 км от МКАД

В избранное

Ипотека от 9 124 ₺/мес

Оставить заявку

1 950 000 ₺ 168 103 ₺/сот.

Следить за изменением цены

+7 495 710-70-70

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

Написать сообщение

PRO
Мизль офис в Одинцово
Агентство недвижимости
Еще 403 объекта

ЖК «Пригород Лесное»
15 минут до метро Домодедовская. 4 км от МКАД. Рядом лес и река! Скидка до 10%
Тел.: (495) 162-56-43

Скидка до 31.12.18. Застройщик: ООО «Пригород Лесное». Проектная декларация и подробности в жизни на сайте priгород77.ru



https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/193148313/

1 950 000 ₽ 168 103 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 495 710-70-70

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

Написать сообщение

PRO
Миэль офис в Одинцово
 Агентство недвижимости
 Еще 403 объекта

ЖК «Пригород Лесное»
 15 минут до метро Домодедовская, 4 км от МКАД. Рядом лес и река! Скидка до 10%
 Тел.: (495) 162-56-43

Скидка до 31.12.18. Застройщик ООО «Пригород Лесное». Проектная декларация и подробности акции на сайте priгород77.ru

https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/193148313/

Участок, 11,6 сот.

1 950 000 ₽ 168 103 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 495 710-70-70

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

Написать сообщение

PRO
Миэль офис в Одинцово
 Агентство недвижимости
 Еще 403 объекта

ЖК «Пригород Лесное»
 15 минут до метро Домодедовская, 4 км от МКАД. Рядом лес и река! Скидка до 10%
 Тел.: (495) 162-56-43

Скидка до 31.12.18. Застройщик ООО «Пригород Лесное». Проектная декларация и подробности акции на сайте priгород77.ru

Общая информация

Электричество Газ

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка 11,6 сот.



<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/196839825/>

Участок, 6 сот.
 Московская область, Одинцовский район, Летний Отдых поселок, Кооперативная ул. На карте
 = Можайское шоссе шоссе, 20 км от МКАД = Минское шоссе, 31 км от МКАД

3 800 000 ₽ 633 333 ₽/сот.
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа
+7 958 581-54-76
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

ПРО
Гальцевы и Фон Герц
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2006 года
 Еще 267 объектов

Таунхаусы в КП «Футуро Парк»
 От 14,1 млн до 15 января, 23 км Новой Риги. Терраса на крыше. Озеро и пляж. Школа. Запишитесь на показ!
 Тел.: (495) 003-47-96

Таунхаусы в КП «Футуро Парк»
 От 14,1 млн до 15 января, 23 км Новой Риги. Терраса на крыше. Озеро и пляж. Школа. Запишитесь на показ!
 Тел.: (495) 003-47-96

Площадь: 6 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Площадь: 6 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

КРАСИВЫЙ участок правильной прямоугольной формы. Удобный широкий подъезд по асфальтированной дороге.

Газ, свет проходят по границе. Идеальное место для постоянного проживания.

Поселок Управления делами президента. Рядом прекрасные соседи.

Участок прилегающий к лесу. На участке вековые сосны и ели.

20 км км от МКАД. Отличная транспортная доступность.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 958 581-54-76
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Инфраструктура Панорама Показать рядом

3 800 000 ₽ 633 333 ₽/сот.
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа
+7 958 581-54-76
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

ПРО
Гальцевы и Фон Герц
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2006 года
 Еще 267 объектов

Таунхаусы в КП «Футуро Парк»
 От 14,1 млн до 15 января, 23 км Новой Риги. Терраса на крыше. Озеро и пляж. Школа. Запишитесь на показ!
 Тел.: (495) 003-47-96

Таунхаусы в КП «Футуро Парк»
 От 14,1 млн до 15 января, 23 км Новой Риги. Терраса на крыше. Озеро и пляж. Школа. Запишитесь на показ!
 Тел.: (495) 003-47-96



ООО «Андреев Капитал» 170100 г.Тверь, ул. Индустриальная, д.7
т. (4822) 32-09-02, andreevcapital.ru; E-mail: ocenka.tver@mail.ru

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования

3 800 000 ₽ 633 333 ₽/сот.

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 958 581-54-76

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

[Написать сообщение](#)

PRO

Гальцевы и Фон Герц
Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года
Еще 267 объектов

Татуаузы в КП «Футуро Парк»
От 14,1 млн до 15 января. 22 км Новой Риги. Терраса на крыше. Озеро и пляж. Школа. Запишитесь на показ!
Тел.: (495) 003-47-96

Проектная декларация на сайте futura-park.com/documents. Застройщик: Village Estate.

Татуаузы в КП «Футуро Парк»
От 14,1 млн до 15 января. 22 км Новой Риги. Терраса на крыше. Озеро и пляж. Школа. Запишитесь на показ!
Тел.: (495) 003-47-96

Общая информация

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	6 сот.

RU 19:21 23.12.2018



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26 августа 2009 г.

№ 2373-09

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чайкин Артем Сергеевич

Паспорт 28.04.№8484563 выдан
Центральным Отделом Внутренних Дел города Твери
10.11.2004

(Ф.И.О. полностью)

Московская Финансовая Промышленная Академия

(Формально-юридическое наименование)

диплом о профессиональной переподготовке ИИ.№: 984544 31.05.2008

(Формально-юридическое наименование, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональной переподготовке)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1647 от « 26 августа 2009 г. _____ года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, заключая
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор ИП АРМО Петровская Е.В.
Должность, наименование лица (Ф.И.О.)

Москва



ИП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПУШКИН

Зарегистрировано 04 июля 2007 года
за № 0002 в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

www.svoarmo.ru

Юридический адрес: 115184, г. Москва, Коньковский пер., д. 11/8
Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10
Телефон/факс: +7 495 788 74 68, +7 495 544 29 73
E-mail: armo@svoarmo.ru

Выписка № 78-08/09

из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

27 августа 2009 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Чайкина Артема Сергеевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Чайкин Артем Сергеевич**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

(Не) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки"

и (не) включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки"

26 августа 2009 г. за регистрационным № 1647

Исполнительный директор

Е. В. Петровская



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0839



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Чайкину
Артему Сергеевичу
в том, что он(а) с 01 марта 2012 по 31 марта 2012
повышил(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО "Московский
финансово-промышленный университет "Синергия"
по программе
"Оценочная деятельность"
в объеме 104 часов
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	отлично
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		

Прошел(а) стажировку нет

Примечание(а) нет



Город Москва год 2012

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0411



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ ПП № 984544

Настоящий диплом выдан Чайкину
Артему Сергеевичу
в том, что он(а) с 01 ноября 2007 г. по 31 мая 2008 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
"Московская финансово-промышленная
академия (МФПА)"
по программе профессиональной переподготовки
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"
Государственная аттестационная комиссия решением от 31 мая 2008 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Чайкина
Артема Сергеевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

М.П. Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2008

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005531-1 от « 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чайкину Артему Сергеевичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400406141

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0150

Город
Москва

Дата выдачи
5 июня 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**ЧАЙКИН
Артём Сергеевич**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

**НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»**

по программе «Оценочная деятельность»

за время обучения сдад(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Всего	104	

Итоговая работа на тему: **Нет**



М.П. Руководитель
Секретарь

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 7291R/776/00690/18 (далее Договор страхования), составляющей частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «АНДРЕЕВ-КАПИТАЛЪ»
Юридический адрес: 170100, г. Тверь, ул. Багжанова, д.21
ИНН: 690501229

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам выдворителем в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам выдворителем 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 (Застрахованного лица), в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату выдворителем, 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 заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов и 00/100) рублей.

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, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" ноября 2018 г. и действует по 24 часа 00 минут "10" ноября 2019 г. включительно.

Страхованию по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора при условии, что претензия или исквое требование предъявлено Страхователем в течение срока действия настоящего Договора и/или не позднее 3 лет с даты его окончания, а так же если Страхователь, в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.

Страховщик:
Ф.И.О. Руженцев Д.А.
На основании Доверенности № 2538/18 от 11.04.2018 г.



Страхователь:
Ф.И.О. ИВ.Суковитиной
На основании Устава
Место и дата выдачи полиса: г. Тверь, 29.10.2018 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7291R/776/00449/18

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7291R/776/00449/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Чайкин Артем Сергеевич
Местонахождение: 170100, г.Тверь, Татарский переулок, д.23, кв.2

Объект страхования:

- А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, арендатору договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выдворителем/благотелю).
- Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступилим в законную силу решением арбитражного суда (принятый Страховщиком) факт причинения ущерба объектам (бездействию) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.
Не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «24» августа 2018 г. и действует до «23» августа 2019 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страхователь:

И.А. Руженцев / А.С.Чайкин



Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

И.А. Руженцев / И.А.С.Чайкин

Место и дата выдачи полиса: г. Тверь, «09» августа 2018 г.