

Оценщик
Кузнецова Светлана Ивановна
Свидетельство о членстве в
ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
№4348 от 25 апреля 2008 года
т. +7 (951-406-9158)

Отчет № 25 **от 24.01.2019 г.**

об определении рыночной стоимости
имущества расположенного по адресу:
Россия, Московская область, Солнечногорский р-он,
р.п. Ржавки, Микрорайон № 2

Дата оценки

24.01.2019 г.

Заказчик

Конкурсный управляющий
ООО Фирма «ТРИ С»

г. Омск – 2019



Оценщик
Кузнецова Светлана Ивановна
Свидетельство о членстве в
ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
№004348 от 25 апреля 2008 года
т. +7 (951-406-9158)

Уважаемая Светлана Валерьевна!

В соответствии с договором № 20/01/2019 от «20» января 2019 г. заключенным между нами произведена оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО Фирма «ТРИ С»

Оценка произведена по состоянию на 24.01.2019 года.

Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать следующие выводы:

Результаты, полученные в процессе реализации различных подходов к определению рыночной стоимости имущества расположенного по адресу: Россия, Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки, микрорайон № 2, принадлежащего ООО Фирма «ТРИ С», составляет:

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Автомобильный магазин «HYUNDAI» Кадастровый или условный номер: 50-50-09/081/2011-037	1432,3	115 000 000,00
Автомобильный магазин по продаже и гарантийному обслуживанию автомобилей Кадастровый или условный номер: 50-50-09/062/2012-209	1433,3	115 000 000,00
Павильон-магазин Кадастровый или условный номер: 50-50-09/021/2013-270	513,9	41 000 000,00
Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060501:0127	9200,0	26 000 000,00
Право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060501:0115	300,0	850 000,00
Скважина артезианская Скважина, идентифицирующие признаки: разведочно-эксплуатационная на воду скважина – 97,0 метров, конструкция скважины: колонна диаметром 159 мм (металл) от 0,0 до 71,5 метра; колонна диаметром 125 мм (пластик) от 0,0 до 97,0 метров; фильтровая часть в интервалах 73,0 – 83,0 м и 96,0 – 97,0 м. Год выпуска 2012г.		800 000,00
Котельная Котельная, идентифицирующие признаки: - наружные сети канализация, водосток, очистные сооружения, проходной канал, тепловые камеры. Год выпуска: 2012г.		4 669 395,00

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО Фирма «ТРИ С», с учетом необходимого округления по состоянию на 24.01.2019 года составляет:

303 319 395,00

(Триста три миллиона триста девятнадцать тысяч триста девяносто пять рублей 00 копеек)

Я провела оценку стоимости объектов оценки, определённых в договоре. По результатам оценки был составлен отчёт № 25 от 24 января 2019г., который с данным письмом передаётся в Ваше распоряжение. Процесс оценки и подготовка отчёта проводились в соответствии с указанным выше договором, а так же с учётом требований российского законодательства и стандартов в сфере оценочной деятельности. Отчет включает описание количественных и качественных характеристик объектов оценки, методологию определения стоимости, этапы проведенного анализа и обоснование полученных результатов. В отчет также включены принятые допущения и ограничивающие условия, в рамках которых необходимо рассматривать вывод оценщика о величине стоимости объектов оценки

Оценка была проведена в соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (действующая редакция).

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297.

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298.

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299.

5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. N 508.

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.

7. Стандартами и правилами ООО «РОО».

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо является документом информационного характера и предваряет Отчет об оценке, приведенный далее, и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом отчёта.

Всю информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Итоговая величина стоимости объектов оценки, определенная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в течение шести месяцев с даты составления отчета (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями)).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной мной, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением, специалист по оценке
Кузнецова С.И.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	9
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	9
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ВЫПОЛНЯВШЕМ ОЦЕНКУ	9
3.3. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПОДГОТОВКЕ ОЧЕТА	9
3.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
3.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДОПУЩЕНИЯ, ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ К УКАЗАННЫМ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	10
3.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	11
3.7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.8. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ	12
3.9. ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, И ТЕРМИНОВ	12
3.10. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	15
4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	15
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
4.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
4.3. АНАЛИЗ РЫНКА	19
4.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
5. ОБЗОР ПОДХОДОВ, ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	27
5.1. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	28
5.2. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	46
6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	51
6.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	53
ПРИЛОЖЕНИЕ	54

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация в соответствии с п.21 ФСО №3	
Объекты оценки:	Имущество расположенное по адресу: Россия, Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки, микрорайон № 2 принадлежащее ООО Фирма «ТРИ С » ➤ Нежилые помещений площадью 3 379,5 кв.м, ➤ Котельная - наружные сети канализация, водосток, очистные сооружения, проходной канал, тепловые камеры. Год выпуска: 2012г; ➤ Скважина- разведочно-эксплуатационная на воду – 97,0 метров; ➤ Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов общей площадью 300 кв.м.; ➤ Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов общая площадь 9200 кв.м.;
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности
Цель оценки:	определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Реализация имущества в ходе процедуры конкурсного управления
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Ограничения и пределы применения полученного результата	На основании ФСО №1 использование результатов оценки рекомендовано к применению в течение 6 месяцев с даты составления отчета.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	24.01.2019 г.
Дата проведения осмотра объектов оценки	24.01.2019 г.
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	
<p>1.Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>2.Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав требования. Право оцениваемой собственности является достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме указанных в отчете.</p> <p>3.Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, узлов. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>4.Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации.</p> <p>5.Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>6.От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову из суда или на основании отдельного договора с заказчиком.</p> <p>7.Мнение оценщика относительно стоимости объектов действительно на дату оценки.</p> <p>8.Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию.</p> <p>9.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.</p> <p>10.Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.</p> <p>11. В отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, а также экологического загрязнения объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав и загрязнений с учетом обстоятельств выявленных в процессе осмотра. (п.7 ФСО №7).</p> <p>12. При заключении договора на проведения оценки для целей залога, заказчик предупрежден о необходимости сообщить оценщику специальные требования, предъявляемые к оценке в целях залога, не</p>	

противоречащих законодательству РФ, залогодержателя. При оценке объекта оценки оценщик исходит из того, что специальные требования отсутствуют.

Применяемые стандарты оценки

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (действующая редакция).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
6. Стандартами и правилами ООО «РОО».

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета об оценке	25
Основание для проведения оценки	Договор № 20/01/2019 от «20» января 2019 г. заключенный между Заказчиком и Исполнителем оценки Заказчик оценки: ООО «Фирма ТРИ С» в лице Конкурсного управляющего Беловой С.В. Исполнитель оценки: Индивидуальный предприниматель Кузнецова С.И.
Краткое описание Объектов оценки	Автомагазин «HYUNDAI» по продаже и гарантийному обслуживанию автомобилей общая площадь 1432,3 кв.м; Земельный участок общая площадь 9200 кв.м; Автомагазин по продаже и гарантийному обслуживанию автомобилей, общая площадь 1433,3 кв.м; Павильон-магазин облегченного типа, общей площадью 513,9 кв.м.; Право аренды земельного участка, общей площадью 300 кв.м.; Скважина разведочно-эксплуатационная – 97,0 метров год выпуска 2012г.; Котельная год выпуска: 2012г.
Местоположение	Россия, Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки, микрорайон № 2
Краткое описание имущественных прав	права собственности право аренды на земельный участок
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки	Не используются
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.
Дата оценки	24 января 2018 года
Период проведения работ	24 января 2018 года
Дата составления Отчета	24 января 2018 года
Дата осмотра Объекта оценки	Объекты оценки осматривались по согласованию с Заказчиком 24.01 2019г.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Имущество принадлежащие ООО Фирма «Три С» расположенное по адресу: Россия, Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки, микрорайон № 2.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- ◆ сравнительный подход - 297 850 000 /Двести девяносто семь миллионов восемьсот пятьдесят тысяч/ руб.
- ◆ доходный подход – не применялся
- ◆ затратный подход – 5 469 395/Пять миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч триста девяносто пять/руб.

В итоге работы, проделанной Оценщиком на основании Договора № № 20/01/2019 от «20» января 2019 г., Оценщик пришел к выводу, что:

В итоге работы, проделанной Оценщиком на основании Договора № № 20/01/2019 от «20» января 2019 г., Оценщик пришел к выводу, что:

вероятная величина рыночной стоимости имущества расположенного по адресу: Россия, Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки, микрорайон № 2, по состоянию на 24.01.2018г. округленно составляет:

303 319 395,00

(Триста три миллиона триста девятнадцать тысяч триста девяносто пять рублей 00 копеек)

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, определенная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в течение шести месяцев с даты составления отчета (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями))

Настоящий отчет № 25 составлен 24.01.2019г. в г. Омске.

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик Кузнецова С.И.



3.ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик оценки	ООО Фирма «Три С» Адрес: 124460, г. Москва, г. Зеленоград, к1215, ком.15 ИНН 7735006700 ОГРН 1047735008200, дата регистрации 16 июня 2004 года ОКПО 40274026, ОКТМО 45332000000 в лице конкурсного управляющего Беловой Светланы Валерьевны, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы
-----------------	---

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ВЫПОЛНЯВШЕМ ОЦЕНКУ

Оценщик:	Кузнецова Светлана Ивановна Паспорт серия 5203 № 510535 Выдан: Первомайским УВД Советского административного округа г. Омска 10.06.2003 г. Код подразделения: 552-004 644083, г. Омск, ул. Коммунальная, д. 13, кв.24 ИНН 550105035581
Номер контактного телефона оценщика	т. 8-951-406-9158
Почтовый адрес оценщика (место нахождения оценщика)	644 106, г. Омск, ул. Звездная 6 кв. 79
Адрес электронной почты оценщика	deadent1@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в СРО:	Свидетельство о членстве в СРО оценщиков №004348. Выдано Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» 25.04.2017 г. Оценщик включен в реестр РОО: 25.04.2008.
Документы, подтверждающие получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом от 27.12.2006 г. о профессиональной переподготовке: ПП № 724222. Специализация: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом выдан: Высшая школа приватизации и предпринимательства. Институт.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Страховой полис № 433-121121/15/0321R/776/00001/5 – 004348 от 31.07.2015 г. обязательного страхования оценщика. Срок действия полиса страхования с 01 января 2016 года по 30 июня 2017 года. Лимит ответственности Страховщика 300 000 рублей.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор:	Нет
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Кузнецова С.И. 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.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.	Не привлекались

3.3. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Не привлекались.

3.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (действующая редакция) утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. N 508.

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

6. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО №2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст.15 Закона РФ от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции на дату составления отчета).

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила СРО, в которой он состоит (в части не противоречащей ФСО № 1, ФСО №2, ФСО № 3, ФСО № 4, ФСО № 7). Оценщик является членом саморегулируемой организацией оценщиков ООО «РОО», в связи с чем применение стандартов и правил оценочной деятельности является обязательным на основании п.3 ФСО № 3.

3.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ, ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ К УКАЗАННЫМ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.

3. Сведения, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, однако он не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчёту и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на рыночную стоимость объекта.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что с ним будут производиться операции по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

8. Считается, что информация о техническом состоянии объектов-аналогов, полученная от

риэлтерских агентств, достоверна.

9. Подразумевается, что у оцениваемого имущества и территории, на которой оно расположено, не имеется каких-либо скрытых недостатков или преимуществ, которые могли бы соответственно уменьшить или увеличить стоимость имущества. Оценщик не несет ответственности за наличие таких недостатков или преимуществ, а также за организацию независимой технической экспертизы, которая могла бы выявить такие преимущества или недостатки.

10. При анализе использовались только оферты с открытой ценой предложения.

11. Ввиду отсутствия у Оценщика информации о намерениях потенциальных покупателей принятых для сравнения в рамках сравнительного подхода к определению стоимости аналогов объекта оценки, при проведении сравнения объекта оценки с аналогами условия продажи и финансирования предполагаемой сделки считаются равными, характерными для сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

3.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, составивший данный отчет, на основании своих знаний и убеждений, подтверждает что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчёте, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору об оценке) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата его услуг не связана с определённой итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределённой стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента.

3.7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка объектов собственности — это упорядоченный процесс, в основу которого положены принципы оценки. Этот процесс предусматривает определение задачи, сбор информации и ее анализ в целях получения обоснованной оценки стоимости. Процесс оценки основывается на научном методе, и применим к решению широкого круга оценочных задач.

Процесс оценки может быть разделен на ряд последовательных стадий:

1. Определение проблемы (постановка задачи).
2. Предварительный осмотр объекта и заключение договора на оценку, составление плана работ. Сбор, проверка и анализ данных.
3. Применение трех подходов к оценке стоимости объекта собственности и выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование результатов, полученных с помощью различных подходов.
5. Подготовка отчета и заключения об оценке.

1-я стадия. Определение проблемы

Данная стадия оценки подразделяется на этапы:

- ✓ формулирование цели и функции, предполагаемое использование оценки;
- ✓ идентификация объекта и прав, связанных с имуществом, подлежащим оценке;
- ✓ определение даты оценки;
- ✓ ознакомление заказчика с ограничительными условиями.

2-я стадия. Предварительный осмотр объекта и заключение договора на оценку. Сбор, проверка и анализ данных.

Вторая стадия оценки — это предварительный осмотр объекта и заключение договора на оценку. Эта стадия оценки включает:

- ✓ Предварительный осмотр объекта и знакомство с его администрацией.
- ✓ Составление графика работ по оценке.
- ✓ Определение источников и способов сбора информации.
- ✓ Подготовку и подписание договора на оценку и определение суммы гонорара.

3-я стадия. Использование трех подходов для определения величины стоимости собственности

Существует три основных подхода к оценке собственности, которые должны быть использованы для оценки любого объекта: сравнительный, доходный, затратный.

Сравнительный подход — общий способ определения стоимости собственности, в рамках которого используется один или более методов, основанных на сравнении данного объекта собственности с аналогичными уже проданными объектами, Основан на принципе замещения.

Доходный подход — общий способ определения стоимости собственности, в рамках которого используется один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов. Основан на принципе ожидания.

Затратный подход (подход на основе активов) — общий способ определения стоимости предприятия, в рамках которого используется один или более методов, основанных непосредственно на исчислении стоимости активов. Основан на принципах замещения, наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

4-я стадия. Согласование результатов

Согласование — это процесс, в ходе которого для достижения окончательной оценки стоимости выносятся определенные логические суждения. Перед его началом оценщик просматривает все факты и проверяет точность вычислений. Все допущения проверяются на разумность и надежность. В ходе процесса согласования оценщик проверяет применимость принципов оценки на различных этапах процесса оценки. Обычно в результате согласования оценщик представляет клиенту единственную величину стоимости. Хотя в случае невозможности выведения единой величины возможно предоставление диапазона стоимости.

5-я стадия. Отчет о результате оценки стоимости

В качестве последнего шага оценщик пишет отчет о своих выводах и заключениях, которые он затем передает клиенту

3.8. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции).
2. Гражданский кодекс РФ. Часть 1 от 30.11.1994 года № 51-ФЗ и Часть 2 от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (в действующей редакции).
3. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ (в действующей редакции).
4. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ (в действующей редакции).
5. Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» от 02 января 2000 года № 28-ФЗ (в действующей редакции).

3.9. ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, И ТЕРМИНОВ

◆ Оценщик (субъект оценочной деятельности) — это физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» (N 135-ФЗ 29 июля 1998 года).

◆ Отчет об оценке — это документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной

деятельности, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (ФСО № 3).

◆ Основание для проведения оценки - это договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (N 135-ФЗ 29 июля 1998 года).

◆ Объекты оценки - это:

отдельные материальные объекты (вещи);

совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

права требования, обязательства (долги);

работы, услуги, информация;

иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (N 135-ФЗ 29 июля 1998 года).

◆ Недвижимость (недвижимое имущество): застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, а также доли в праве на объект недвижимости, если это не противоречит действующему законодательству (ФСО № 7).

◆ Цель оценки - это определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (ФСО № 1).

◆ Результат оценки – это итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (ФСО № 1).

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

◆ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (ФСО № 1).

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме (N 135-ФЗ 29 июля 1998 года).

◆ Право собственности – субъективное гражданское право, закрепленная законом возможность лица по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащем ему имуществом, одновременно принимая на себя бремя и риск его содержания.

◆ Корректировка – математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, которая вызвана влиянием конкретного элемента сравнения.

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

♦ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (ФСО № 2).

♦ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1).

♦ 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 (ФСО № 1).

♦ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (ФСО № 1).

♦ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (ФСО № 1).

♦ Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства (ФСО № 1).

♦ Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (ФСО № 7).

♦ Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний (ФСО № 7).

♦ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО № 1).

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

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

3.10. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

При составлении отчета об оценке оценщик придерживается следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки, при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе представлен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих его количественные и качественные характеристики: состав, имущественные права и обременения, местоположение, физические характеристики, информация о текущем использовании и др.

Объектом оценки является Комплекс по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Решение Арбитражного суда г. Москвы от 15.11.2017г. по делу №А40-151201/17-71-209Б
- Инвентаризационная опись
- Данные устного и письменного характера, предоставленные Заказчиком
- Документы бухгалтерского учета
- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимости

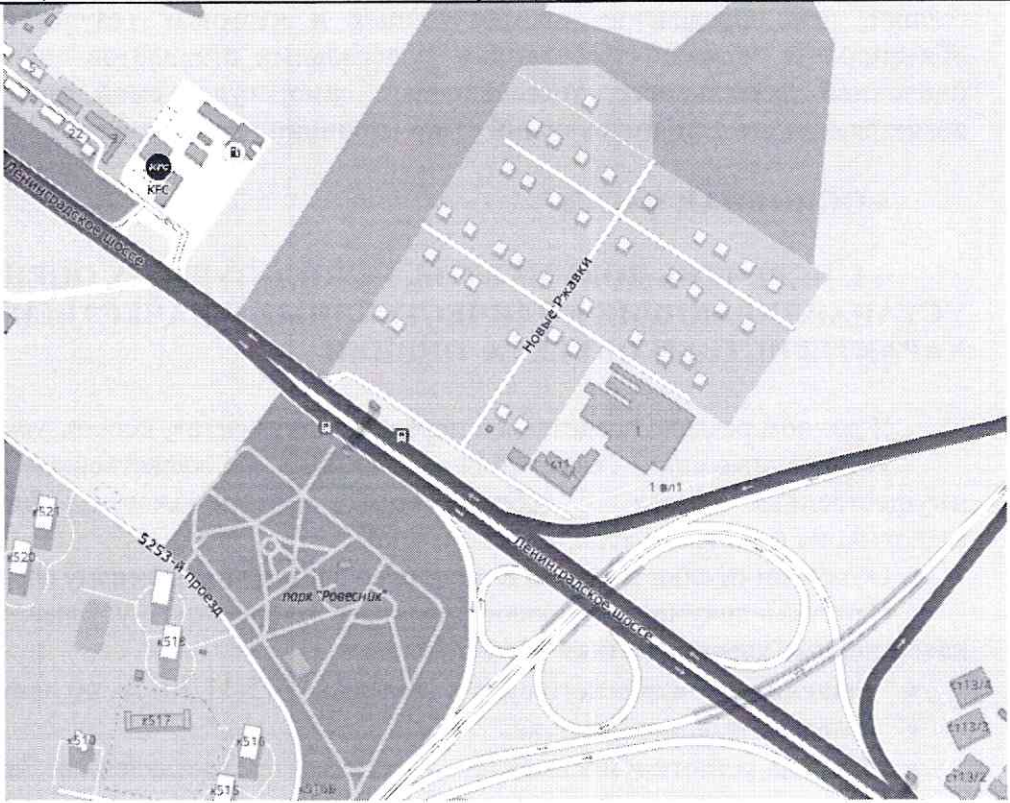
Анализ достаточности и достоверности полученной информации

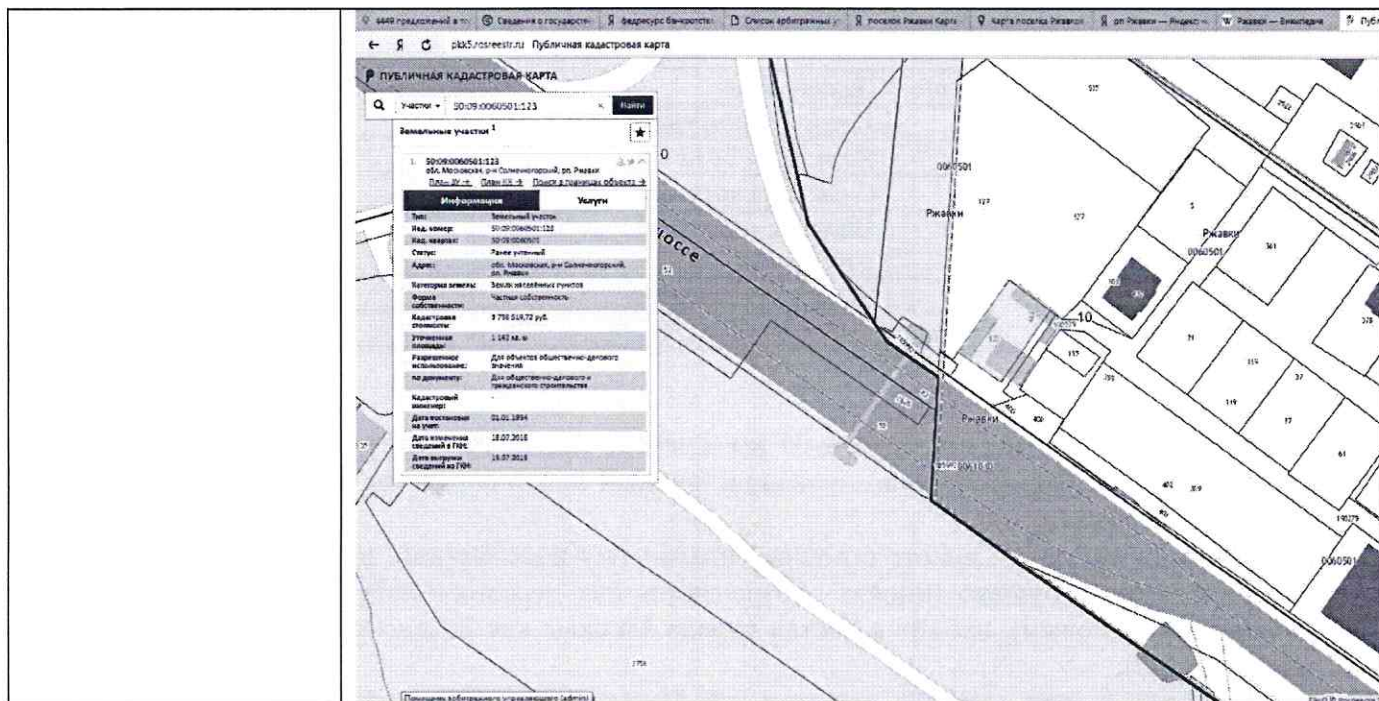
Наименование	Показатель
Анализ достоверности	Копии документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в предоставленных для оценки документах возлагается на Заказчика документов
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемое имущество, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на объект (реквизиты правоустанавливающих / правоподтверждающих документов приведены выше, копии приложены в Приложении к настоящему Отчету).
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик Объекта оценки параметрам, отраженным в представленных документах.

Анализ достоверности и полноты информации, полученной из открытых источников	Анализ рынка указывает на то, что информация, полученная из различных открытых источников, так или иначе, подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Ипотека в силу закона Права аренды

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки.

4.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Местоположение Объектов	<p>РФ, Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки</p> 
-------------------------	---



Сведения об имущественных правах

Право собственности
Согласно ст. 209 «Содержание права собственности» ГК РФ «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Описание обременений

Ипотека в силу закона

Описание объектов оценки

Комплекс по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей.
Адрес: - Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки, микрорайон № 2.
Описание объектов:
Помещение: Автомагазин «HYUNDAI» по продаже и гарантийному обслуживанию автомобилей; назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1432,3 кв.м.; инв. Номер №287:083-33860; лит. Б
Кадастровый или условный номер: 50-50-09/081/2011-037
Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для общественно – делового и гражданского строительства
общая площадь: 9200 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060501:0127
Помещение: Автомагазин по продаже и гарантийному обслуживанию автомобилей; назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1433,3 кв.м.; инв. Номер №287:082-34577; лит. Б
Кадастровый или условный номер: 50-50-09/062/2012-209
Павильон-магазин облегченного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общей площадью 513,9 кв.м., инв. №287:082-34933
Кадастровый или условный номер: 50-50-09/021/2013-270.
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – целевое назначение: под размещение павильона-магазина облегченного типа, общей площадью 300 кв.м.
Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060501:0115
Скважина, идентифицирующие признаки: разведочно-эксплуатационная на воду скважина – 97,0 метров Год выпуска 2012г.
Котельная, идентифицирующие признаки: - наружные сети канализация, водосток, очистные сооружения, проходной канал, тепловые камеры. Год

выпуска: 2012г.				
Перечень оцениваемого имущества	№ п/п	Назначение	Количество	Площадь(кв.м)
	1	Нежилые помещения	3	3379,5
	2	Котельная 2012 г.в	1	-
	3	Скважина артезианская 97,0м	1	-
	4	Право аренды земельного участка	1	300,0
	5	Земельный участок	1	9200,0
	Итого			

Зеленоград

Зеленоград - город в России, в 37 км к северо-западу от Москвы. Население - 215,7 тысяч жителей (2002). Главный научно-производственный центр советской и российской электроники и микроэлектроники.

Административно, вместе с подчинёнными ему населёнными пунктами (посёлок Малино, часть посёлка Алабушево (иногда обозначаемая как деревня Алабушево), деревни: Кутузово, Новомалино и Рожки), входит в состав города Москвы как Зеленоградский административный округ (ЗелАО).

Со всех сторон окружён территорией Московской области и является самым крупным эксклавом Москвы: на юго-востоке граничит с городским округом Химки, на всех остальных направлениях - с Солнечногорским районом.

В своей основе современный Зеленоград построен на территориях бывших деревень Матушкино и Савёлки, бывшего посёлка Крюково, а также ряда других более мелких населённых пунктов и нескольких дачных участков.

В 1941 году во время Битвы за Москву в районе Зеленограда от станции Крюково вдоль Крюковского шоссе (ныне Панфиловский проспект) проходила линия обороны советских войск. В городе и окрестностях находится большое количество памятников Великой Отечественной войны, в том числе мемориальный комплекс «Штыки», из братской могилы которого 3 декабря 1966 года в ознаменование 25-летней годовщины разгрома гитлеровских войск под Москвой был взят прах Неизвестного солдата и перезахоронен в Александровском саду у стен Кремля.

Датой основания города считается 3 марта 1958 года, когда Совет Министров СССР в целях рассредоточения населения Москвы принял постановление № 248 о строительстве нового города в районе станции Крюково Октябрьской железной дороги. Под будущий город была отведена территория площадью 11,28 км² (около 30 % территории современного города) между Октябрьской железной дорогой и Ленинградским шоссе в районе 37-41 км от центра Москвы. Фактическое строительство города было начато в 1960 году (главный архитектор Игорь Евгеньевич Рожин).

В 1962 году строящийся город, задуманный изначально как центр текстильной промышленности, был передан по инициативе председателя Государственного комитета по электронной технике Александра Ивановича Шокина в ведение комитета с целью создания комплексного центра электроники и микроэлектроники. Впоследствии Зеленоград постоянно противопоставлялся сформировавшейся немного позднее американской Силиконовой (Кремниевой) долине, из-за чего получил одно из своих прозвищ - советская или русская Силиконовая (Кремниевая) долина.

15 января 1963 года решением № 3/25 Исполкома города Москвы строящемуся населённому пункту было присвоено наименование «Зеленоград». На следующий день, 16 января 1963 года, Указом Президиума Верховного Совета РСФСР Зеленоград был преобразован в город и административно включён в состав города Москвы. Изначально Зеленоградский горисполком был подчинён Ленинградскому районному Совету Москвы, а 19 февраля 1965 был переподчинён Московскому городскому Совету.

25 ноября 1968 в соответствии Указом Президиума Верховного Совета РСФСР изменившего административно-территориальное деление Москвы Зеленоград в дополнении к статусу города получил статус 30-го района Москвы.

В 1971 году был принят генеральный план застройки города (главный архитектор Игорь Александрович Покровский).

В 1987 году в территорию города был включён посёлок Крюково вместе с прилегающими территориями, которые должны были стать площадкой для второй очереди развития города как центра электроники, однако в связи с распадом СССР строительство новой промышленной зоны - Центра информатики и электроники (ЦИЭ) - было брошено на нулевом цикле, при том, что строительство жилого фонда было продолжено. Расчёт количества рабочих мест в промышленных зонах Старого города никак не предполагал появление Нового города (считалось, что работой жителей Нового города обеспечит ЦИЭ), и дисбаланс в отношении количества жителей и рабочих мест, усугублённый кризисом российской экономики после распада СССР, привёл к большой транспортной проблеме в городе, как внутренней, так и внешней.

10 июля 1991 года Зеленоград в дополнении к статусу города был преобразован из района Москвы в один из десяти административных округов. 5 июля 1995 года округ был поделён на пять районов (муниципальных округов): № 1, № 2, № 3, № 4 и Крюково. 4 декабря 2002 года переделён на три района при сохранении пяти внутригородских муниципальных образований: Матушкино-Савёлки (муниципальные образования Матушкин и Савёлки), Панфиловский (муниципальные образования Старое Крюково и Силино) и Крюково (муниципальное образование Крюково). С 1 января 2010 года деление на пять районов было восстановлено

Ржавки

Посёлок вырос при экспериментальной базе Всероссийского научно-исследовательского института птицеперерабатывающей промышленности. И изначальное название посёлка было по названию института — ВНИИПП. В 1964 году сюда из Москвы был перебазирован и сам институт, были выстроены лабораторный корпус, экспериментальные предприятия — механический и птицеперерабатывающий заводы, производственно-экспериментальная птицефабрика. Значительно расширился и сам населённый пункт.

В апреле 1997 года на территории Искровского сельского округа Солнечногорского района была зарегистрирована деревня Новые Ржавки, а посёлок ВНИИПП переименован в посёлок Ржавки. Оба населённых пункта были выведены из состава Искровского с/о и объединены в Ржавский сельский округ с административным центром в посёлке Ржавки.

14 сентября 2004 года посёлок Ржавки и деревня Новые Ржавки были объединены в единый населённый пункт — посёлок Ржавки, с присвоением ему статуса посёлка городского типа, при этом Ржавский сельский округ был упразднён.

Название дано по сносённой деревне Ржавки, находившейся в нескольких километрах юго-восточнее и вошедшей в состав города Зеленограда (первые упоминания об этой деревне относят к XVI веку)

Географические данные

Площадь территории городского округа — 728 га.

Муниципальное образование находится в северной части Московской области и граничит:

➤ с г. Зеленоград,

Основные предприятия:

➤ Всероссийский научно-исследовательский институт птицеперерабатывающей промышленности (ВНИИПП)

➤ Производственно-экспериментальная птицефабрика «Племптица»

➤ Институт проектирования предприятий «Мосмясомолпромпроект»

4.3. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2018 г. по сравнению с январем 2017 г. составил 102,5%.

Индекс промышленного производства в январе 2018 г. по сравнению с январем 2017 г. составил 102,9%, по сравнению с декабрем 2017 г. - 79,6%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2018 г. составил 332,5 млрд. рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Стоимость строительства жилья. Средняя фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданиях, построенных в 2017 г., составила 41 340 рублей (в 2016г. – 40 890 рублей).

Оборот розничной торговли в январе 2018 г. составил 2 321,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,8% к январю предыдущего года.

В январе 2018 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 736,3 млрд. рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в январе 2018 г. остался на уровне января 2017 г. (22,2%).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России) (по методологии платежного баланса), в 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 590,9 млрд.долларов США (34 467,4 млрд. рублей), в том числе экспорт - 353,1 млрд.долларов (20 597,2 млрд. рублей), импорт - 237,8 млрд.долларов (13 870,2 млрд. рублей).

Мировая цена на нефть (Юралс) в январе 2018 г. составила 499,8 доллара США за тонну (68,5 доллара США за баррель), по сравнению с предыдущим месяцем она выросла на 7,6%.

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

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в январе 2018 г. составил 100,2% (в январе 2017 г. - 100,4%). В январе 2018 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,5% (в январе 2017 г. - на 0,9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2018 г. составила 14849,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в январе 2018 г., по предварительным данным, составил 94,4%.

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 января 2018 г. составил 42440,5 млрд. рублей и увеличился по сравнению с 1 января 2017 г. на 10,5%, по сравнению с 1 декабря 2017 г. - на 5,8% при увеличении потребительских цен соответственно на 2,5% и 0,4%.

В январе 2017 г. денежные доходы населения составили 3580,0 млрд. рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам (далее ЕВ-2017) в размере 5 тыс.рублей (в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ) на общую сумму 221,7 млрд. рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в январе 2017 года.

Денежные расходы населения в январе 2018 г. составили 3709,5 млрд. рублей и снизились на 0,9%. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 3317,4 млрд. рублей, что на 6,5% больше, чем в январе 2017 года. За этот период сбережения населения уменьшились на 278,1 млрд. рублей против их прироста 82,3 млрд. рублей в январе 2017 года.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2018 г. составила 146,9 млн. человек. За январь-декабрь 2017 г. число жителей России возросло на 77,4 тыс. человек, или на 0,05% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 259,7 тыс.человек, или на 0,18%).

Миграционный прирост полностью компенсировал численные потери населения и превысил их на 57,6%.

Рисунок 1

	Январь 2018г.	В % к		Справочно	
		январю 2017г.	декабрю 2017г.	январь 2017г. в % к	
				январю 2016г.	декабрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ¹⁾	101,5 ²⁾		99,8 ³⁾	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,5	69,9	102,6	67,9
Индекс промышленного производства		102,9	79,6	102,3	76,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	167,6	102,5	55,7	100,8	56,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	468,8	100,9	98,4	108,1	97,7
в том числе железнодорожного транспорта	214,9	105,6	97,9	111,2	97,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	141,4	102,7	100,7	98,3	93,4
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2321,2	102,8	75,0	97,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	736,3	102,1	90,9	102,7	89,9
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,0 ⁵⁾	122,2 ⁶⁾	112,9 ⁷⁾	109,8 ⁸⁾	115,0 ⁹⁾
в том числе:					
экспорт товаров	37,9	121,1	113,9	108,9	117,7
импорт товаров	24,2	123,9	111,2	111,4	110,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8 ⁸⁾	104,4 ²⁾		99,8 ³⁾	
Индекс потребительских цен		102,2	100,3	105,0	100,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,0	100,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾		100,0 ¹⁰⁾	50,3	101,3 ¹⁰⁾	49,6 ¹⁰⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	38400 ⁹⁾	108,5 ⁹⁾	75,0 ⁹⁾	106,0	74,8
реальная		106,2 ⁹⁾	74,8 ⁹⁾	101,0	74,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,9	91,3	101,0	96,8 ¹¹⁾	104,5 ¹¹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,7	100,3	88,2	100,3

1) Данные за 2017г. (первая оценка).
2) 2017г. в % к 2016 году.
3) 2016г. в % к 2015 году.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за декабрь 2017 года.
6) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Данные за январь-декабрь 2017 года.
9) Оценка.
10) В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе 2018г. относительно января 2017г. составили 93,0%, в январе 2017г. к январю 2016г. - 108,8%, к декабрю 2016г. - 53,3%.
11) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Источники информации: Федеральная служба государственной статистики www.gks.ru, www.economy.gov.ru.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Анализ рынка земельных участков Московского региона

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.

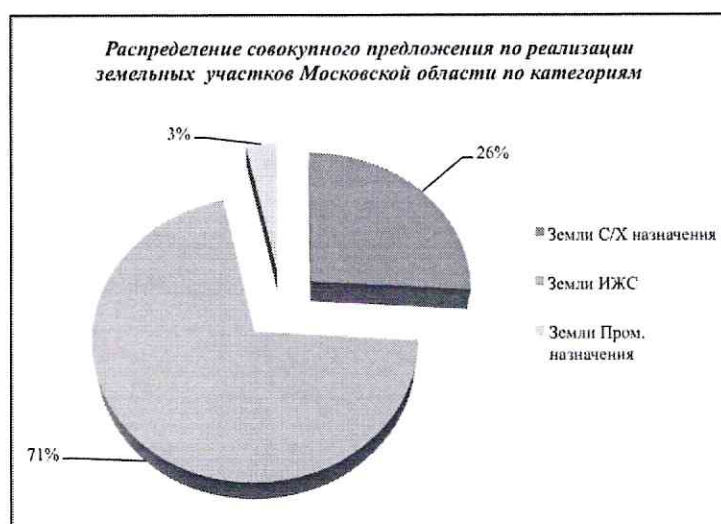
В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Для проведения обзора был проведен анализ земельных участков промышленного назначения, предназначенных для продажи. В целях повышения точности обзора, каждое из найденных предложений было проверено в отдельности на предмет соответствия площади, наличия улучшений, виду разрешенному использованию и другим факторам, с помощью Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>.

Как видно из диаграммы, представленной ниже, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

Рисунок 2



Из анализа исключались земельные участки сельскохозяйственного назначения, заявленные как промышленные.

Данный обзор был разбит по основным направлениям (условно) - предложения по объектам расположенным вдоль шоссе были отнесены к тому или иному направлению.

Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе. Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе. Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе. Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе. Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе. Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе. Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе. Северо-Западное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

Анализ проводился в разрезе незастроенных участков, выставленных на продажу. Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости.

При сборе информации, помимо адреса, площади и стоимости, учитывались такие параметры, как:

- расстояние от МКАД;
- направление;
- наличие инженерных коммуникаций;
- наличие документации по планировке территории (ГПЗУ, ИРД, ТУ и пр.).

В результате проведенного анализа, объектов, выставленных на продажу, удовлетворяющих требованию данного исследования составило 190 шт.

Количество незастроенных участков в разрезе по направлениям (шт.) представлено ниже.

Рисунок 3



По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Северо-Западном и Южном направлениях. Данный факт обусловлен в первую очередь «популярностью» данных направлений (более высокий автомобильный трафик), а также более развитой инфраструктурой на данных направлениях.

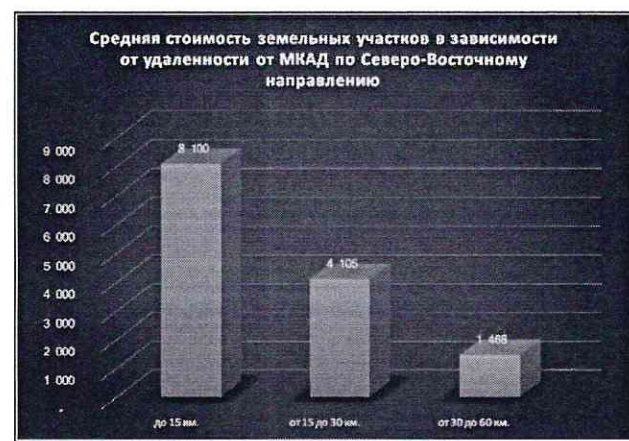
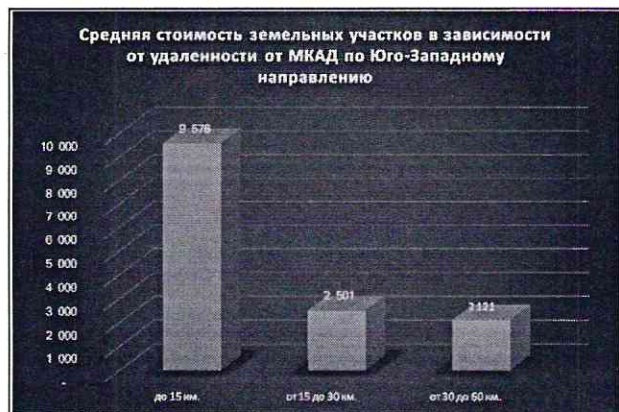
Анализ уровня стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД (руб./кв.м.) представлен ниже.

Рисунок 4



Детальный анализ стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД по каждому из направлений (руб./кв.м.) представлен ниже.

Рисунок 5



Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Подмосковья с учетом их достаточно низкой стоимости, однако многие девелоперы указывают, что данные направления имеют достаточно сложную транспортную ситуацию.

В Московском регионе наблюдается сильная дифференциация стоимости земельных участков в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогими направлениями являются Западное и Юго-Западное. Это обусловлено, в первую очередь, ограниченным предложением подобных участков на рынке. Стоимость земельных участков, расположенных на этих направлениях, может превысить стоимость аналогичных предложений на других направлениях в 1,5–2 раза.

В тоже время, широкое развитие в Московском регионе за последние 5-7 лет получил сегмент индустриальных парков, появились действующие качественные примеры реализаций инвестиционных проектов - «Виктория», «Котово», «Коледино», ОЭЗ «Ступино Квадрат», «Есипово», «Спас-Заулок» и др.

На данный момент в Московской области, по данным Корпорации развития Московской области, насчитывается примерно 31 индустриальный парк (включая ОЭЗ), 5 из них являются государственными.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

Ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

Рисунок 6

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	381 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Свяшевское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Как видно самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

- местоположение участка;
- площадь участка;
- наличие/отсутствие коммуникаций;
- вид права (собственность/аренда);
- категория земель;
- вид разрешенного использования;

• наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа, ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

Рисунок 7

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павловское	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 651	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 065 600	906 250	90 000

Из вышеприведенного рисунка можно сделать следующий вывод:

- максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;
- максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;
- максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

4.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки. Для получения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность, рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
2. Физическая возможность, рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
3. Экономическая приемлемость, рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная эффективность, рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ с позиции юридической правомочности

Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

Ограничением в использовании оцениваемых земельных участков с точки зрения юридической правомочности является вопрос в смене его целевого назначения.

В соответствии с Земельным кодексом РФ все земли по целевому назначению подразделяются на различные категории. Для каждой категории земель предусмотрен свой правовой режим. Кодексом предусмотрена возможность изменения категории земель, то есть возможность перевода земельного участка из одной категории земель в другую.

НЭИ с позиции физической возможности

Использование участка должно быть физически возможным. Варианты использования могут ограничиваться физическими характеристиками участка, такими как размеры, протяженность фронтальной границы, топография, почвы и подпочвенный слой, и климатические условия.

НЭИ с позиции экономической приемлемости

Реалистическая оценка рыночного спроса на предполагаемое использование представляется очень важным фактором. При анализе альтернативных вариантов использования принимается во внимание спрос на каждый из вариантов и наличие других конкурирующих участков земли, удобных для подобного использования, которое и формирует предложение. Эти факторы необходимо взвесить при экономическом анализе. Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования, которые не отвечают экономической целесообразности, отвергаются, а оставшиеся позволяют оценить потенциальный чистый доход.

Максимальная эффективность

Согласно данному критерию необходимо найти наиболее доходное использование объекта среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных.

Учитывая расположение земельных участков, наиболее эффективным их использованием будет текущее, то есть под строительство комплекса торгово-сервисного обслуживания

5. ОБЗОР ПОДХОДОВ, ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г., разд. III: «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».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г. п. 24: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г., разд. III).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г., разд. III).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г., разд. III).

5.1. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Подход к оценке с точки зрения сравнительного подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объекта оценки определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты оценки на рынке продаж отсутствуют, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

При расчете стоимости объекта сравнительным подходом Оценщики оперируют следующими терминами:

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнительным объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

– Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

– Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

– Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

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

Выборка объектов-аналогов, отобранных для дальнейшего анализа и расчетов в рамках сравнительного подхода, представляет собой информационную базу с указанием цен предложений аналогичных с оцениваемым квартир, предлагаемых на рынке жилой недвижимости.

Для дальнейшего сравнительного анализа объекта оценки и каждого из объектов-аналогов Оценщиком были выбраны следующие элементы сравнения:

- транспортная доступность;
- условия финансирования;
- условия продажи/предложения;
- дата предложения;
- юридические права;
- наличие коммуникаций;
- назначение объекта;
- наличие ограничений.

Проведенный анализ объектов оценки, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объектов оценки и каждого объекта-аналога. Использование других единиц сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно их использование нецелесообразно.

Порядок внесения поправок основан на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между объектом оценки и сопоставимым объектом.

Для расчета рыночной стоимости объектов оценки нами использовались относительные поправки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки, и абсолютные поправки, отражающие текущее состояние объекта. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

При введении корректировок Оценщиком была введена шкала корректировок. Допустимый диапазон корректировок составляет от 0% до 35%. Величина корректировки более 35% позволяет сделать вывод о том, что выбранный объект-аналог не является действительно таковым и должен быть исключен из выборки.

Корректировки, величина которых составляет от 0% до 10%, вносятся Оценщиком экспертно, на основании проведенного анализа рынка объекта оценки и предоставленной информации от специалистов рынка недвижимости (эксперты аналитических компаний, менеджеры консалтинговых компаний, специалисты агентств недвижимости, риэлторы и т.д.) и с использованием шкалы относительной важности представленной в таблице ниже.

При помощи «Таблицы относительной важности» эксперт может сравнить два объекта, дать им оценки типа "хороший", "приемлемый", "плохой", упорядочить несколько объектов по привлекательности, но обычно не может сказать, во сколько раз или на сколько один объект лучше другого. Другими словами, ответы эксперта обычно измерены в порядковой шкале,

являются ранжировками, результатами парных сравнений с другими объектами. Для того, чтобы формализовать оценки экспертов, вводится специальная шкала оценок – шкала относительной важности.

Интенсивность относительной важности	Определение
0 %	Равная важность
от 1 до 5%	Низкое превосходство одного над другим
от 5 до 10%	Умеренное превосходство одного над другим
более 10%	Существенное или сильное превосходство
2,3,4,6,7,8,9	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями

5.1.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Методы определения стоимости земельных участков

При определении рыночной стоимости земельных участков обычно используют несколько основных методов:

- сравнения продаж (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 выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными 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 (применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными 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);
- метод капитализации земельной ренты (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Так как рынок земли достаточно развит и информация о ценах предложений доступна, было принято решение применить в данной работе метод сравнительного анализа продаж

Подбор объектов сравнения

Объектом оценки являются земельные участки, расположенный по адресу: Россия, Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки, микрорайон № 2, кадастровый номер 1-го участка: № 50:09:0060501:0127 кадастровый номер 2-го участка 50:09:0060501:0115. Текущее использование объекта оценки является оптимальным (участок на дату оценки относится землям населенных пунктов; разрешенное использование : для общественно –делового и гражданского строительства (размещение мотеля с комплексом придорожного сервиса).

Для определения рыночной стоимости земельного участка воспользуемся корректировками. В качестве критериев сравнения оцениваемого земельного участка и аналогов выделим следующие параметры:

1. Состав передаваемых прав на земельный участок.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Дата продажи.
5. Местоположение.
6. Масштаб (ликвидность).
7. Доступность коммуникаций.
8. Развитость инфраструктуры.

Из полученной в результате исследования рынка информации о сделках было отобрано 4 аналога, которые имеют характеристики, наиболее близкие к оцениваемому земельному участку. На основе информации о подобранных объектах-аналогах при сравнении по выделенным параметрам произведем расчет стоимости земельного участка, занятого объектом незавершенного строительства

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

1. Корректировка на состав передаваемых прав.

Поскольку оцениваемый участок передается на правах долгосрочной аренды, а подобранные аналоги — на правах собственности, необходимо проведение корректировки. Величина корректировки определялась на основании данных Тома 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска.

Наименование	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81

2. Корректировка на условия финансирования.

При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки.

3. Корректировка на условия продажи (торг).

Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе опроса специалистов по продаже земельных участков. В среднем скидка на торг для подобных объектов составляет 0-20% . Все объекты аналоги были скорректированы на среднее значение из данного диапазона – 20%.

4. Корректировка на дату продажи.

Рассчитывается по фактическим данным об изменении уровня цен на аналогичную недвижимость в конкретном регионе.

5. Корректировка на местоположение.

Сопоставимые объекты могут находиться в разных районах, различающихся по уровню цен, и иметь отличное друг от друга окружение, влияющее на уровень конкуренции и экономическую привлекательность. В нашем случае все объекты-аналоги и объект оценки имеют разное привлекательное месторасположение, так как расположены в г.Москве. Поэтому все объекты аналоги были скорректированы на местоположение в диапазоне -10%.

6. Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций.

В нашем случае оцениваемый участок из коммуникаций имеет только электроснабжение и водоснабжение. Газоснабжение отсутствует. В то же время в качестве аналогов были использованы такие земельные участки, которые позиционируются в нижней границе интервала цен удельного показателя стоимости. Это связано с тем, что данные участки образованы либо сравнительно недавно в новых коттеджных поселках, в которых отсутствует газификация, либо требуют дополнительных затрат подведения газопровода. Поэтому введение корректировок на наличие (отсутствие) коммуникаций не требуется. *электроснабжение - есть, канализация, отопление, водопровод по границе участка*

7. Корректировка на наличие развитой инфраструктуры.

К инфраструктуре в первую очередь относились такие объекты, как детские сады, школы, магазины, культурно-развлекательные учреждения. У объекта-оценки и у всех аналогов инфраструктура развита одинаково, а именно: детские сады, школы, стационарные медицинские учреждения расположены в черте города, а в самой деревне имеются небольшие магазины, поэтому корректировки на наличие развитой инфраструктуры не вносятся.

8. Корректировка на физические характеристики участка.

Сопоставимые земельные участки имеют приблизительно одинаковую прямоугольную форму и относительно ровный рельеф, поэтому соответствующие корректировки не вносятся.

9. Масштаб (ликвидность).

На стоимость 1 кв.м земельного участка влияет и величина площади – чем меньше площадь, тем дороже удельный показатель. Это обусловлено объективными причинами. Основное значение данной корректировки заключается в том, что, как правило, земельные участки меньшей площади являются более ликвидными и в силу этого стоимость их при пересчете на квадратный метр выше, чем у объектов большей площади. Величина корректировки определялась на основании данных Тома 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска.

Сопоставимые земельные участки имеют приблизительно одинаковую площадь. поэтому соответствующие корректировки не вносятся.

Диапазон площадей объекта аналога, Га	Диапазон площадей объекта оценки, Га				
	менее 0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	свыше 3,0
менее 0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,0	0,83
свыше 3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,0

Расчет стоимости земельного участка

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты				
				Москва, ТАО (Троицкий) Первомайское поселение, Каменка деревня, Графские Пруды	Москва, ТАО (Троицкий) Новофедоровское поселение, Огонек	Москва, ТАО(Троицкий) Щаповское поселение, д. Песье	Москва, ТАО (Троицкий), Щаповское поселение, Ознобишино село	Москва, ТАО (Троицкий), Троицк ул. Академика Дыхне
			<p>Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для общественно –делового и гражданского строительства (размещение мотеля с комплексом придорожного сервиса); общая площадь: 9200 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки, Кадастровый (или условный) номер: 50-09-0060501-0127. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области, о чем в ЕГРП 23.01.2012г. сделана запись 50-50-09/04/2011-441. Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АГ №296617 от 23.01.2012г. Обременения: Ипотека в силу закона.</p>	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
				+7 (903) 106-05-11	+7 (495) 374-96-23	+7 (495) 104-68-06	+7 (903) 508-31-93	+7 (977) 169-71-51
				5	6	7	8	9
				Характеристика объекта				
1.1	Состав передаваемых прав	-	Право собственности; Долгосрочная аренда	Право собственности 1	Право собственности 1	Право собственности 1	Право собственности 1	Право собственности 1
1.2	Условия финансирования	-	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно

1.3	Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
1.4	Дата продажи	-	Январь 2019г.	Январь 2019г.	Январь 2019г.	Январь 2019г.	Январь 2019г.	Январь 2019г.	
1.5	Местоположение	-	Россия, Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки	Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Каменка деревня, Графские Пруды	Москва, ТАО (Троицкий), Новофедоровское поселение, Огонек	Москва, ТАО (Троицкий) Щаповское поселение, д. Песье	Москва, ТАО (Троицкий), Щаповское поселение, Ознобищино село	Москва, ТАО (Троицкий), Троицк ул. Академика Дыхне	
1.6	Инженерно-технические коммуникации	-	электроснабжение - есть, канализация, отопление, водопровод по границе участка	есть все необходимые коммуникации	есть все необходимые коммуникации	есть все необходимые коммуникации по границе участка	есть все необходимые коммуникации	есть все необходимые коммуникации	
1.7	Физические характеристики	-	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный	рельеф ровный	рельеф ровный	рельеф ровный	рельеф ровный	рельеф ровный	
1.8	Масштаб (ликвидность)	-	Площадь 95 сот.	19	24	200	179	365	
1.9	Общая площадь	кв.м	9500	1900	2400	20000	17900	36500	
1.10	Цена предложения	руб.		14 000 000	20 000 000	18 000 000	18 000 000	130 000 000	
1.11	Цена продажи	руб.		14 000 000	20 000 000	18 000 000	18 000 000	130 000 000	
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб.		7368,42	8333,33	900,00	1005,59	3561,64	
2			Корректировка цен продажи, руб.						
2.1	Передаваемые права		1	1	1	1	1	1	
	Скорректированная цена	-		7368,42	8333,33	900,00	1005,59	3561,64	
2.2	Условия финансирования	-		0	0	0	0	0	
	Скорректированная цена	-		7368,42	8333,33	900,00	1005,59	3561,64	
2.3	Условия продажи	-		20	20	20	20	20	

	Скорректированная цена	-	-	5894,74	6666,67	720,00	804,47	2849,32
2.4	Дата продажи	-	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	-	-	5894,74	6666,67	720,00	804,47	2849,32
2.5	Местоположение	-	-	10	10	10	10	10
	Скорректированная цена	-	-	5305,26	6000,00	648,00	724,02	2564,38
2.6	Коммуникации	-	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	-	-	5305,26	6000,00	648,00	724,02	2564,38
2.7	Физические характеристики	-	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	-	-	5305,26	6000,00	648,00	724,02	2564,38
2.8	Масштаб (ликвидность)	-	-	10	10	0	0	0
	Скорректированная цена	-	-	4774,74	5400,00	648,00	724,02	2564,38
	Весовые коэффициенты			0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
3	Стоимость по методу сравнения продаж (округленно)	руб.	-					
4	Стоимость 1 кв.м	руб.	-					
							26 850 000,00	
							2822,23	

Рыночная стоимость земельных участков округленно составляет:

26 850 000,00 (Двадцать шесть миллионов восемьсот пятьдесят тысяч) руб

5.1.2. Определение рыночной стоимости недвижимости

ДАННЫЕ ПО СОПОСТАВИМЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ, ПРЕДЛОЖЕННЫМ К ПРОДАЖЕ В ИЮНЕ 2018 ГОДА

Аналог	1	2	3	4	5
Назначение/описание	Помещение не жилое	Помещение не жилое	Помещение не жилое	Помещение не жилое	Помещение не жилое
Местоположение	Москва, САО, р-н Беговой, Нижняя ул., 9	Москва, САО, р-н Беговой, Нижняя ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 38С6	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Малая Семеновская ул., 3АС3	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Щемиловский пер.17С61
Цена предложения, т.руб.	134 950,0	134 000,0	99 000,0	54 000,0	99 000,0
Право собственности	полное	полное	полное	полное	полное
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	Январь 2018г.	Январь 2018г.	Январь 2018г.	Январь 2018г.	Январь 2018г.
Физические характеристики:					
Общая площадь, кв. м	1110,0	1113,0	1204,0	434,0	943,0
Права на земельный участок	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
Состояние	<i>готов к использованию</i>	<i>готов к использованию</i>	<i>готов к использованию</i>	<i>готов к использованию</i>	<i>готов к использованию</i>
Вид недвижимости	нежилая	нежилая	нежилая	нежилая	нежилая
Источник информации	Ссылки стр. 61 Приложение 4				

ТАБЛИЦА КОРРЕКТИРОВОК ПО СРАВНИМЫМ ПРОДАЖАМ (ПРЕДЛОЖЕНИЯМ).

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Цена предложения	руб.		134 950 000	134 000 000	99 000 000	54 000 000	99 000 000
Оцениваемая площадь, кв. м	м2	1,0	1 110	1 113	1 204	434,0	943,0
Полезная площадь	м2	1,0					
Единица сравнения							
Цена предложения	Руб.		134 950 000	134 000 000	99 000 000	54 000 000	99 000 000
Корректировка на стоимость земельного участка, цена за 1 кв.м. 2800 руб.	Руб.		132 645 600	131 695 600	96 010 000	52 850 000	99 000 000
Цена за ед. площади	р./м2		119 500,54	118 324,89	79 742,52	121774,19	104 984,09
Корректировки							
Право собственности							
Корректировка	%		полное	полное	полное	полное	полное
Скорректированная цена	р./м2		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Условия финансирования							
Корректировка	%	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Скорректированная цена	р./м2		119 500,54	118 324,89	79 742,52	121774,19	104 984,09
Условия продажи							
Корректировка	%	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Скорректированная цена	р./м2		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Дата продажи (дата оценки)							
Корректировка	%		95 600,43	94 659,91	63 794,02	97 419,35	83 987,27
Скорректированная цена	р./м2		Январь 2018г.	Январь 2018г.	Январь 2018г.	Январь 2018г.	Январь 2018г.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		95 600,43	94 659,91	63 794,02	97 419,35	83 987,27
Местоположение							
Корректировка	%	Россия, Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки	Москва, САО, р-н Беговой, Нижняя ул., 9	Москва, САО, р-н Беговой, Нижняя ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 38С6	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Малая Семеновская ул., 3АС3	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Щемилковский пер.17СБ1
Корректировка	%		8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Скорректированная цена	р./м2		87 952,40	87 087,12	58 690,50	89 625,81	77 268,29
Физические характеристики							
состояние							
Корректировка	%	готов к использованию	готов к использованию	готов к использованию	готов к использованию	готов к использованию	готов к использованию
Скорректированная цена	р./м2		87 952,40	87 087,12	58 690,50	89 625,81	77 268,29

Оцениваемая площадь, кв. м		1,0	1 110	1 113	1 204	434,0	943,0
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		87 952,40	87 087,12	58 690,50	89 625,81	77 268,29
Благоустройство		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		87 952,40	87 087,12	58 690,50	89 625,81	77 268,29
Вид недвижимости		Не жилая	Не жилая	Не жилая	Не жилая	Не жилая	Не жилая
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р./м2		87 952,40	87 087,12	58 690,50	89 625,81	77 268,29
Выводы:							
Общая чистая коррекция	р./м2		(31 548,14)	(31 237,77)	(21 052,02)	(32 148,38)	(27715,80)
Весовой коэффициент	%		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Стоимость по методу сравнения продаж (округленно)		271 000 0000,00					
Стоимость 1 кв.м		80 124,82					

Рыночная стоимость недвижимости округленно составляет:

271 000 000,00 (Двести семьдесят один миллион) руб

5.1.3. Определение рыночной стоимости движимого имущества

Объект оценки №1 Котёл Viessmann Vitoplex 100

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Котёл	Котёл	Котёл	Котёл
Марка	Viessmann Vitoplex 100	Viessmann Vitoplex 100	Viessmann Vitoplex 100	Viessmann Vitoplex 100
Вид топлива	Газ/Дизель	Газ/Дизель	Газ/Дизель	Газ/Дизель
Тип установки	напольный	напольный	напольный	напольный
Цена предложения, руб.	400 500,0	429 702,50	486 728,0	412 800,00
Год выпуска	2017	2018	2017	2016
Мощность, кВт	200	200	200	251-300
Дополнительная информация	Без горелки	С системой управления Vitotronic 100 CC1E без горелки	С системой управления Vitotronic 200 CC1E без горелки	-
Контакты	ООО «ТУИ.РУ» г. Москва, ул. Красная Пресня, д.24	+7 (495) 727-22-55	+7 (495) 727-22-55	(812) 649-96-10
Город	Москва	Москва	Москва	Санкт Петербург
Источник информации	https://tiu.ru	http://www.teplokomplekt.ru	http://www.teplokomplekt.ru	https://viessmann-spb.ru

Расчет стоимости затрат на замещение объекта движимого имущества

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка	Viessmann Vitoplex 100	Viessmann Vitoplex 100	Viessmann Vitoplex 100	Viessmann Vitoplex 100	Viessmann Vitoplex 100
Вид топлива	Газ/Дизель	Газ/Дизель	Газ/Дизель	Газ/Дизель	Газ/Дизель
Цена предложения, руб.		400 500,0	429 702,50	486 728,0	412 800,00
Город		Москва	Москва	Москва	Санкт Петербург
КОРРЕКТИРОВКИ					
Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена предложения, руб.		400 500,0	429 702,50	486 728,0	412 800,00
Корректировка на год выпуска		15	15	15	15
Скорректированная цена предложения, руб.		340 425,0	365 247,0	413 719,0	350 880,0
Максимальное значение цены предложения, руб.	413 719,0				
Минимальное значение цены предложения, руб.	340 425,0				
Среднее значение цены предложения, руб.	367 568,0				

Объект оценки №2 Накопительный водонагреватель Viessmann Vitocell 100V/B

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Накопительный водонагреватель	Накопительный водонагреватель	Накопительный водонагреватель	Накопительный водонагреватель
Марка	Viessmann Vitocell 100V/B	Viessmann Vitocell 100V/B	Viessmann Vitocell 100V/B	Viessmann Vitocell 100V/B
Нагревательный элемент	теплообменник	теплообменник	теплообменник	теплообменник
Тип установки	напольный	напольный	напольный	напольный
Цена предложения, руб.	121 716,0	191 268	231 270	147 260
Год выпуска	2018	2018	2017	2016
Объем, л	500	750	750	500
Дополнительная информация	Бак стальной.эмалированный	Бак стальной.эмалированный	Внутреннее покрытие бака -эмаль	Внутреннее покрытие бака -эмаль
Контакты	<u>+7 (495) 643-18-90</u>	<u>+7 (495) 643-18-90</u>	<u>(812) 649-96-10</u>	<u>(812) 649-96-10</u>
Город	Москва	Москва	Санкт Петербург	Санкт Петербург
Источник информации	https://ComTermo.ru	https://ComTermo.ru	https://viessmann-spb.ru	https://viessmann-spb.ru

Расчет стоимости затрат на замещение объекта движимого имущества

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка	Viessmann Vitocell 100V/B	Viessmann Vitocell 100V/B	Viessmann Vitocell 100V/B	Viessmann Vitocell 100V/B	Viessmann Vitocell 100V/B
Нагревательный элемент	теплообменник	теплообменник	теплообменник	теплообменник	теплообменник
Цена предложения, руб.		121 716	191 268	231 270	147 260
Город		Москва	Москва	Санкт Петербург	Санкт Петербург
КОРРЕКТИРОВКИ					
Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена предложения, руб.		121 716	191 268	231 270	147 260
Корректировка на год выпуска		15	15	15	15
Скорректированная цена предложения, руб.		103 459	162 578	196 580	125 171
Максимальное значение цены предложения, руб.	196 580				
Минимальное значение цены предложения, руб.	103 459				
Среднее значение цены предложения, руб.	146 947				

Объект оценки №3 Топливный бак 2000л для дизельного топлива

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Топливный бак	Топливный бак	Топливный бак	Топливный бак
Марка	T2000K3	T2000K3	T2000K3	T2000K3
Тип установки	напольный	напольный	напольный	напольный
Цена предложения, руб.	28969,0	25 940	30 438	30 750
Год выпуска	2018	2018	2017	2016
Объем, л	2000	2000	2000	2000
Дополнительная информация	имеет нижний слив с заглушкой заливную горловину с крышкой Д90 мм	имеет нижний слив с заглушкой заливную горловину с крышкой Д90 мм	имеет нижний слив с заглушкой заливную горловину с крышкой Д90 мм	имеет нижний слив с заглушкой заливную горловину с крышкой Д90 мм
Контакты	+7 (495)989-29-95	+7 (495) 668-08-02	(812) 603-78-29	+7(3412) 47-47-08
Город	Москва	Москва	Санкт Петербург	Ижевск
Источник информации	http://www.anion-msk.ru	https://www.climatik.su	https://viessmann-spb.ru	https://kupi-bochki.ru

Расчет стоимости затрат на замещение объекта движимого имущества

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка	T2000K3	T2000K3	T2000K3	T2000K3	T2000K3
Тип установки	напольный	напольный	напольный	напольный	напольный
Цена предложения, руб.		28969,0	25 940	30 438	30 750
Город		Москва	Москва	Санкт Петербург	Ижевск
КОРРЕКТИРОВКИ					
Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена предложения, руб.		28969,0	25 940	30 438	30 750
Корректировка на год выпуска		5	5	5	5
Скорректированная цена предложения, руб.		27 521	24 643	28 916	29 213
Максимальное значение цены предложения, руб.	29 213				
Минимальное значение цены предложения, руб.	24 643				
Среднее значение цены предложения, руб.	27 573				

Объект оценки №4 Угольные фильтры

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Угольный фильтр	Угольный фильтр	Угольный фильтр	Угольный фильтр
Марка	Сапфир Вг 56 м	Сапфир Вг	Сапфир Вг 14А	Сапфир Вг 28А
Клапан управления	механический	механический	автоматический	автоматический
Цена предложения, руб.	33 520	24 500	30 000	33 700
Год выпуска	2018	2018	2017	2016
Объем, л	56	56	56	2000
Дополнительная информация	Клапан механический Фильтр засыпной	Клапан механический Фильтр засыпной	Клапан автоматический Фильтр засыпной	Клапан автоматический Фильтр засыпной
Контакты	+7 (800)302-71-23	+7 (812)426-3500	+7 (495)744-35-46	+7 (495)744-35-46
Город	Москва	Санкт Петербург	Москва	Москва
Источник информации	http://www.aqvastroi.ru	https://www.water-filter-spb.ru	https://vfs-shop.ru	https://vfs-shop.ru

Расчет стоимости затрат на замещение объекта движимого имущества

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка	Сапфир Вг	Сапфир Вг	Сапфир Вг	Сапфир Вг 14А	Сапфир Вг 28А
Клапан управления	автоматический	механический	механический	автоматический	автоматический
Цена предложения, руб.		33 520	24 500	30 00	33 700
Город		Москва	Санкт Петербург	Москва	Москва
КОРРЕКТИРОВКИ					
Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов		0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.		33 520	24 500	30 00	33 700
Корректировка на год выпуска		20	20	20	20
Скорректированная цена предложения, руб.		26 816	19 600	24 000	26 960
Максимальное значение цены предложения, руб.	26 960				
Минимальное значение цены предложения, руб.	19 600				
Среднее значение цены предложения, руб.	24 344				

Объект оценки №5 Бак расширительный для отопления

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Бак расширительный для отопления	Бак расширительный для отопления	Бак расширительный для отопления	Бак расширительный для отопления
Марка	Varem	СИММ	Джилекс	Джилекс
Форм-фактор	цилиндрический	цилиндрический	цилиндрический	цилиндрический
Цена предложения, руб.	55 080	41 053	50 592	67 524
Год выпуска	2018	2018	2017	2018
Объем, л	700	500	700	750
Дополнительная информация	Материал корпуса сталь	Материал корпуса сталь, размещение напольное	Снабжён воздушным клапаном	Сменная мембрана из эластичного материала, снабжён воздушным клапаном
Контакты	+7 (495) 775-20-20	+7 (495) 775-20-20	+7 (495)777-19-77	+7 (495)777-19-77
Город	Москва	Москва	Москва	Москва
Источник информации	http://www.teremonline.ru	http://www.teremonline.ru	https://rusklimat.ru	https://rusklimat.ru

Расчет стоимости затрат на замещение объекта движимого имущества

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка		Varem	СИММ	Джилекс	Джилекс
Наименование	Бак расширительный для отопления	Бак расширительный для отопления	Бак расширительный для отопления	Бак расширительный для отопления	Бак расширительный для отопления
Цена предложения, руб.		55 080	41 053	50 592	67 524
Город		Москва	Москва	Москва	Москва
КОРРЕКТИРОВКИ					
Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов		0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.		55 080	41 053	50 592	67 524
Корректировка на год выпуска		5	5	5	5
Скорректированная цена предложения, руб.		52 326	39 000	48 062	64 148
Максимальное значение цены предложения, руб.	64 148				
Минимальное значение цены предложения, руб.	39 000				
Среднее значение цены предложения, руб.	50 884				

Объект оценки №6 Циркуляционный насос

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Насос циркулярный	Насос циркулярный	Насос циркулярный	Насос циркулярный
Марка	Насос DAB BPH 60/250.40M	<u>Насос циркуляционный CALPEDA NRM 50C/A 230/50 Hz</u>	Grundfos UPS 32-100 180	Grundfos Alpha2 32-80 N 180
Производительность	226л в мин	18900 л/ч	11,1 м³/час	3,4 м³/час
Цена предложения, руб.	33 314	39 340	34 071	41 531
Год выпуска	2018	2018	2017	2018
Мощность кВт	0,25	0,75	0,34	0,35
Дополнительная информация	Установка поверхностная	Установка поверхностная	Установка поверхностная	Установка поверхностная
Контакты	+7 (495)647-60-00	+7 (495) 745-50-55	+7 (495)92-040-92	+7 (495)92-19-77
Город	Москва	Москва	Москва	Москва
Источник информации	http://www.vseinstrumenti.ru	http://www.220-volt.ru	http://glavteplo.com	http://glavteplo.com

Расчет стоимости затрат на замещение объекта движимого имущества

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка		Насос DAB BPH 60/250.40M	<u>Насос циркуляционный CALPEDA NRM 50C/A 230/50 Hz</u>	Grundfos UPS 32-100 180	Grundfos Alpha2 32-80 N 180
Производительность	-	226л в мин	18900 л/ч	11,1 м³/час	3,4 м³/час
Цена предложения, руб.		33 314	39 340	34 071	41 531
Город		Москва	Москва	Москва	Москва
КОРРЕКТИРОВКИ					
Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов		0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.		33 314	39 340	34 071	41 531
Корректировка на год выпуска		0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.	-	33 314	39 340	34 071	41 531
Максимальное значение цены предложения, руб.	41 531				
Минимальное значение цены предложения, руб.	33 314				
Среднее значение цены предложения, руб.	37 064				

Объект оценки №7 Щит управления котельной

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Щит управления котельной	Щит управления котельной	Щит управления котельной	Щит управления котельной
Марка	Control MP204S	АСМ-Т1К505	BC10-02 DIN+	Control MP204S
Напряжение V	380/220	380/220	380/220	380/220
Цена предложения, руб.	142 785	120 000	129 023	156 828
Год выпуска	2018	2018	2017	2018
Дополнительная информация	управление контурами отопления, ГВС	управление контурами отопления, ГВС	управление контурами отопления, ГВС	управление контурами отопления, ГВС
Контакты	+7 (800) 700-17-43	+7 (495) 775-20-20	+7 (800)700-15-79	+7 (347) 298-49-20
Город	Москва	Москва	Москва	Уфа
Источник информации	http://www.kvzr.ru	http://www.teremonline.ru	http://kotel-kvr.su	https://data-a.ru

Расчет стоимости затрат на замещение объекта движимого имущества

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Марка	Control MP204S	АСМ-Т1К505	BC10-02 DIN+	Control MP204S	Control MP204S
Наименование	Щит управления котельной	Щит управления котельной	Щит управления котельной	Щит управления котельной	Щит управления котельной
Цена предложения, руб.		142 785	120 000	129 023	156 828
Город		Москва	Москва	Москва	Уфа
КОРРЕКТИРОВКИ					
Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов		0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.		142 785	120 000	129 023	156 828
Корректировка на год выпуска		5	5	5	5
Скорректированная цена предложения, руб.		135 646	114 000	122 572	148 987
Максимальное значение цены предложения, руб.	148 987				
Минимальное значение цены предложения, руб.	114 000				
Среднее значение цены предложения, руб.	130301				

5.2. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

При оценке объектов оценки применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство (точной копии оцениваемого объекта) или замещение (объекта, аналогичного объектам оценки), уменьшенной на величину износа и устареваний.

Основной формулой затратного подхода при оценке рыночной стоимости недвижимого имущества является:

$$C_p = V_b \times (1 - I_o) + C_l$$

где:

C_p – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_b – затраты на воспроизводство либо замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.;

I_o – износ и устаревания, %;

C_l – рыночная стоимость земельного участка, руб.

Последовательность реализации затратного подхода п.24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Методы затратного подхода (методы расчета затрат на воспроизводство или замещение)

Методы определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта недвижимости:

- Метод сравнительной единицы;
- Ресурсный метод (ресурсно-индексный, индексный, базисно-индексный);
- Метод количественного обследования;
- Метод разбивки по компонентам (модульный метод).

Метод сравнительной единицы

Метод, основанный на применении укрупненных показателей стоимости строительства, как по текущим прайс-листам компаний, производящим строительные-монтажные работы, так и по различным сборникам укрупненных показателей, утвержденным ранее. Метод сравнительной единицы использует данные по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв. м (1 куб. м) общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

Ресурсный метод (ресурсно-индексный, индексный, базисно-индексный)

Метод определения затрат на строительство в соответствии со сметными нормативами РФ.

Метод количественного обследования

Метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и

сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Одним из недостатков данного метода оценки затрат на воспроизводство или замещение недвижимости большая трудоемкость процесса определения стоимости.

Метод разбивки по компонентам (модульным методом)

Метод основан на применении укрупненных сметных нормативов для определения затрат на возведение одного или нескольких модулей (конструкции, частей здания) с последующим определением полных затрат на возведение всего здания, исходя из удельного веса этих модулей в общей восстановительной стоимости. Суть метода разбивки по компонентам (модульный метод) заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), таких как: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д.

Вывод: учитывая объем и качество имеющейся информации, для определения затрат на замещение объектов оценки в рамках затратного подхода, был применен метод сравнительной единицы с использованием сборников УПСС

5.2.1. Определение рыночной стоимости скважины

Наименование	Скважина, разведочно-эксплуатационная на воду – 97,0 м Год выпуска 2012г. Находящейся по адресу: Россия, Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки
Номер Сборника УПВС	26
Номер таблицы Сборника УПВС	157
Восстановительная стоимость глубины скважины в руб. аналога в ценах 1969 года, руб.	46,5
Коэффициент учитывающий территориальный пояс	1
Коэффициент, учитывающий климатический район	1
Индекс перехода от сметных цен 1969 года к сметным ценам 1984 года	1,19
Индекс перехода от сметных цен 1984г. года к сметным ценам на дату оценки	210,26
Коэффициент, учитывающий прибыль застройщика	1,1
Коэффициент, учитывающий НДС	1,2
Восстановительная стоимость руб. на 1 м глубины скважины	15 356,46
Глубина	0,97
Восстановительная стоимость итого, согласно УПВС	1 489 576,62

Определение износа и устареваний (величины накопленного совокупного износа)

Накопленный совокупный износ определяется по следующей формуле:

$$НИ = 1 - (1 - \PhiИ) (1 - \PhiУ) (1 - \text{ЭУ}),$$

где:

НУ - накопленный совокупный износ на дату оценки;

ФИ – физический износ на дату оценки;

ФУ – функциональное устаревание на дату оценки;

ЭУ – экономическое устаревание на дату оценки.

Физический износ (ФИ) – это потеря стоимости, обусловленная естественным изнашиванием объекта оценки в процессе операции и влиянием природного воздействия. В настоящем отчете Оценщик использовал экспертный метод начисления физического износа на основе критериев, описанных в таблице ниже.

Уровень физического износа определён на основании данных экспертной оценки в соответствии с критериями:

Таблица – критерии экспертной оценки физического износа

Новые оборудование в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 – 10%
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, не требующее ремонта	Очень хорошее	10 – 25%
Оборудование на послегарантийном периоде эксплуатации, не требующее текущего ремонта	Хорошее	25 – 40%
Оборудование на послегарантийном периоде эксплуатации, требующее текущего или профилактического.	Удовлетворительное	40 – 60%
Пригодно для дальнейшей эксплуатации. Требуется выполнения работ по текущему ремонту.	Условно пригодное	60 – 75%
Находится в эксплуатации. Требуется значительного ремонта. Требуемый ремонт экономически целесообразен	Неудовлетворительное	75 – 80%
Находится в критическом состоянии или выведено из эксплуатации. Требуемый ремонт экономически нецелесообразен	Предельное	80 – 100%

Учитывая состав и состояние объекта оценки, отсутствие данных о техническом состоянии, предоставленных специализированными организациями, а так же факт того, что объект уже несколько лет находится в состоянии нестроения, Оценщик принял величину физического износа в размере 45,0%.

Функциональное устаревание (ФУ) объекта недвижимости возникает из-за появления новых технологий в строительстве, новых материалов и новых стандартов планировочных решений. С появлением новых объектов, построенных по новым технологиям, старые объекты недвижимости смотрятся проигрышно на их фоне, и цена на старые объекты снижается. Это снижение цены и есть проявление функционального износа.

Оценщик не выявил признаков функционального устаревания оцениваемого объекта. Функциональное устаревание для дальнейших расчетов принято в размере 0%.

Экономическое устаревание (ЭУ) - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов (международные, национальные, отраслевые, локальные).

Под локальными внешними условиями подразумеваются:

- изменение ситуации на рынке;
- местоположение (неблагоприятное окружение, экология, транспортная доступность и т.п.);
- изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

Экономическое устаревание определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж;
- срока экономической жизни.

Анализ внешней среды показал отсутствие факторов, которые могли бы существенным образом повлиять на изменение стоимости зданий. Экономическое устаревание для дальнейших расчетов принято в размере 0%.

Данные об износе оцениваемого оборудования и его рыночной стоимости приведены в таблице ниже:

Таблица – расчёт рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб.

№ п/п	Наименование	Инв. №	Стоимость замещения	Техническое состояние	Совокупный износ	Рыночная стоимость
1	Скважина, разведочно-эксплуатационная на воду – 97,0 м	-	1 489 576,62	Удовлетворительное	45%	819 267,14
	ИТОГО	-	-	-	-	800 000,00

5.2.2. Определение рыночной стоимости здания котельной

Наименование	Котельная, - наружные сети канализация, водосток, очистные сооружения, проходной канал, тепловые камеры. Год выпуска 2012г. Находящейся по адресу: Россия, Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки
Номер Сборника УПВС	28
Номер таблицы Сборника УПВС	151
Группа капитальности	2
Стоимость одного кубического метра аналога в ценах 1969 года, руб.	9,97
Коэффициент учитывающий территориальный пояс	0,92
Коэффициент, учитывающий климатический район	1
Индекс перехода от сметных цен 1969 года к сметным ценам 1984 года	1,17
Индекс перехода от сметных цен 1984г. года к сметным ценам 1991г.	1,55
Коэффициент, учитывающий территориальный пояс	1,01
Индекс перехода от сметных цен 1991г. года к сметным ценам 2001г.	83,95
Индекс перехода от сметных цен 2001г. года к сметным ценам на дату оценки	11,27
Коэффициент, учитывающий прибыль застройщика	1,1

Коэффициент, учитывающий НДС	1,2
Восстановительная стоимость руб. на 1 м ³	20 981,69
Объем м ³	160
Восстановительная стоимость итого, согласно УПВС	3 357 070,40

Определение износа и устареваний (величины накопленного совокупного износа)

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Расчет износа экспертным методом по конструктивным частям здания поэлементно:

№п/п	Наименование	доля элемента в составе объекта	физ. износ	доля износа элемента в здании
1	Фундаменты	9,00%	10	0,9
2	Стены и перегородки	24,00%	10	2,4
3	Перекрытия	20,00%	5	1
4	Кровли	16,00%	20	3,2
5	Полы	5,00%	20	1
6	Проемы	19,00%	5	0
7	Отделочные работы	3,00%	0	0
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	5,00%	0	0
9	Прочие работы	8,00%	0	0
Итого				9,45%

Таблица – расчёт рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб.

№ п/п	Наименование	Инв. №	Стоимость замещения	Техническое состояние	Совокупный износ	Рыночная стоимость
1	Котельная, - наружные сети канализация, водосток, очистные сооружения, проходной канал, тепловые камеры. Год выпуска 2012г.	-	3 357 070,40	хорошее	10%	3 021 363,00
	ИТОГО	-	-	-	-	3 021 363,00

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

6.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать следующие выводы:

Результаты, полученные в процессе реализации различных подходов к определению рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «ТРИ С», составляют:

Результаты расчетов стоимости объектов оценки, полученные в рамках подходов

Объект имущества	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом, руб.	Согласованное значение величины рыночной стоимости (округленно), руб
Автоматизированный магазин «HYUNDAI»	Не применялся	115 000 000,00	Не применялся	115 000 000,00
Автоматизированный магазин по продаже и гарантийному обслуживанию автомобилей	Не применялся	115 000 000,00	Не применялся	115 000 000,00
Павильон-магазин	Не применялся	41 000 000,00	Не применялся	41 000 000,00
Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов	Не применялся	26 000 000,00	Не применялся	26 000 000,00
Право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов	Не применялся	850 000,00	Не применялся	850 000,00
Скважина артезианская	800 000,00	Не применялся	Не применялся	800 000,00
Котельная	4 669 395,00	Не применялся	Не применялся	4 669 395,00
Весовой коэффициент	1	1	0	303 319 395,00

Рыночная стоимость объектов оценки определяется исходя из наиболее эффективного использования объекта оценки, то есть наиболее вероятного использования объекта оценки, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, и в результате которого расчетная величина стоимости объекта будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО «ТРИ С», с учетом необходимого округления по состоянию на 15.02.2017 года составляет:

303 319 395,00

(Триста три миллиона триста девятнадцать тысяч триста девяносто пять рублей 00 копеек)

С уважением,
специалист по оценке



Кузнецова С.И.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Заключение об определении рыночной стоимости имущества расположенного по адресу: Россия, Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки, микрорайон № 2, принадлежащего ООО Фирма «ТРИ С» составлено на основании Отчета об оценке № 25 от 24 января 2018 года, выполненного по Договору № 20/01/2019 от «20» января 2019 г.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (действующая редакция).

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297.

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298.

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299.

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.

6. Стандартами и правилами ООО «РОО».

Объект оценки: имущество, расположенное по адресу: Россия, Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки, микрорайон № 2, принадлежащее ООО Фирма «ТРИ С»

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки.

Дата оценки: 24 января 2018 года.

Рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию
на 24 января 2018 года составляет:

303 319 395,00

(Триста три миллиона триста девятнадцать тысяч триста девяносто пять рублей 00 копеек)

Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в течение шести месяцев с даты составления отчета (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями)).

С уважением,
специалист по оценке Кузнецова С.И.



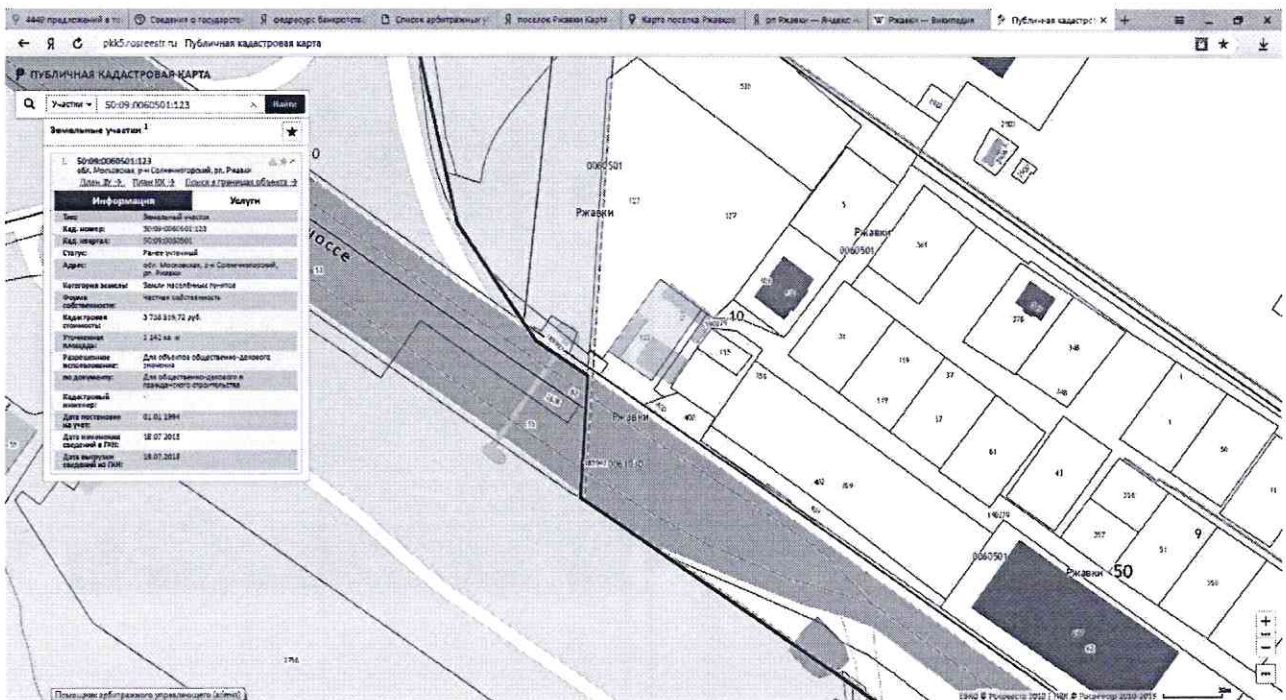
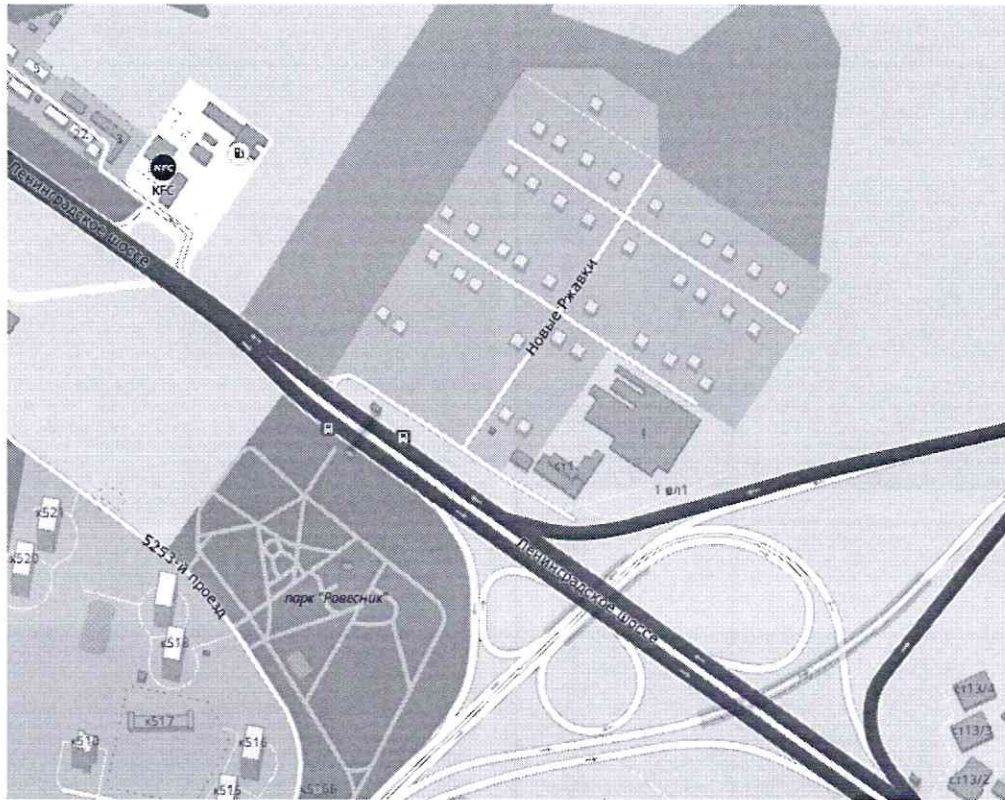
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон об оценочной деятельности в российской федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ России от 20 июля 2007г. №256
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ России от 20 июля 2007г. №255
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ России от 20 июля 2007г. №254
6. Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков» - ССО РОО 2-07-2010. Оценка стоимости установок, машин и оборудования
7. Европейские стандарты оценки 2000: Пер. с англ. Г.И. Микерина, Н.В. Павлова, И.Л. Артеменкова. М., 2003. 260 с. (Сер. «Энциклопедия оценки»)
8. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления (РД 37.009.015-98) с изменениями 1-6, утверждено Министерством экономики Российской Федерации 4 июня 1998 года,
9. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. М. 2003. 488 с.
10. Учет рисков и определение ставки дисконтирования: Научн.-практ. материалы. М., 2002.
11. Саприцкий Э.Б. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. М., 1996. 64 с.
12. Подвальный Р.Б., Рэтэр Э.В. Оценка машин и оборудования: Учебные материалы для семинаров ИЭР Всемирного банка. М, 1994. 82 с.
13. Оценивая машины и оборудование / Под ред. Дж. Алико. Перевод избранных глав (гл. 2, 4–9, 13). М., 1995. 118 с
14. Минсельхоз РФ. Методика оценки основных фондов на предприятиях АПК. М., 1999. 110 с.
15. Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учеб. пособие. М., 2002. 252 с.
16. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий.: Учеб. пособие. М., 2003. 233 с. (Сер. «Высшее образование»)
17. Приполь-Сарагоси Ф.Б. Основы оценочной деятельности: Учеб. пособие. М., 2002. 240 с.
18. Назырова В.П. оценка стоимости имущества при принудительной продаже // Государственный информационный бюллетень о приватизации.-1999.-№10 с. 77-80
19. А.П. Ковалев «Как оценить имущество предприятия», М., 1996г.

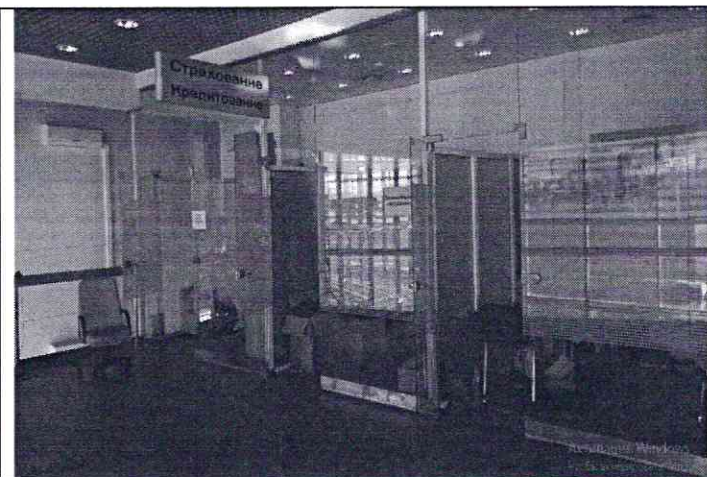
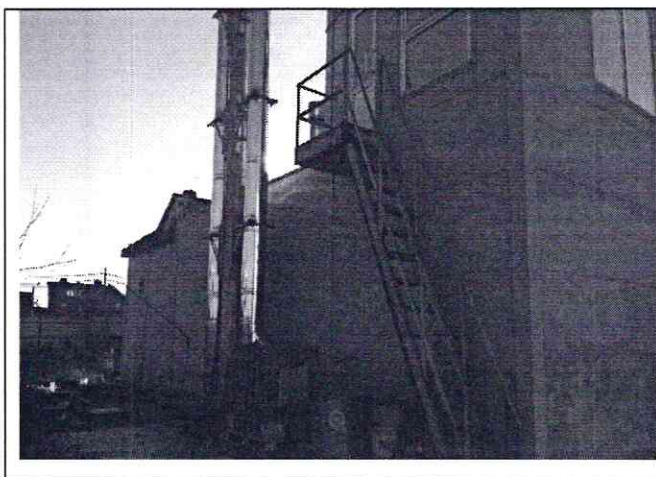
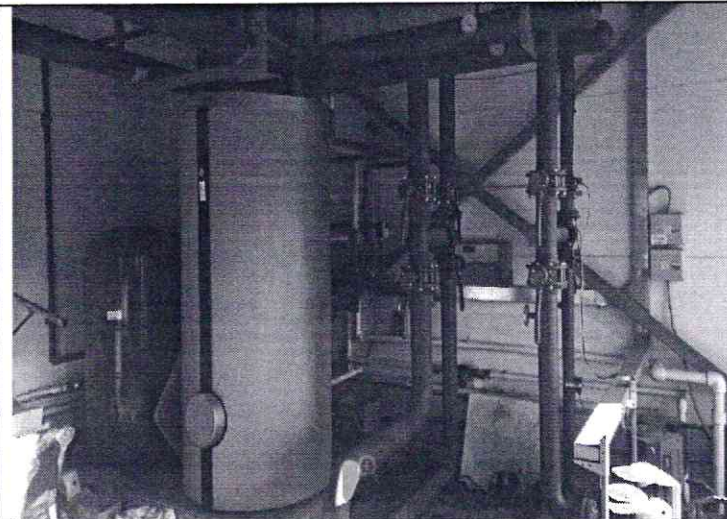
ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Местоположение объекта оценки;
2. Фотографии объекта оценки;
3. Правоустанавливающие, право подтверждающие, технические документы и иные представленные документы, касающиеся объекта оценки.
4. Информация по аналогам
5. Свидетельство о членстве в СРО
6. Выписка из реестра СРО
7. Диплом о профессиональной переподготовке
8. Страховой полис

1. Местоположение объекта оценки



2. Фотографии объектов оценки





3. Правоустанавливающие, право подтверждающие, технические документы и иные представленные документы, касающиеся объекта оценки.

Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата
 России от 18.08.98 № 88

ООО «Фирма Три С»

(полное наименование)

(наименование организации)

Основание для проведения инвентаризации: принят, поставленный, расходуемые

(наименование операции)

Код	
Формы по ОКУД	
по ОКПО	
Вид деятельности	
номер	1
дата	01.12.2017
Дата начала инвентаризации	
Дата окончания инвентаризации	
Вид операции	

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННЫЙ ОПИСЬ

основных средств, товарно-материальных ценностей

№ документа	Дата составления
1	29.03.2018

Основные средства

наименования	в собственности ООО «Фирма Три С»
Местонахождение	
Арендодатель*	

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходуемые и приходящие документы на товарно-материальные ценности даны в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Дано (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств: Ковалев, Юрий

(подпись)



Рыков Д.Д.

(подпись)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

1	2	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			6	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		14
		3	4	5		7	8	9	10	11	12	13	
Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	наименование	дата	номер	Год выпуска (постройки, прототипа)	инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	Остаточная стоимость, руб. коп.
1	<p>Помещение: Автоматизан «НУЛНДАМ» по продаже и гарантийному обслуживанию автомобилей; назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1432,3 кв.м.; ива. Номер №287-083-33860; лит. Б, 6; находится по адресу: Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки, микрорайон №2, строение 1/1</p> <p>Кадастровый или условный номер: 50-50-09/081/2011-037</p> <p>Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в ЕГРП 30.09.2011г. сделана запись, 50-50-09/081/2011-037. Свидетельство о государственной</p>								1		1		

<p>автомобиль; назначенное место, 2-этажный, общая площадь 1433,3 кв.м.; инв. Номер №287-082-34577; лит. Б, 6с находящийся по адресу: Московская область, Солнечногорский район, р.д. Разаки, микрорайон №2, строение 11/2</p> <p>Калитровый или условный номер: 50-50-09/062/2012-209 Право собственности зарегистрировано</p> <p>Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в ЕПП № 30.06.2012г. сделана запись 50-50-09/062/2012-209.</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АД №135808 от 30.06.2012г. Обременение: Ипотека в силу закона.</p>										
<p>4</p> <p>Пятикомн-квартирный обсервационного типа, назначенное: нежилое, 2-этажный, общей площадью 513,9 кв.м., инв. №287-082-34933 находящийся по адресу: Московская область, Солнечногорский район, р.д. Разаки, микрорайон №2, строение 12/1. Калитровый или условный номер: 50-50-09/021/2013-270. Право</p>										

<p>собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москвской области, в чем и ЕПРП 03.04.2013г. с/длина записи: 50-50- 09/02/2013-270. Свидетельство о государственной регистрации права серии 50-АЕ №199931 от 03.04.2013г. Обременения: Ипотека в силу закона.</p>														
<p>5 Права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – целевое назначение: под размещение павильона- магазина областного типа, общей площадью 300 кв.м., находящийся по адресу: Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки, Калистровск (или условный) номер: 50:09-0060501:0115 Договор аренды земельного участка №156 от 02.02.1999г. зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по</p>														

<p>Московской области, о чем в ЕГРП 08.12.2006г. сделана запись 50-50-09/053/2006-281. Обременения: Ипотека в силу закона.</p>										
<p>Скважина, магнетифицирующая приваики: разведочно-эксплуатационная на воду скважина ... 97,0 метров, конструкция скважины: колонна диаметром 159 мм (металл) от 0,0 до 71,5 метра; колонна диаметром 125 мм (пластик) от 0,0 до 97,0 метров; фильтровая часть в интервалах 73,0 – 83,0 м и 96,0 – 97,0 м. Год выпуска 2012г. Обременения: Договор залога оборудования №З00003-14-0058/07 от 15.08.2014г.</p>						1		1		
<p>Котельная, магнетифицирующая приваики: - наружные сети канализации, водосток, очистные сооружения, проходной канал, тепловые камеры. Год выпуска: 2012г. Обременения: Договор залога оборудования №З00003-14-0058/07 от 15.08.2014г.</p>						1		1		
Итого:	7			7						

Итого по описи:

а) количество перемещаемых номеров

Семь
Итого:

б) общее количество единиц фактиски: _____ Счета _____
в) на сумму фактиски: _____

Все подсчета итмов по строкам, страницам и в целом по инвестпродвижению описи основных средств проведены.

Председатель комиссии: Коле Урдал (подпись) Рабова Д.Д. (подпись)

Члены комиссии: _____ (подпись) Рабова О.В. (подпись)

_____ (подпись) _____ (подпись) Пандуртов Н.С. (подпись)

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвестпродвиженной описи с №17, комиссией проверены в натуре в сроки (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвестпродвиженной описи не имеет (не имеет). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на месте (нашем) ответственном хранении.

Лица(а), ответственные(ые) за сохранность основных средств: Коле Урдал (подпись) Рабова Д.Д. (подпись)

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва
21 сентября 2018 г.
Дело № А40-151201/17-71-209 Б
Резолютивная часть определения объявлена 17 сентября 2018 года
Определение изготовлено в полном объеме 21 сентября 2018 года

Арбитражный суд города Москвы в составе:
Председательствующего - судьи Кравчук Л.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Кочетовой Е.Н.
рассмотрев в деле о признании ООО «Фирма «ТРИ С» несостоятельным (банкротом),
Ходатайство СРО Ассоциации «СГАУ» об отстранении арбитражного управляющего
Рябова Дмитрия Дмитриевича от обязанностей конкурсного управляющего должника,

при участии в судебном заседании:
от Ассоциации «СГАУ» - неявка, извещен
от арбитражного управляющего Рябова Д.Д. - неявка, извещен
от кредитора ПАО КБ «Промышленно-финансовое сотрудничество» – Полозова Т.А.
(паспорт, дов. от 13.09.2018г.)

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 15 ноября 2017 года ООО «Фирма «ТРИ С» (ИНН 7735006700, ОГРН 1047735008200, адрес местонахождения: 124460, г. Москва, г. Зеленоград, 1215, комн.15, дата регистрации 13.03.1995 года) признана несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утвержден Рябов Дмитрий Дмитриевич.

Сообщение о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении конкурсного производства сроком на шесть месяцев опубликовано финансовым управляющим должника в газете "Коммерсантъ" №225 от 02.12.2017, стр. 81.

02.07.2018г. (согласно штампу канцелярии суда) в Арбитражный суд города Москвы поступило ходатайство СРО Ассоциации «СГАУ» об отстранении арбитражного управляющего Рябова Дмитрия Дмитриевича от возложенных на него обязанностей конкурсного управляющего должника.

СРО Ассоциация «СГАУ» представила документы на кандидатуру арбитражного управляющего – Белову Светлану Валерьевну из числа членов Ассоциации «СГАУ» для утверждения конкурсным управляющим должника.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению ходатайство СРО Ассоциации «СГАУ» об отстранении арбитражного управляющего Рябова Дмитрия Дмитриевича от возложенных на него обязанностей конкурсного управляющего должника.

Представитель от Ассоциации «СГАУ», арбитражный управляющий Рябов Д.Д. в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом о дате, времени и месте судебного заседания. Дело слушалось в порядке ст.ст. 123,156 АПК РФ.

В судебное заседание явился представитель кредитора ПАО КБ «Промышленно-финансовое сотрудничество», изложил доводы по заявленному ходатайству Ассоциации «СГАУ» об отстранении арбитражного управляющего Рябова Дмитрия Дмитриевича от возложенных на него обязанностей конкурсного управляющего должника, поддержал

кандидатуру арбитражного управляющего Беловой Светланы Валерьевны из числа членов Ассоциации «СГАУ» для утверждения конкурсным управляющим должника.

В своем заявлении Ассоциации «СГАУ» указывает, что арбитражный управляющий Рябов Дмитрий Дмитриевич Решением Арбитражного суда Воронежской области от 23.05.2018г. привлечен к административной ответственности, к нему применено административное наказание в виде дисквалификации сроком на шесть месяцев, решение суда вступило в законную силу 15.06.2018г. Просит суд в порядке п.3 ст.20.4 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» отстранить Рябова Дмитрия Дмитриевича от возложенных на него обязанностей конкурсного управляющего должника ООО «Фирма «ТРИ С».

19.07.2018г. (согласно штампа канцелярии суда, посредством почтового отправления) в Арбитражный суд города Москвы от Ассоциации «СГАУ» поступила кандидатура арбитражного управляющего – Белову Светлану Валерьевну из числа членов Ассоциации «СГАУ».

Возражений в материалы дела не поступило.

Рассмотрев заявленное ходатайство, материалы дела в объеме представленных доказательств, выслушав доводы представителя кредитора суд приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

На основании пункта 1 статьи 20.4 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, возложенных на арбитражного управляющего в соответствии с настоящим Федеральным законом или федеральными стандартами, является основанием для отстранения арбитражным судом арбитражного управляющего от исполнения данных обязанностей по требованию лиц, участвующих в деле о банкротстве, а также по требованию саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является.

Из материалов дела следует, что Решением Арбитражного суда города Москвы от 15 ноября 2017 года ООО «Фирма «ТРИ С» (ИНН 7735006700, ОГРН 1047735008200, адрес местонахождения: 124460, г. Москва, г. Зеленоград, 1215, комн.15, дата регистрации 13.03.1995 года) признана несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утвержден Рябов Дмитрий Дмитриевич.

Сообщение о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении конкурсного производства сроком на шесть месяцев опубликовано финансовым управляющим должника в газете "Коммерсантъ" №225 от 02.12.2017, стр. 81.

Как следует из материалов дела, ввиду допущенных нарушений в деле № А33-22563/2015 о несостоятельности (банкротстве) иного должника Общества с ограниченной ответственностью «Красноярскуглеавтоматика» (ОГРН 1022402664965, ИНН 2466092603) Решением Арбитражного суда Красноярского края заявление от 13 апреля 2018 года по делу № А33-4472/2018 заявление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю удовлетворено. Привлечен Рябов Дмитрий Дмитриевич (27.03.1980 года рождения, уроженца г. Омск, зарегистрированного по адресу: г. Омск, ул. Ватутина, д. 18, кв. 5) к административной ответственности, предусмотренной частью 3.1 статьи 14.13 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, назначив административное наказание в виде дисквалификации сроком на шесть месяцев.

Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 28 июня 2018 года по делу № А33-4472/2018 Решение Арбитражного суда Красноярского края от 13 апреля 2018 года по делу № А33-4472/2018 оставить без изменения, а апелляционная жалоба, – без удовлетворения.

Таким образом, Решение Арбитражного суда Красноярского края заявление от 13.04.2018г. суда вступило в законную силу - 21.06.2018г., соответственно срок дисквалификации по 21.12.2018 г.

В силу положений пункта 3 статьи 20.4 Закона о банкротстве применение к арбитражному управляющему наказания в виде дисквалификации за совершение административного правонарушения влечет за собой отстранение арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

В течение трех рабочих дней с даты получения вступившего в законную силу решения суда о дисквалификации арбитражного управляющего федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление формирования и ведения реестра дисквалифицированных лиц, уведомляет саморегулируемую организацию, членом которой является арбитражный управляющий, о дисквалификации арбитражного управляющего с приложением вступившего в законную силу решения суда о дисквалификации арбитражного управляющего путем направления такого уведомления способом, обеспечивающим его получение не позднее чем через пять дней с даты отправления. Сведения, содержащиеся в реестре дисквалифицированных лиц, подлежат включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

В течение трех рабочих дней с даты получения такого уведомления саморегулируемая организация обязана направить в арбитражный суд, утвердивший арбитражного управляющего в деле о банкротстве, ходатайство об отстранении арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве по почте или иным обеспечивающим получение такого уведомления способом не позднее чем через пять дней с даты его направления.

В силу абзаца четвертого пункта 3 статьи 20.4 Закона о банкротстве, а также разъяснений, изложенных в пункте 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 60, отстранение арбитражного управляющего осуществляется судьей единолично не позднее дня, следующего после дня принятия соответствующего ходатайства саморегулируемой организации (иного участвующего в деле лица) или получения копии решения о назначении арбитражному управляющему наказания в виде дисквалификации, без вызова лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Таким образом, по смыслу приведенных норм Закона о банкротстве дисквалификация является самостоятельным и достаточным основанием для отстранения судом арбитражного управляющего от исполнения им своих обязанностей в деле о банкротстве. При этом обязательного наличия ходатайства участников арбитражного процесса по делу о банкротстве об отстранении арбитражного управляющего в силу разъяснений, содержащихся в Постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 60, не требуется. Суд вправе по собственной инициативе рассмотреть данный вопрос.

Указанная правовая позиция подтверждена информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.05.2012 № 150 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с отстранением конкурсных управляющих», в пункте 5 которого разъяснено, что отстранение конкурсного управляющего по причине выявления или возникновения препятствующих его утверждению обстоятельств направлено на недопущение ситуации, при которой арбитражным управляющим является лицо, не соответствующее требованиям, предъявляемым законом.

Так как утверждение конкурсного управляющего находится в компетенции суда, рассматривающего дело о банкротстве, то и отстранение по причине несоответствия такого управляющего предъявляемым требованиям также должно осуществляться указанным судом, в том числе по собственной инициативе, что соответствует буквальному смыслу нормы абзаца четвертого пункта 1 статьи 145 Закона о банкротстве, которая не ставит отстранение управляющего по данному основанию в зависимость от наличия упомянутого ходатайства.

При таких обстоятельствах суд в соответствии с требованиями статьи 20.4 Закона о банкротстве и при наличии сведений о вступлении в законную силу судебного акта о

назначении арбитражному управляющему наказания в виде дисквалификации приводит к выводу о необходимости отстранения Рябова Дмитрия Дмитриевича от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника ООО «Фирма «ТРИ С».

Из сведений, размещенных на федеральном ресурсе ЕФРСБ следует, что последнее собрание кредиторов состоялось 06.06.2018г., на данном собрании кредиторы не избрали кандидатуры арбитражного управляющего в целях утверждения конкурсным управляющим должника, таким образом не воспользовались своим правом избрания кандидатуры арбитражного управляющего.

Из материалов дела следует, что 19.07.2018г. (согласно штампа канцелярии суда, посредством почтового отправления) в Арбитражный суд города Москвы от СРО Ассоциация «СТАУ» поступила кандидатура арбитражного управляющего – Беловой Светланы Валерьевны, члена Ассоциации «СТАУ» для утверждения конкурсным управляющим должника.

Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что она соответствует требованиям ст. 20 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку Белова Светлана Валерьевна имеет высшее образование, соответствующий стаж руководящей работы, свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации о сдаче теоретического экзамена, полис страхования ответственности, не судим, заинтересованным лицом в отношении должника и кредиторов не является, в подтверждение чего соответствующие документы.

Лицами, участвующими в деле, отводы данному кандидату в порядке, предусмотренном п. 4 ст. 45 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», не заявлены.

При таких обстоятельствах, суд утверждает конкурсным управляющим должника ООО «Фирма «ТРИ С» Белову Светлану Валерьевну.

Руководствуясь ст. 32, 20, 45, 144 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 64-66, 184, 223 АПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Отстранить арбитражного управляющего Рябова Дмитрия Дмитриевича от обязанностей конкурсного управляющего ООО «Фирма «ТРИ С».

Утвердить конкурсным управляющим ООО «Фирма «ТРИ С» Белову Светлану Валерьевну (27.06.1975 года рождения, ИНН 550201672248, почтовый адрес для направления корреспонденции: 644052, г. Омск, ул. 21-я Амурская, д.6 А, член СРО Ассоциация «СТАУ», регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих - 12360)

Обязать арбитражного управляющего Рябова Д.Д. передать конкурсному управляющему должника ООО «Фирма «ТРИ С» Беловой Светлане Валерьевне в течение 3 (трех) дней с даты утверждения конкурсного управляющего бухгалтерскую и иную документацию должника ООО «Фирма «ТРИ С» печати и штампы, материальные и иные ценности. Акт приема-передачи представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего ООО «Фирма «ТРИ С» Белову Светлану Валерьевну выполнить требования главы VI ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также провести публикацию в порядке, предусмотренном ст. 28 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сведений об утверждении временного управляющего должника, внести сведения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, доказательства публикации незамедлительно представить в суд.

Направить настоящее определение в адрес Управления Росреестра по г. Москве и СРО Ассоциация «СТАУ».

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с даты его вынесения.

Судья

Л.А. Кравчук

4.Информация по аналогам

Аналог 1

Здание, 1 110 м²

Москва, САО, р-н Беговой, Нижняя ул., 9 На карте

Белорусская - 5 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека
от 1 279 959 Р/мес
*Примерный расчет
Оставить заявку

134 950 000 Р +

121 577 Р за м²

Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO

Апекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Еще 1017 объектов

Показать телефон

Написать сообщение



9 фото

РЕЗЕРВА ПРОДАЖА от 86 000 руб/м²
Технопарк
Продажа складов
Рядом с метро
Тел.: (495) 736-842-1
Помещения под производство
Активация МП
Проектная декларация на реконструкцию
Пропертия
Чтобы активировать раздел "Параметры"

Участок, 19 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Крекшино деревня, Чистые Пруды коттеджный поселок На карте

Минское шоссе, 20 км от МКАД Киевское шоссе, 20 км от МКАД

Боровское шоссе, 20 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

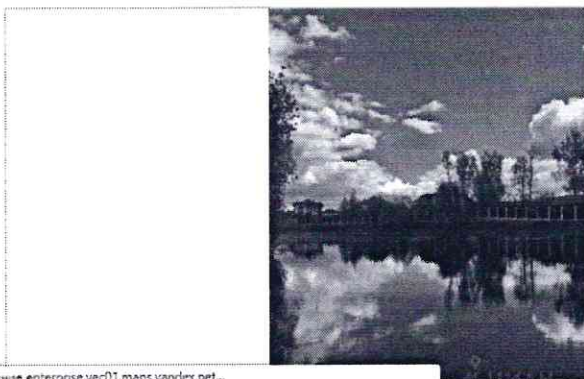
ЦИАН
Ипотека
от 65 508 Р/мес
*Примерный расчет
Оставить заявку

14 000 000 Р 736 842 Р/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение



данные enterprise.vec01.maps.yandex.net...

PRO

SITRealty
Агентство недвижимости
На рынке с 1999 года
Еще 14 объектов

ЖК Headliner
Выгода до 3,4 млн. руб.
квартиры, потрясающ.
виды на Москву-Сити
Живите в ЦАО. Разв.
инфраструктура, парк
Тел.: (495) 021-99-15
Проектная декларация на реконструкцию
Чтобы активировать раздел "Параметры"

Здание (В), 1 113 м²

Москва, САО, р-н Беговой, Нижняя ул., 9 На карте

Белорусская · 7 мин. пешком Маяковская · 19 мин. пешком

Менделеевская · 24 мин. пешком

В избранное | Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
ВАШ ПАРТНЕР В НЕДВИЖИМОСТИ

Ипотека
от 1 270 948 Р/мес
*Примерный расчет

Оставить заявку

134 000 000 Р ↓

120 396 Р за м²

Следить за изменением цен

Включены НДС

PRO

Телус

Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 54 объекта

Показать телефон

Написать сообщение



РЕКРЕЯ ПРОДАЖА от 84 000 руб/м²

Техн
Проект
Рядом
Тел:

ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ПРОИЗВОДСТВО АКТИВАЦИЯ
Проектная декларация на рекламируемые объекты
Чтобы активировать раздел "Пара"

Участок, 24 сот.

Москва, ТАО (Троицкий), Новофедоровское поселение, Огонек ТСЖ На карте

Киевское шоссе, 39 км от МКАД Боровское шоссе, 44 км от МКАД

В избранное | Пожаловаться

Эта квартира
в кредит с

**Ипотекой
от ЦИАН**

Узнай решение
за 10 минут

20 000 000 Р 833 эк

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение



PRO

Vesco Realty

Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 789 объектов



«Дмитрий»
Кварт
3,7 м
информ
Тел: {

Проектная декларация на рекламируемые объекты

Активация
Чтобы активировать
раздел "Пара"

данные кеш...

Здание (В), 1 204 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 38С6 На карте

М Электrozаводская · 6 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека
от 938 984 ₽/мес
Оставить заявку



99 000 000 ₽

82 226 ₽ за м²

PRO
ID 461891
Отдел аренды
Нет отзывов
Еще 208 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКВИЗ ПРОДАЖА от 84 000 руб/м²
ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ПРОИЗВОДСТВО
Проектная декларация на ренг Пропертиза

Актив.
Чтобы в раздел

Коммерческая земля, 200 сот.

Москва, ТАО (Троицкий), Щаповское поселение, Песье деревня На карте

В Варшавское шоссе, 28 км от МКАД

В Симферопольское шоссе, 29 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека
от 170 724 ₽/мес
Оставить заявку



18 000 000 ₽

90 000 ₽ за сот.

PRO
ID 12855013
Агентство недвижимости
Еще 36 объектов

Показать телефон

РЕКВИЗ ПРОДАЖА от 84 000 руб/м²
ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ПРОИЗВОДСТВО
Технопарк
Продаж
офисы
86 000
Тел.: (4)

Площадь Категория
200 сот. Участок поселений

Участок под дачное строительство в д. Песье, Подольский р-он, г. Москва. От 2 Га, ровной формы. 28 км от МКАД. Электричество, газ по границе участка. Круглогодичный подъезд. Удобное транспортное сообщение. От 90 000 руб. за сотку. Торг. Общая площадь участка - 12,4231 Га.

Здание (В), 434 м²

Москва, ВАО, р-н Преображенское, Малая Семеновская ул., ЗАСЗ На карте
Электровзаводская · 5 мин. пешком

- В избранное
- Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека
от 512 173 ₽/мес
Оставить заявку



54 000 000 ₽ ↓

124 424 ₽ за м²
Следить за изменением це
Включены НДС

PRO
ID 461891
Отдел аренды
Нет отзывов
Еще 208 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Активаци
Чтобы актив
раздел "Пар

Коммерческая земля, 1,79 га

Москва, ТАО (Троицкий), Щаповское поселение, Ознобишино село На карте

- Варшавское шоссе, 25 км от МКАД
- Симферопольское шоссе, 25 км от МКАД

- В избранное
- Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека
от 170 724 ₽/мес
Оставить заявку



18 000 000 ₽ ↓

10 055 866 ₽ за га
Следить за изменением це
УСН

ID 17566473

Показать телефон

Написать сообщение

ПРОДАНА
от 84 000 руб/м²
Техн
Прод
офис
86 00
Тел:
Проектная декларация на рекламир
Пропертиз

Здание (В), 943 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Шемиловский пер., 17С1 На карте

📍 Новослободская · 4 мин. пешком 📍 Достоевская · 8 мин. пешком

📍 Менделеевская · 8 мин. пешком

📍 В избранное ⏪ ✎ ⬇️ 🖨️ 🗑️ ⚠️ Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
БАНКОВСКАЯ ГРУППА ЗЕНИТ

Ипотека
от 938 984 Р/мес
*После выплаты первого платежа

Оставить заявку



99 000 000 Р

104 985 Р за м²

📧 Следить за изменением

Включены НДС

🛡️ PRO

MATTIS GROUP

Агентство недвижимости

На рынке с 2008 года

Еще 31 объект

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКВИЗ ПРОДАЖА
от 84 000 руб/м²

ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ПРОИЗВОДСТВО

Проектная декларация на рекламу
Пропертиза Актив
Чтобы ак раздел "Т

Коммерческая земля, 3,65 га

Москва, ТАО (Троицкий), Троицк ул. Академика Дыхне На карте

📍 Калужское шоссе, 22 км от МКАД

📍 Киевское шоссе, 45 км от МКАД

📍 В избранное ⏪ ✎ ⬇️ 🖨️ 🗑️ ⚠️ Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
БАНКОВСКАЯ ГРУППА ЗЕНИТ

Ипотека
от 1 233 010 Р/мес
*После выплаты первого платежа

Оставить заявку



130 000 000 Р

35 616 439 Р за га

ID 19825592

Показать телефон

Написать сообщение



5. Свидетельство о членстве в СРО



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Кузнецова Светлана Ивановна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5203 № 510535, выдан 10.06.2003г.
Первомайским УВД Советского административного округа г. Омска
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 25 » апреля 2008г., регистрационный № 004348

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 25 » апреля 2017 года.

Президент  С.А. Табакова



0023777 *

6. Выписка из реестра СРО



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, в/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srooo.ru; http://www.srooo.ru


Член Международной Федерации
Участников рынка недвижимости
(FIABCI)


Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EUGOVA)


Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации


Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Кузнецовой Светланы Ивановны

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

о том, что Кузнецова Светлана Ивановна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 004348

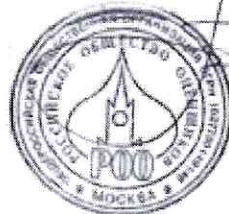
«25» апреля 2008г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25 апреля 2017 г.

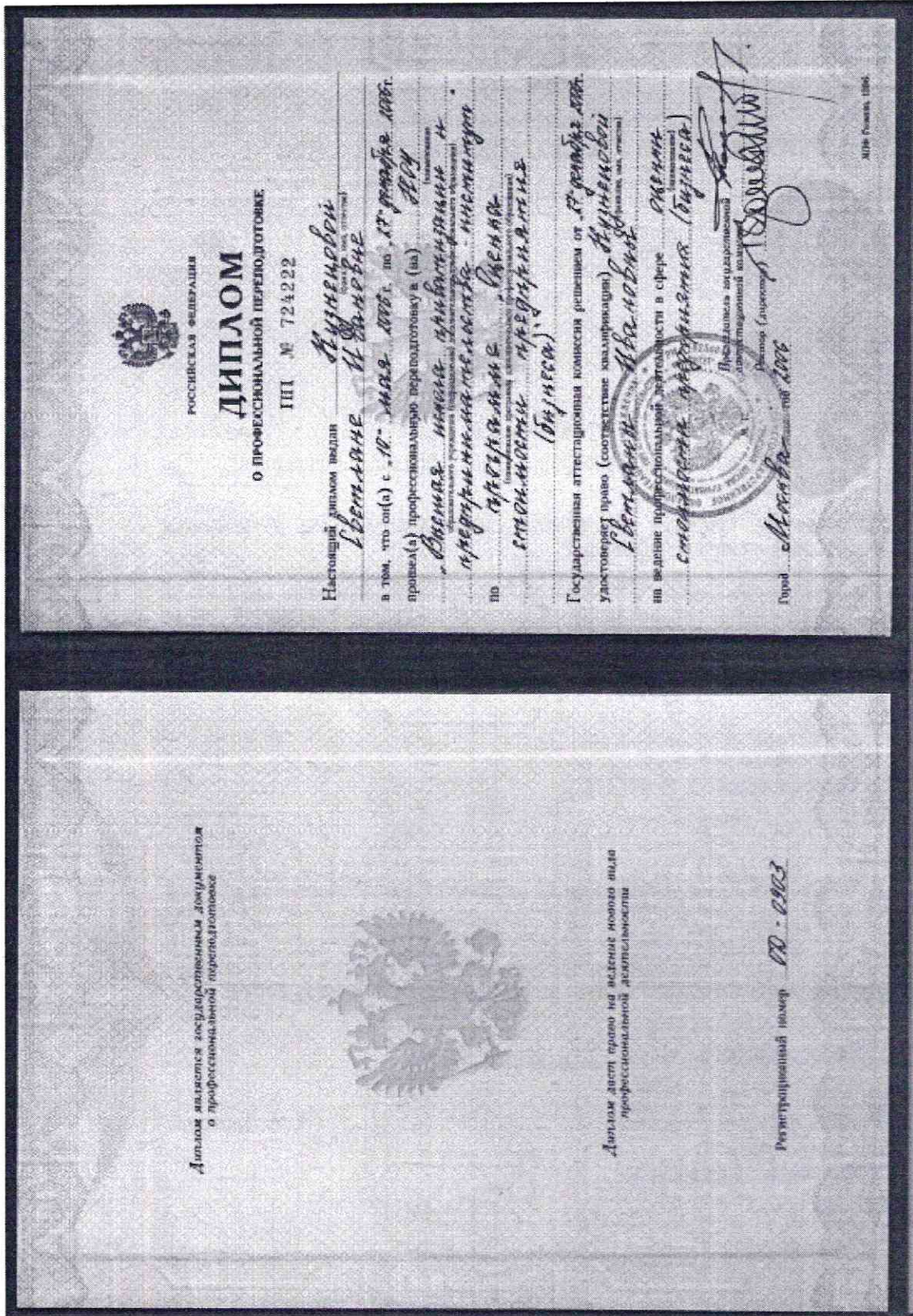
Дата составления выписки «25» апреля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

7. Диплом о профессиональной переподготовке



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИП № 724222

Настоящий диплом выдан

Ивановой Светлане Ивановне

в том, что он(а) с **10 мая 2007 г.** по **10 мая 2007 г.**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **БСЭ**

Высшая школа административного и предпринимательства - институт

по **специальности «Бизнес-административные предпринимательство» (бизнеса).**

Государственная аттестационная комиссия решением от **17 декабря 2007 г.** удостоверяет право (соответствие квалификации) **Ивановой Светлане Ивановне**

на ведение профессиональной деятельности в сфере **бизнеса** **специальности «Бизнес-административное предпринимательство» (бизнеса).**

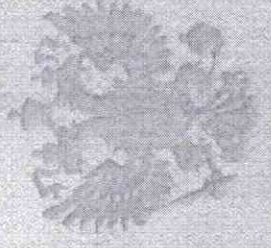
Президиум государственной аттестационной комиссии

[Signature]

Город **Москва** **100000**

МФЕ России, 1996

Диплом является государственными документами о профессиональной переподготовке



Диплом имеет право на ведение номера лица профессиональной деятельности

Регистрационный номер **00-0903**

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004348 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) вступает в силу и подтверждает то, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004348 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2013г. СПАО «Ингосстрах» (далее - Правильная сторона). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Кузнецова Светлана Ивановна
Паспортные данные: Сер. 5203 №510535 выдан Пермской УВД Советского административного округа г. Омск (код подразделения - 552-004) 10.06.2003
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее - Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эт. адрес: prof-nak@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее - Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Щаповская, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 ТТ от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникновению вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не предусмотренные законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с неосвоенным возмещением по Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебные и арбитражные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страхования случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (безусловным) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока страховой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действия (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 108008, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 24, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия за обработку платежей за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента - за счет получателя.
10.2. При уплате страховой премии, настоящим Договором считается исполненной обязанность по оплате премии, независимо от правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Кузнецова Светлана Ивановна

СОСТРАХОВЩИК 1:

От Состраховщика 1:
Настоящие условия страхования являются неотъемлемой частью договора страхования.
Архивный экземпляр С.Ю. на основании Договора № 433-121121/17 от 18.11.2018 г.

