



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ОЦЕНКА-ОПТИМУМ

Россия, Москва, Остаповский проезд, д. 3
тел. (495) 287 48 62, тел/факс (495) 287 48 61

Утверждаю
Генеральный директор
Фокина И.С.



О Т Ч Е Т

№ 06/2019

**об оценке прав застройщика на объект незавершенного
строительства и земельный участок, расположенный по
адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, д.5**

Заказчик:

Конкурсный управляющий
МО Фонд «Статус»
г-н С.В. Тулинов

Исполнитель:

ООО «Оценка-Оптимум»

Дата проведения оценки:

15 сентября 2019 года

Дата составления Отчета:

20 сентября 2019 года

г. Москва

2019 г.

Конкурсному управляющему
МО Фонд «Статус»
г-ну С.В. Тулинову

Уважаемый Сергей Владимирович!

В соответствии с договором №06/2019 от «10» сентября 2019 г., специалисты ООО «Оценка-Оптимум» провели оценку прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, д.5, для целей определения рыночной стоимости прав застройщика МО Фонд «Статус» в соответствии со ст 201.10 ФЗ РФ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Оценка проведена по состоянию на 15 сентября 2019 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о наличии и состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете. Отдельные части отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, представлена в следующей таблице:

220 060 537

***(Двести двадцать миллионов шестьдесят тысяч пятьсот тридцать семь) рублей
без учета НДС***

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 и Стандартами и правилами саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей компании.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка-Оптимум»



И.С. Фокина

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 5 |
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 5 |
| 1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 5 |
| 1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 5 |
| 1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 5 |
| 1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ | 5 |
| 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 7 |
| 2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ | 7 |
| 2.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ | 8 |
| 2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 9 |
| 2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ | 10 |
| 2.5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | 10 |
| 2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 11 |
| 2.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 12 |
| 2.8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ | 12 |
| 2.9. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ | 12 |
| 2.10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 13 |
| 2.11. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ | 13 |
| 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 15 |
| 3.1. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 15 |
| 3.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 15 |
| 3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 16 |
| 3.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 17 |
| 3.5. ИЗНОС, УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 17 |
| 3.6. ФОТОГРАФИИ УЛУЧШЕНИЙ | 18 |
| 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 19 |
| 4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ АНЭИ | 19 |
| 4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 20 |
| 5. АНАЛИЗ УСЛОВИЙ И РЫНКОВ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ОПРЕДЕЛЯЕМУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 21 |
| 5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 21 |
| 5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ | 23 |
| 5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТАХ | 23 |
| 5.4. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ | 25 |
| 5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 26 |
| 5.6. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 26 |
| 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 27 |
| 6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | 27 |
| 6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД | 28 |
| 6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД | 29 |
| 7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ | 30 |
| 7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | 30 |
| 7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД | 30 |
| 7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД | 31 |
| 7.4. ВЫВОД | 31 |

| | |
|--|-----------|
| 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА..... | 32 |
| 8.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | 32 |
| 8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ | 39 |
| 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 42 |
| 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ | 43 |
| 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 44 |
| 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ | 46 |
| 13. ГЛОССАРИЙ | 47 |
| 14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ | 51 |
| 15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.. | 53 |
| 16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | 55 |
| 17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА..... | 64 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № №06/2019 от «10» сентября 2019 г., заключенный между Конкурсным управляющим МО Фонд «Статус» Тулиновым Сергеем Владимировичем и ООО «Оценка-Оптимум».

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

| | |
|--|--|
| Объект оценки | Права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, расположенные по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, д. 5 |
| Местонахождение | Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, д. 5 |
| Балансовая (остаточная) стоимость, по состоянию на дату оценки, руб. | н/д |
| Имущественные (оцениваемые) права | Право собственности |

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, представлены в таблице ниже:

| Объект оценки | Ед. изм. | Сравнительный подход | Затратный подход | Доходный подход |
|--|----------------------|----------------------|------------------|-----------------|
| Права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, расположенные по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, д. 5 | руб. (без учета НДС) | Не применялся | 220 060 537 | Не применялся |

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

220 060 537

*(Двести двадцать миллионов шестьдесят тысяч пятьсот тридцать семь) рублей
без учета НДС*

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.

- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из

элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

- В соответствии со ст. 12 ФЗ Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016г.) «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

- В случае, если любое лицо (Третья сторона), не указанное в Договоре получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Оценка-Оптимум», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Оценка-Оптимум» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей Заказчика;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Оценка-Оптимум», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые, каким бы то ни было образом, явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;
- Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Оценка-Оптимум».

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

| | |
|--|---|
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки | Договор № 06/2019 от «10» сентября |
| Объект оценки | Права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, д. 5 |
| Состав Объекта оценки | Подробный состав объекта оценки представлен в разделе 3.2 настоящего отчета |
| Характеристики объекта оценки | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в разделе 2.10 настоящего Отчета; Количественные и качественные характеристики Объекта оценки представлены в разделе 3.2 настоящего Отчета; Документы, подтверждающие характеристики Объекта оценки представлены в Приложении № 3. Документы Заказчика. |
| Адрес объекта оценки | Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, д. 5 |
| Имущественные (оцениваемые) права | Право собственности |
| Обременения, связанные с объектом оценки | Не выявлены |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки) | Для целей определения рыночной стоимости прав застройщика МО Фонд «Статус» на объект незавершенного строительства и земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, д.5, в соответствии со ст 201.10 ФЗ РФ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». |
| Вид стоимости | <i>Рыночная стоимость объекта оценки¹ – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</i> <ul style="list-style-type: none">• 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. |
| Дата оценки | 15 сентября 2019 г. |
| Осмотр объекта оценки | В соответствии с договором №06/19 от «10» сентября 2019 г., осмотр объекта оценки не требуется |
| Срок проведения оценки | с 10 сентября 2019 г. по 20 сентября 2019 г. |
| Используемые стандарты оценки | <ul style="list-style-type: none">• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; |

¹ Источник: Статья 3 Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; п. 6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики. |
| Допущения и ограничения при проведении оценки | Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в п. 2.3 настоящего Отчета |

2.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г (в действующей редакции);

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Обоснование применения федеральных стандартов: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО

- Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (РОО) (ССО РОО 2015), Протокол №07-Р от «23» декабря 2015г.;

- Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Обоснование применения стандартов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»: данные стандарты и правила являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности членами СРО РОО.

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «СРОО «ЭС», Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 г.

Обоснование применения стандартов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»: данные стандарты и правила являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности членами Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Специальные допущения:

- В соответствии с договором №06/2019 от «10» сентября 2019 г., в отчете указывается итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки без указания интервала значений, в которых может находиться эта стоимость;
- На основании решения Арбитражного суда Московской области, дело № А41-40656/2018, застройщик –МО Фонд «Статус», объявлен несостоятельным (банкротом). В отношении МО Фонд «Статус» открыто конкурсное производство;
- В соответствии с договором №06/2019 от «10» сентября 2019 г. рыночная стоимость недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки, определяется без учета износа и устареваний.

Стандартные допущения:

- Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.
- Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке.
- В процессе проведения оценки Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследований рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Исполнитель считает эти данные и информацию достоверной и не проводит независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
- Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
- При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительско-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.

- От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
- Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.
- Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
- Заключение о стоимости Объектов оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.
- В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.

Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов приведены в виде сносок по тексту.

2.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

| | |
|--|--|
| Фамилия Имя Отчество | Тулинов Сергей Владимирович |
| ИНН | 332705745797 |
| СНИЛС | 121-657-065 37 |
| Почтовый адрес/Местонахождение | 105064, г. Москва, ул. Воронцово Поле, д.16 стр.6 |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации | ПАУ ЦФО - Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа», ИНН 7705431418, ОГРН 1027700542209, адрес местонахождения: 109316, г. Москва, Остаповский пр-д, д. 3, стр. 6, оф. 201, 208 |

2.5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

| | |
|--|---|
| Организационно-правовая форма, полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Оптимум» |
| Сокращенное наименование | ООО «Оценка-Оптимум» |
| Сведения о страховании гражданской | Ответственность ООО «Оценка-Оптимум» застрахована «САК |

Отчет об оценке рыночной стоимости прав на объект незавершенного строительства и земельный участок,
расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, д.5

| | |
|---|--|
| ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | «Энергогарант», страховой полис № 190005-035-000049, договор № 190005-035-000049 от 11.03.2019 г., срок действия договора установлен со 31.03.2020 г., страховая сумма по договору составляет 5 000 000 рублей |
| ОГРН | 1037722012734 |
| Дата присвоения ОГРН | 11.03.2003 г. |
| Юридический адрес юридического лица | 111250, Москва, ул. Красноказарменная, д.9 |
| ИНН | 7722284629 |
| КПП | 772201001 |
| Банковские реквизиты | расчетный счет в валюте РФ № 40702810101200003918 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» |
| БИК | 044552603 |
| Фактический адрес юридического лица | 109316, Москва, Остаповский проезд, д.3, стр. 6-7, офис 209 |
| Телефон | 8 (495) 287-48-60 |

2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| | |
|---|---|
| Оценщик | Горнова Татьяна Владимировна |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Включен в реестр членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», расположенной по адресу: 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2А, офис 5, включенная в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09.07.2007 за № 0003, дата внесения в реестр членов РОО: 09.09.2010г., регистрационный № 006855. Свидетельство №0022066 от 12 сентября 2016 г. |
| Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки | Диплом о высшем образовании Международной академии оценки и консалтинга по специальности «Экономист», специализация «Оценка собственности» от 18 июля 2008 г. регистрационный номер 173 |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис выдан Страховщиком – СПАО «РЕСО-Гарантия», № полиса страхования ответственности оценщика 922/1537607863. Период страхования с 04 июня 2019 года по 03 июня 2020 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Более 8 лет |
| Почтовый адрес Оценщика | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 |
| Место нахождения Оценщика | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 |
| Контактный телефон | +7 (495) 269-77-99 |
| Адрес электронной почты | info@vsk-gr.ru |
| Основание для проведения оценщиком оценки | Трудовой договор между ООО «Оценка-Оптимум» и Горновой Татьяной Владимировной |
| Оценщик | Мастеров Илья Витальевич |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет», расположенной по адресу: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, включенной в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 28.10.2010 за № 0011, дата внесения в реестр членов Ассоциации «СРОО «ЭС»: 03.10.2018 г., реестровый № 2596. Свидетельство от 03 октября 2018 года, регистрационный номер 2596 |
| Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки | Диплом о профессиональной переподготовке Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-II № 040920 от 06 июня 2013 г. регистрационный номер 2932 |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис выдан Страховщиком – СПАО «РЕСО-Гарантия», № полиса страхования ответственности оценщика 922/1538362301 Период страхования с 04 июня 2019 года по 03 июня 2020 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Более 5 лет |
| Почтовый адрес Оценщика | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 |
| Место нахождения Оценщика | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 |
| Контактный телефон | +7 (495) 269-77-99 |
| Адрес электронной почты | info@vsk-gr.ru |
| Основание для проведения оценщиком оценки | Трудовой договор между ООО «Оценка-Оптимум» и Мастером Ильею Витальевичем |

2.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

2.8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В соответствии с ФСО №1, проведение оценки включает в себя следующие основные этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

2.9. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- 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.

Оцениваемым правом по отношению к Объекту оценки является право собственности.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению 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 (ст. 209 ГК РФ).

Описание имущественных прав на объект оценки представлено в следующей таблице.

Табл. 1 - Описание имущественных прав²

| Наименование | Характеристика |
|---|--|
| Имущественные (оцениваемые) права | Право собственности |
| Права Заказчика на Объект оценки (вид права) | Право требования |
| Обременения, связанные с объектом оценки | Не выявлены |
| Сведения о должнике | Межрегиональный общественный фонд содействия социальной поддержке и защите прав вынужденных переселенцев, беженцев «статус» (127594, г. Москва, 2-ая ул. Марьиной Роши, д. 20, кв. 68, ОГРН 1037739678921, ИНН 7717103073, дата регистрации 17.02.2003 г.) |
| Наименование и реквизиты документов, удостоверяющих имущественные права | Решение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-40656/2018 |

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

Во исполнение договора о проведении оценки рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях:

1. Решение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-40656/2018;
2. Проектная декларация.

Вся представленная для ознакомления информация приведена в описании объекта оценки. Источники получения информации указаны в соответствующих разделах настоящего Отчета. Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки также указаны в соответствующих разделах настоящего Отчета. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в Приложении № 3 «Документы Заказчика» настоящего отчета.

2.11. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

В соответствии с теорией³, в настоящей оценке для обоснования дальнейших расчетов использованы основные оценочные принципы:

²Источник: Документы представлены в Приложении № 3 к настоящему отчету

³Источник: «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, М- 2002г.

Принцип полезности - объект обладает стоимостью только в том случае, если он полезен какому-либо потенциальному собственнику. Полезность – способность собственности удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течении данного периода времени.

Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

Принцип ожидания. Стоимость объекта оценки определяется не столько факторами, существующими сегодня, сколько ожидаемыми событиями. Полезность объекта оценки связана со стоимостью прогнозируемых выгод.

Принцип вклада основывается на следующем: включение любого дополнительного фактора в объект оценки экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости больше затрат на приобретение или строительство этого фактора. Указанный прирост и является вкладом.

Принцип сбалансированности утверждает, что максимальный доход от объекта оценки можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства.

Принцип соответствия. Объект оценки, характеристики которого не соответствуют рыночным потребностям, скорее всего будет оценен ниже среднего уровня. К характеристикам можно отнести уровень удобств и услуг, технологии, оснащенность производства и т.д.

Принцип изменения. Объекты оценки постепенно изнашиваются. Изменения политических, экономических и социальных сил влияет на конъюнктуру рынка, уровень цен и стоимость объектов. Поэтому стоимость объекта оценивается на конкретную дату, которая указывается в отчете об оценке.

Принцип наиболее эффективного использования – является синтезом всех оценочных принципов. Наиболее эффективным использованием (НЭИ) называется вариант, который отвечает всем правовым нормам, физически осуществим, экономически эффективен и максимально продуктивен, т.е. обеспечивает объекту оценки наивысшую текущую стоимость.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые права принадлежат МО Фонд «Статус»

На основании решения Арбитражного Московской области по делу № А41-40656/2018 застройщик - МО Фонд «Статус», объявлен несостоятельным (банкротом). В отношении МО Фонд «Статус» открыто конкурсное производство.

Права застройщика включают следующие позиции:

- Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 50:55:0031048:0008 площадью 3 902 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова;
- объект незавершенного строительства по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, д.5, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:55:0031048:0008.

3.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁴

В процессе работы по оценке рыночной стоимости Объекта оценки - а именно, - прав застройщика - МО Фонд «Статус» на объект незавершенного строительства и земельный участок, была собрана необходимая информация и проведен анализ имеющихся данных.

Табл. 2 - Характеристики земельного участка

| Наименование | Характеристика |
|--|--|
| Кадастровый номер земельного участка | 50:55:0031048:0008 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 3 902 |
| Адрес | Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова |
| Категория земель | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование земельного участка | Для завершения строительства многоэтажного жилого дома |
| Права Заказчика на земельный участок (вид права) | Право аренды |
| Субъект права (пользователь земельного участка) | МО Фонд «Статус» |
| Ограничения (обременения) права | Не выявлены |
| Состав коммуникаций, в том числе: | |
| по границе: | |
| - электрические сети | есть |
| - водопроводные сети | есть |
| - канализационные сети | есть |
| - тепловые сети | есть |
| внутренние: | |
| - электрические сети | есть |
| - водопроводные сети | есть |
| - канализационные сети | есть |
| - тепловые сети | есть |

Оцениваемые неотделимые улучшения представляют собой незавершенный строительством жилой дом в стадии готовности 45%.

⁴Источник: Документы представлены в Приложении № 3 к настоящему отчету

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, д.5.

Рассмотрим основные недостатки и преимущества данного местоположения.

Подробное местоположение представлено на рисунке ниже:

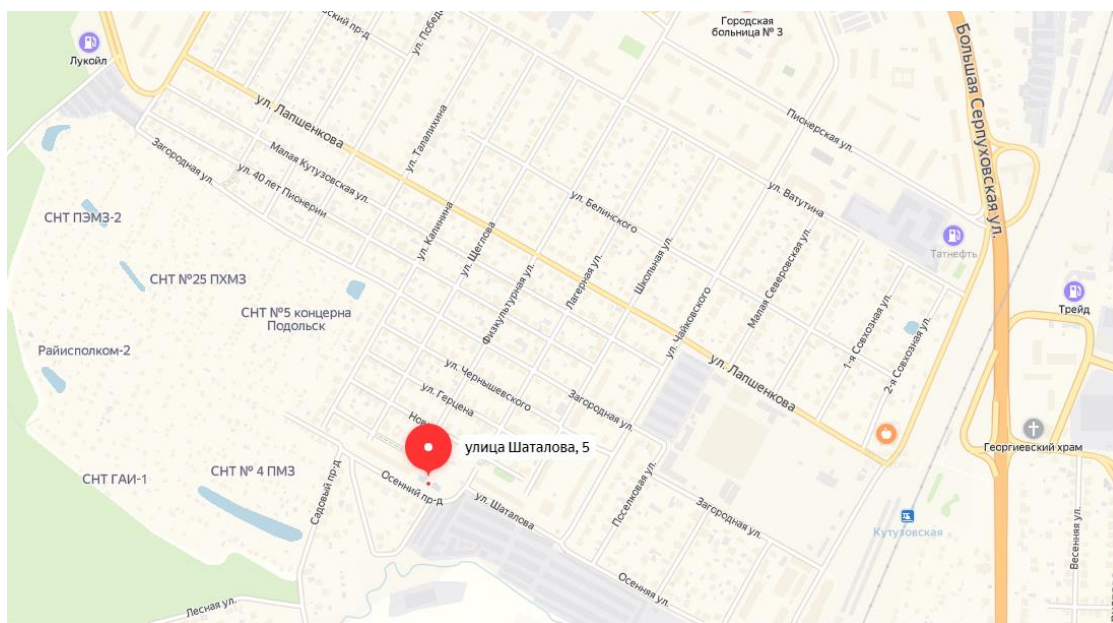


Рис. 1 – Подробное местоположение объекта оценки

Описание Жилого комплекса⁵

Табл. 3 - Характеристики жилого комплекса

| Наименование | Показатель |
|----------------------------------|---|
| Площадь участка, кв. м | 3 902 |
| Площадь застройки, кв. м. | 771,12 |
| Общая площадь квартир, кв. м. | 8 143,41 |
| Жилая площадь | 4 555,01 |
| Площадь помещений без технологии | 112,31 |
| Количество квартир | 134 |
| Строительный объем, куб.м. | 33 376,8 |
| Фундамент | Монолитная железобетонная плита |
| Стены | Монолитный железобетон |
| Перегородки | Кирпичные или фосфогипсовые плиты |
| Крыша | Плоская |
| Кровля | Рулонная |
| Внутренняя отделка | Акриловая краска, керамическая плитка, обои, линолеум |
| Наружная отделка | Керамический лицевой кирпич |
| Стадия готовности | 45% |

Дислокация оцениваемого объекта

Комплекс находится на южной окраине г. Подольска, в районе Шепчинки, в 20 км от МКАД по Варшавскому шоссе.

⁵ Источник: Документы представлены в Приложении № 3 к настоящему отчету

В Москву можно добраться на автобусе до метро «Южная», но удобней - электричкой от ст. «Кутузовская», которая расположена в 15 мин. пешком от дома.

Ближайшая школа № 20 – в 15 мин. пешком, детские сады №8 и №50 – в 20 мин. Рядом расположены мебельный центр «Вагант» и магазин стройматериалов, недалеко супермаркет «Дикси» и ярмарка «Кутузово». Основная инфраструктура сосредоточена ближе к центру города, в 3-4 км от дома.

Окружающая застройка

С одной стороны дом граничит с гаражными комплексами, с другой – с панельными жилыми зданиями и старой малоэтажной застройкой

Транспортная доступность

Характеризуется наличием подъездных путей с хорошим асфальтобетонным покрытием. Доступ к объекту осуществляется автомобильным транспортом.

Экологические характеристики территории

Общее экологическое состояние окружающей среды в районе дислокации объекта является удовлетворительным.

Вывод

Местоположение оцениваемого имущества обладает высокой привлекательностью.

Объект оценки обеспечен развитой транспортной доступностью, а также обладает сформированной инфраструктурой.

3.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

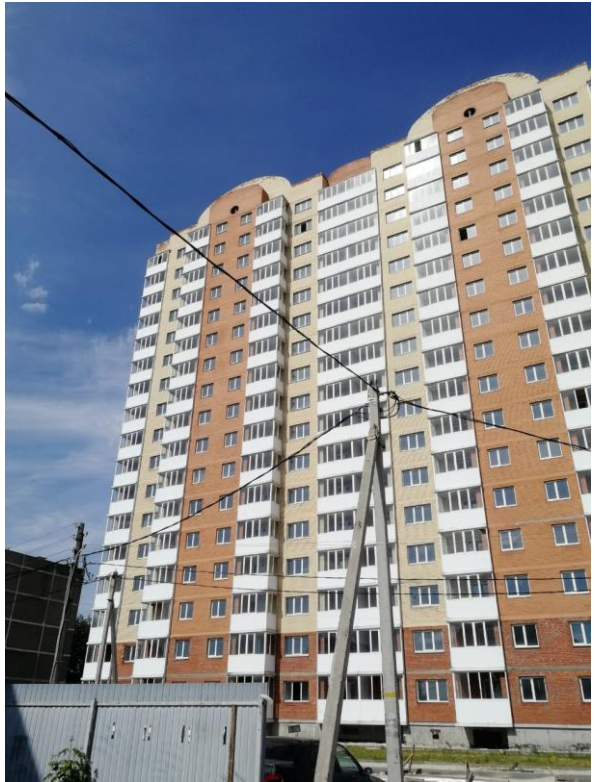
Не выявлены.

3.5. ИЗНОС, УСТАРЕВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Техническое состояние свай оценивается как новое (повреждений и деформаций нет, ремонт не требуется).

Функциональное устаревание и внешнее (экономическое) устаревание не выявлено.

3.6. ФОТОГРАФИИ УЛУЧШЕНИЙ



4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ АНЭИ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем отчете объектом оценки являются права застройщика на недвижимое имущество, принадлежащие МО «Фонд Статус». Единственным возможным вариантом использования объекта оценки является деятельность застройщика, определяемая положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а именно: согласно п. 1 ст. 3 вышеуказанного закона застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

В связи с отсутствием альтернативных способов использования объекта оценки для дальнейших рассуждений, расчетов и выводов в рамках настоящего отчета было принято предположение о наиболее эффективном способе использования объекта оценки - его текущем использовании, предполагающем получение дохода от обладания данным активом, связанным с возможностью привлечения средств для достройки объектов и исполнения обязательств перед дольщиками и инвесторами строительства в дальнейшем.

Указанный способ использования объекта оценки является наиболее вероятным, физически и юридически возможным, а также наиболее эффективным с экономической точки зрения.

5. АНАЛИЗ УСЛОВИЙ И РЫНКОВ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ОПРЕДЕЛЯЕМУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе был произведен анализ условий и рынков, существенно влияющих на определяемую стоимость объекта оценки.

К данным позициям относятся:

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта
2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости в рассматриваемых сегментах рынка.
4. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов
5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах объекта оценки
6. Прогноз развития сегмента рынка, к которому относится объект оценки

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Социально-экономическое положение России по состоянию на дату оценки⁶

Экономическая статистика за июль указывает на восстановление темпов экономического роста после слабой динамики в первой половине года. По оценке Минэкономразвития России, в июле рост ВВП ускорился до 1,7 % г/г (после 0,8 % г/г в июне¹ и 0,9 % г/г во 2 кв 19). По итогам 7 месяцев текущего года темп роста ВВП оценивается на уровне 0,9 % г/г

Увеличение экономической активности подтверждается также динамикой ее оперативных индикаторов.

Композитный индекс PMI в июле вновь преодолел отметку 50, значения выше которой свидетельствуют о расширении выпуска (в июне индекс опустился до 49,2). По данным портала HeadHunter, число вакансий, размещенных на портале, в июле вернулось к росту (+2 % г/г после сокращения в мае и июне). В июле также наблюдалась стабилизация динамики погрузки грузов на железнодорожном транспорте, которая продемонстрировала нулевой рост по отношению к соответствующему месяцу прошлого года после падения в апреле–июне (в общей сложности на 3,7 % г/г).

Значительный положительный вклад в темпы роста ВВП (по, оценке, 0,5 п.п. в июле) по-прежнему вносит промышленное производство, которое второй месяц подряд демонстрирует уверенный рост (2,8 % г/г в июле после 3,3 % г/г в июне).

Рост добычи полезных ископаемых в июле ускорился до 3,0 % г/г по сравнению с 2,3 % г/г в июне (в целом за 2 кв 19 – 3,3 % г/г) за счет увеличения темпов роста в добыче

⁶ Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019081901>

нетопливных полезных ископаемых и предоставлении сервисных услуг (геологоразведка, бурение, ремонт и др.). Кроме того, производство сжиженного природного газа продолжает расти высокими темпами (86,3 % г/г в июле). В то же время в добыче нефти, естественного природного газа и угля в июле было зафиксировано ухудшение годовой динамики.

Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2 кв 19 выросли на 0,6 % г/г после 0,5 % г/г в 1 кв 19. Отчетные данные за апрель–июнь в целом соответствуют модельным оценкам Минэкономразвития России, указывавшим на околонулевой рост инвестиций в основной капитал во 2 кв 19.

Регионально-экономический обзор⁷

Общая численность населения по данным государственной статистики по состоянию на 1 января 2018 года составила 327 529 чел., по состоянию на 1 января 2019 года – 328 701 чел., увеличение на 1 172 чел.

По итогам 1 квартала 2019 года средняя заработная плата крупных и средних организаций по сравнению с прошлым годом выросла на 5,0% или на 2 684 руб. и составила 56 360 руб. По уровню среднемесячной заработной платы Городской округ Подольск занимает 22 место среди муниципальных образований Московской области. Средняя заработная плата по Городскому округу превышает величину прожиточного минимума для трудоспособного населения в Московской области в 4 раза.

За 1 квартал 2019 года среднесписочная численность работающих на крупных и средних предприятиях увеличилась на 8,5% и составила 85,3 тыс. чел. По этому показателю Городской округ Подольск занимает 2 место среди муниципальных образований Московской области. Наибольший прирост численности отмечен в сфере оптовой и розничной торговли и ремонта автотранспортных средств, в обрабатывающих производствах, в сфере здравоохранения и социальных услуг. В обрабатывающих производствах среднесписочная численность увеличилась на 575 чел. или на 1,5%.

По крупным и средним предприятиям Городского округа оборот организаций за 1 квартал 2019 года составил 80,9 млрд. руб. и увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 17,3%; объем отгруженных товаров, выполненных работ, оказанных услуг собственными силами – 32,4 млрд. руб. По этому показателю Городской округ Подольск занимает 7 место среди муниципальных образований Московской области.

Объем отгруженных товаров по промышленным видам деятельности составил 23,9 млрд. руб. и уменьшился по отношению к аналогичному периоду прошлого года на 2,1%. По этому показателю Городской округ Подольск занимает 4 место среди муниципальных образований Московской области.

За отчетный период объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям Городского округа Подольск составил 2,3 млрд. руб., индекс к соответствующему периоду прошлого года составил 185,8%.

⁷ Источник: <http://xn----8sbancyabljpnebm2aiit6frfsd.xn--p1ai/itogi-2/>

За 1 квартал 2019 года крупными и средними организациями получено 3,1млрд.руб. прибыли, что на 39,8% меньше соответствующего периода прошлого года. По этому показателю Городской округ Подольск занимает 12 место среди муниципальных образований Московской области.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

На основании проведенного анализа количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также предоставленной документации, было выявлено, что Объект оценки принадлежит к сегменту жилой недвижимости.

5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТАХ⁸

Предложение

Объем предложения на вторичном рынке московского региона падает. По данным «Азбуки Жилья», в «старой» Москве количестве квартир в продаже в июле сократилось на 3% относительно июня и на 19% по сравнению с июлем 2018 г. Суммарная площадь жилья уменьшилась на 2,2% и 15% соответственно. Согласно подсчетам компании «ИНКОМ-Недвижимость», объем предложения по итогам июля снизился на 0,7% в месячном выражении, а отрицательная динамика за год составила 12,5%.

В Подмосковье, по информации КР «Мегаполис-Сервис», объем предложения вторичного жилья в июле по отношению к предыдущему месяцу сократился на 3,1%, а в сравнении с июлем 2018 г. - на 6,1%. Если говорить об объектах, впервые вышедших на рынок, то их за месяц стало меньше на 3,8%, зато на 15,6% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

По данным «Азбуки Жилья», за год число и площадь квартир на подмосковном рынке сократилось более значительно - на 26% и 25% соответственно. А месячная динамика, наоборот, была менее выраженной: количество квартир не изменилось, а их площадь по сравнению с июньским показателем уменьшилась на 1%.

Спрос

В июле управление Росреестра по Москве зарегистрировало 12 563 перехода прав на недвижимость в рамках сделок купли-продажи жилья – на 14,1% больше, чем в июне.

Об активизации спроса в июле сообщают и другие агентства недвижимости. Например, количество обращений от потенциальных клиентов в «Азбуку Жилья» в июле выросло на 23% к июню и на 62% к июлю прошлого года.

Причин роста покупательской активности несколько. Как ни парадоксально, «вторичку» поддержала реформа законодательства о долевом строительстве, которая к готовой недвижимости никакого отношения не имеет. Поправки к 214-ФЗ, предполагающие

⁸ Источник: <https://www.irm.ru/articles/40739.html><https://www.irm.ru/articles/40670.html>

перевод строительной отрасли на реализацию проектов через систему счетов-эсроу, вступили в силу 1 июля. Изменения в законе призваны повысить защиту прав дольщиков, однако часть потенциальных покупателей квартир в новостройках, решив не связываться с новыми правилами, стали подыскивать альтернативу на рынке вторичного жилья. В агентстве «PROобмен» таких клиентов оказалось 12,4%. При этом на эсроу в Москве перешло лишь 25% проектов и, по большому счету, на первичном рынке ничего не изменилось. Но, видимо, далеко не все покупатели в курсе.

Но главное - рынок взбудрило смягчение условий ипотечного кредитования, последовавшие за уменьшением ключевой ставки Центробанка в конце июня и в конце июля – в общей сложности на 0,5 п.п., до 7,25%. Во-первых, ипотека подешевела. Сбербанк, например, в период с конца мая по начало августа снизил базовую ставку по кредиту на покупку готового жилья в общей сложности на 1,1 п.п., до 9,1%. Реальные ставки, конечно, выше. По словам риелторов, в июле покупку вторичной квартиры в московском регионе кредитовали под 10-11,2% годовых. Тем не менее подвижки есть: если в июне средняя ставка в Московской области составляла 10,9%, то в июле, по данным «Мегаполис-Сервиса», – 10,7%.

Это подтверждает и статистика. В Москве количество ипотечных сделок на первичном и вторичном рынке в июле подскочило на 18,8% к июню, а в Подмосковье – на 47,1%. На «первичке» всплеска ипотечного спроса в июле не наблюдалось, поэтому большая часть роста, видимо, пришлась на «вторичку». Например, в «Инкоме» число ипотечных сделок выросло на 26,1%, а их доля достигла 38,2% (+1,2 п.п. к июню).

Однако подешевевшей ипотеки и роста напряженности на мировой арене оказалось недостаточно для того, чтобы спрос достиг уровня прошлого лета, не говоря уже об осени, когда на фоне ажиотажа из-за начавшегося роста ипотечных ставок в Москве ежемесячно регистрировалось по 16 тыс. переходов прав на «вторичку». По сравнению с июлем 2018 г. спрос в июле 2019-го просел на 5,3%, по данным Росреестра.

Подмосковье, на первый взгляд, в июле выступило лучше Москвы: за месяц на территории области было зарегистрировано 52 691 переход прав на «вторичку», таким образом, спрос в июле превысил не только июньский показатель, но и прошлогодний. По данным Росреестра, на 24,9% и 12,5% соответственно. Похожую статистику приводит и КР «Мегаполис-Сервис»: количество внесенных покупателями авансов выросло на 21,1% по сравнению с июнем и на 3,7% относительно июля 2018 г. Сделок в июле было заключено на 12,5% и 2,9% больше, чем в первый месяц лета и в июле 2018 г.

Цены

По данным аналитического центра www.imn.ru, несмотря на некоторую активизацию спроса, рублевые цены на вторичное жилье в Москве второй месяц подряд показывают нулевую динамику, застыв около отметки 175 200 руб. за «квадрат». В Подмосковье средняя стоимость метра тоже практически не изменилась, составив по итогам июля 74 675 руб. (+0,09% к июню), по данным «Мегаполис-Сервиса».

При этом средняя стоимость квартиры в Москве, по информации «Азбуки Жилья», все же увеличилась на 2% до 24,8 млн руб. Больше всего подорожал бизнес-класс – на 3%, до 43,03 млн руб. за квартиру в среднем. Скорее всего, это реакция собственников такого жилья на звучавшие весь последний год обещания роста цен после 1 июля 2019 г., в связи с реформой 214-ФЗ. При этом надо учитывать, что речь идет о ценах предложения, а не продажи (см. «Обзор рынка недвижимости по итогам июля 2019 года»).

Экономкласс в июле прибавил 1% (9,26 млн руб.), а средняя стоимость квартир комфорткласса осталась на июньском уровне (19,95 млн руб.).

Подмосковные квартиры в июле, наоборот, подешевели на 1%, до 5,89 млн руб. в среднем. Стоимость жилья экономкласса увеличилась на 2% (4,25 млн руб.), а в комфорт и бизнес-классе (8,51 млн руб.) цены уменьшились на 1%, до 5,87 млн и 8,51 млн руб. соответственно.

И распространенность, и размер скидок в июле увеличились. Если в июне в Москве доля сделок с дисконтом в «Инкоме» составляла 75%, то в июле поднялась до 79% - это максимальный результат для 2019 г. Средний размер скидки на вторичном рынке жилья за данный период вырос с 5,1% до 5,6%.

В Московской области размер дисконта, по информации КР «Мегаполис-Сервис», за месяц вырос на 0,2% и в среднем по рынку составил 6,1%. Именно с такой скидкой от адекватной стартовой цены объекта сейчас можно реализовать его в течение одного-двух месяцев.

5.4. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Состав передаваемых прав на объект.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Земельные участки. 2017» отношение удельной цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство в долгосрочной аренде к удельной цене таких же участков в собственности, составляет в среднем 0,87.

Общая площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости» – 2017. Земельные участки» под ред. Лейфера Л. А., зависимость между стоимостью земли под многоэтажную жилую застройку и ее площадью описывает следующее уравнение:

$$y=2,1772x(\text{общая площадь})^{-0,091}$$

где:

Y – коэффициент корректировки (удельный показатель);

х – площадь

5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Жилая недвижимость

В ближайшие месяцы уровень спроса на рынке недвижимости будет оставлять желать много лучшего: те, кто боялся, что будет хуже, уже купили жилье; те, кто ждет лучших времен, будут ждать, пока станет еще лучше. Соответственно, для привлечения покупателей потребуются дополнительные скидки. Застройщики, которым надо выполнять планы продаж, скорее всего, дисконты увеличат. А вторичный рынок, по всей видимости, будет стоять, тщетно ожидая оживления рынка с началом делового сезона. Однако за несколько месяцев вряд ли что-то изменится. Поэтому к концу года неявное увеличение скидок и торга может вылиться в небольшой откат цен – на 3-5%, так как их предыдущий подъем в основном объяснялся искусственными факторами, которые перестали быть актуальными.

5.6. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Жилая недвижимость

Что касается 2020 г., то ситуация остается неопределенной – есть аргументы как за, так и против роста цен. Если Центробанк продолжит снижение ставки и, как и обещает, перейдет к нейтральной денежно-кредитной политике (ключевая ставка на уровне 6-7%), ипотечные ставки могут опуститься ниже 10 и даже 9% годовых, что активизирует спрос и, следовательно, вымывание с рынка проектов без эскроу. На этом фоне цены, естественно, пойдут вверх. Однако 2020 г. – это год выборов президента США, что повышает вероятность реализации макроэкономических и геополитических рисков: введения очередных антироссийских санкций (новый законопроект о санкциях в отношении российского госдолга был внесен в Конгресс США в конце июня), обвала цен на нефть на фоне обострения торговой войны США и Китая или иных «черных лебедей». В случае такого развития событий Банк России будет вынужден резко поднять ключевую ставку, что поставит крест на возможности удешевления ипотеки и разворота рынка к устойчивому росту цен.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Описание подходов и методов представлено ниже.

6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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.

Методы сравнительного подхода:

Метод сравнения продаж. При применении метода сравнения продаж (прямого сравнительного анализа продаж) стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ). Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовый доход. На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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.

Методы определения затрат на замещение и воспроизводство:

Метод сравнительной единицы. Метод предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра, например, стоимости строительства 1 кв. м, 1 куб. м, 1 п. м и пр. строения или сооружения, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона объектов оценки. Метод, основанный на применении укрупненных показателей стоимости строительства, как по текущим прайс-листам компаний, производящим строительно-монтажные работы, так и по различным сборникам укрупненных показателей, утвержденным ранее.

Ресурсный метод. Ресурсный метод оценки 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.

Модульный метод. Метод оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, подготовительные работы, работы нулевого цикла и пр. Стоимость любого компонента получают исходя из его единичной стоимости, то есть суммы прямых и косвенных издержек,

необходимых для устройства единичного объекта или имеющимся поданным по аналогичным объектам. Зная объем каждой компоненты и его единичную стоимость, находят стоимость всего объекта.

Базисно-индексный метод основан на определении стоимости затрат в базисном уровне цен и пересчете этих цен в текущий (прогнозный) уровень цен с использованием системы текущих (прогнозных) индексов. Для пересчета базисной стоимости в текущие (прогнозные) цены могут применяться индексы:

- к статьям прямых затрат (на комплекс или по видам строительно-монтажных работ);
- к итогам прямых затрат или полной сметной стоимости (по видам строительно-монтажных работ, а также по отраслям народного хозяйства).

Метод индексации первоначальной стоимости (индексный метод). Метод является разновидностью базисно-индексного метода. За базу принимается первоначальная стоимость (как правило, стоимость объекта по данным бухгалтерского учета (первоначальная балансовая стоимость)).

6.3. Доходный подход

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.

Методы доходного подхода:

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Метод дисконтирования денежного потока применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

В следующем разделе приведено обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 24 ФСО №1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

7.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

- объект оценки не уникальный;
- существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
- информация об объектах-аналогах исчерпывающая;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых объектов-аналогов сопоставимы.

Обеспеченность информацией об объектах-аналогах влияет на выбор метода расчета рыночной стоимости сравнительным подходом. Наиболее распространенный метод для определения рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж.

Анализ открытых источников информации не выявил наличие данных о сделках по продаже прав застройщика. Такой объект продажи является нетиповым, специфичным. На рынке недвижимости достаточно редко возникают ситуации, когда проводится смена застройщика. Кроме того, сведения о цене сделки являются коммерческой информацией, не подлежащей раскрытию. В связи с чем, оценщики посчитали невозможным использовать сравнительный подход в настоящей оценке.

7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

На активно функционирующих рынках акцент при определении рыночной стоимости делается на подход прямого сравнения продаж или на доходный подход. При этом затратный подход как бы отступает на второй план. Однако, в подавляющем большинстве случаев, полученная затратным подходом оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины стоимости, а порой единственным инструментом, которым может воспользоваться оценщик при оценке специализированных объектов, а также объектов с неразвитым рынком.

С другой стороны, если благоразумный инвестор вкладывает средства в приобретение по рыночной ценам строительных ресурсов с расчетом продать вновь построенный объект на открытом рынке, то вполне правомерно сопоставить его издержки со стоимостью объекта на

открытом рынке, то есть со стоимостью в обмене. Другими словами, при определении стоимости в обмене на открытом рынке, уровень, определяемый по затратному подходу, является одной из точек зрения на нее, отражая мнение будущего пользователя. Особенно это относится к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам.

Методы затратного подхода основаны на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход в оценке прав застройщика основан на определении рыночной стоимости всех ранее произведенных им затрат на реализацию проекта по застройке жилого комплекса с последующим учетом возможных обесценений. Имеющаяся в распоряжении оценщиков информация позволяет провести оценку затратным подходом.

7.3. Доходный подход

Доходный подход используется для оценки так называемого «приносящего доход имущества», то есть такого имущества, целью владения которым является получение дохода. Доходы от владения имуществом могут поступать как в виде текущих и будущих денежных поступлений (как правило, периодических платежей в форме арендной платы), так и от прироста стоимости имущества, полученной при ее продаже в будущем.

Доходный подход использует методы оценки стоимости объекта оценки, основанные на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В случае успешной реализации оцениваемых прав застройщика потенциальным покупателем при условии отсутствия изменений в проектной документации можно достаточно объективно оценить получаемый доход от реализации жилой недвижимости в достраиваемых корпусах. Однако, при прогнозировании денежного потока при реализации доходного подхода необходимо также объективно и корректно рассчитать затраты на достройку объекта. По состоянию на дату оценки данных, имеющихся у Заказчика, для определения достоверного размера затрат на достройку недостаточно. Кроме того, имеются значительные риски возникновения обстоятельств, неизвестных на дату оценки, которые могут существенно изменить предварительные сметы подрядчиков на выполнение строительно-монтажных работ на достройку. На основании вышесказанного оценщики отказались от применения доходного подхода в настоящей оценке, так как посчитали невозможным провести корректный прогноз денежных потоков.

7.4. Вывод

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки будут применяться следующие подходы и методы оценки, в рамках каждого подхода:

- **Сравнительный подход** - не применялся.
- **Доходный подход** – не применялся.
- **Затратный подход** – метод сравнительной единицы.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Как было рассмотрено выше для определения рыночной стоимости объекта оценки – правзастройщика на недвижимое имущество, принадлежащих ООО «ЖК «Университетский», в рамках имеющейся информации применим только затратный подход. Затратный(имущественный) подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения понесенных издержек. В рамках рассматриваемого подхода стоимость объекта оценки определяется как сумма затрат на замещение/воспроизводство объекта, связанных с осуществлением правзастройщика, с учетом их совокупного обесценения.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки будет производиться методом сравнительной единицы.

Этапы расчета рыночной стоимости Объекта оценки в соответствии с данным методом:

- Расчет затрат на замещение Объекта оценки;
- Расчет величины накопленного износа (устаревания);
- Расчет рыночной стоимости Объекта оценки путем вычитания полученной величины износа и устареваний объекта из затрат на замещение;
- Прибавление к полученной рыночной стоимости объекта капитального строительства рыночной стоимости земельного участка

Рыночная стоимость Объекта оценки определялась по следующей формуле:

$$C_p = Z \times (1 - I_{\text{нак}}) + PC_{\text{зу}}$$

где:

C_p – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;

Z – затраты, необходимые для воспроизводства либо замещения, руб.;

$I_{\text{нак}}$ – накопленный износ (устаревания);

$PC_{\text{зу}}$ – рыночная стоимость земельного участка

8.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рыночная стоимость права аренды земельного участка была рассчитана в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену

сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула сравнительного подхода:

где:

S – рыночная стоимость объекта оценки;

A_j – цена ед. сравнения объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной поправки (процентной);

K_{ij}^i – величина абсолютной поправки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – среднее значение скорректированных ед. сравнения объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Этапы расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода сравнения продаж

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах. Выбор объектов-аналогов.
2. Применение основных корректировок к цене предложения объектов-аналогов:
 - Корректировка на состав передаваемых прав на объект;
 - Корректировка на условия продажи (предложения);
 - Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
 - Корректировка на цену предложения;
 - Корректировка на дату продажи;
 - Корректировка на категорию земельного участка;
 - Корректировка на вид разрешенного использования;
 - Корректировка на площадь;
 - Корректировка на местоположение;
 - Корректировка на состав коммуникаций;
3. Определение скорректированной стоимости 1 кв.м. объектов-аналогов.
4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого права аренды земельного участка.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиками были проанализированы следующие источники информации:

- Базы данных сети Интернет;
- Периодические издания по недвижимости.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных Объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложений с учетом корректировок.

Определение рыночной стоимости земельного участка представлено ниже.

Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах. Выбор объектов-аналогов.

В рамках настоящего Отчета при подборе объектов-аналогов, Оценщики ориентировались на предложения к продаже земельных участков на рынке Нижнего Новгорода, сопоставимые по основным ценообразующим параметрам.

В целях оценки была проанализирована большая совокупность аналогов по продаже сопоставимых объектов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Табл. 4 – Описание объектов-аналогов

| Наименование | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|--|---|--|---|---|
| Тип сделки | Продажа | Продажа | Продажа | Продажа |
| Факт сделки (предложение, сделка) | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Дата оферты | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Тип объекта | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Местоположение | Московская область, Подольск, ул. Шаталова, д.5 | Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Советская | Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Набережная | Большая Печёрская улица |
| Вид права | Право долгосрочной аренды | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Категория земельного участка | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов |
| Назначение земельного участка | Под многоквартирное жилое строительство | Под многоквартирное жилое строительство | Под многоквартирное жилое строительство | Под многоквартирное жилое строительство |
| Наличие согласованного проекта строительства | есть | нет | нет | нет |
| Наличие зданий под снос | Нет | Нет | Нет | да |
| Состав коммуникаций, в том числе: | | | | |
| По границе: | | | | |
| - электрические сети | Есть | Есть | Есть | Есть |
| - водопроводные сети | Есть | Есть | Есть | Есть |
| - канализационные сети | Есть | Есть | Есть | Есть |
| - газоснабжение | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Внутренние | | | | |
| - электрические сети | Нет | Нет | Нет | Нет |
| - водопроводные сети | Нет | Нет | Нет | Нет |
| - канализационные сети | Нет | Нет | Нет | Нет |
| - газоснабжение | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Площадь земельного участка, кв. м | 3 902 | 4 972 | 5 000 | 6 400 |
| Цена предложения, | | 65 000 000 | 50 000 000 | 85 000 000 |

Отчет об оценке рыночной стоимости прав на объект незавершенного строительства и земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, д.5

| Наименование | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|------------------|---|---|---|
| руб. НДС не облагается) | | | | |
| Цена предложения, руб./кв.м (НДС не облагается) | | 13 073 | 10 000 | 13 281 |
| Источник информации | | https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/206882484/ | https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/208112844/ | https://www.geodevelopm ent.ru/catalog/Klimovsk_21422/ |

Принт-скрины объектов-аналогов представлены ниже:

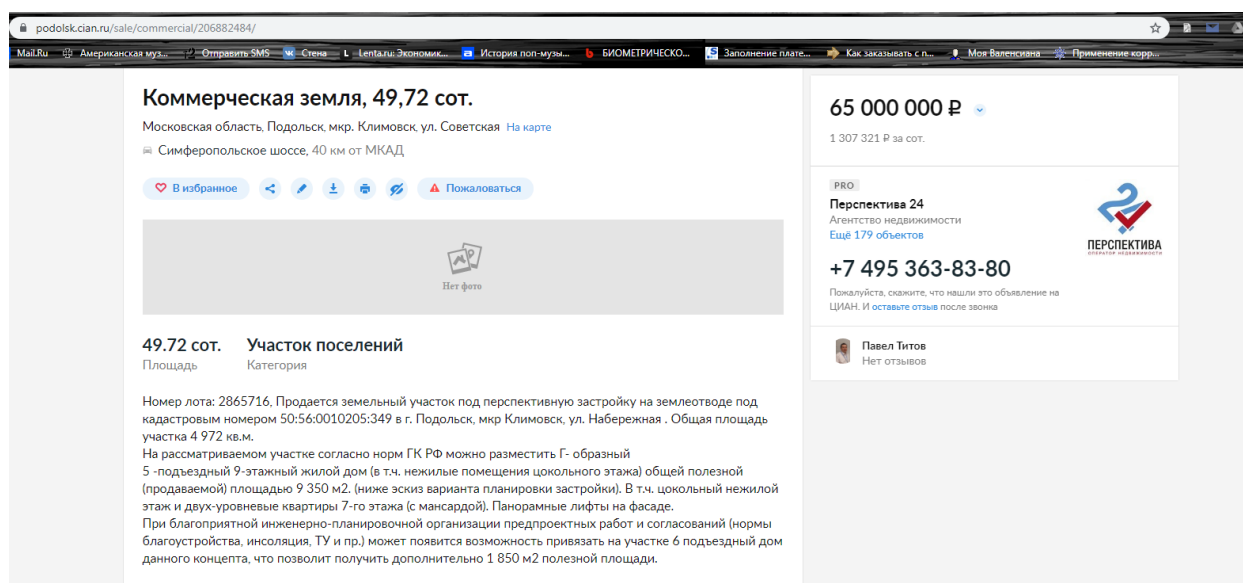


Рис. 1 – Объект-аналог №1

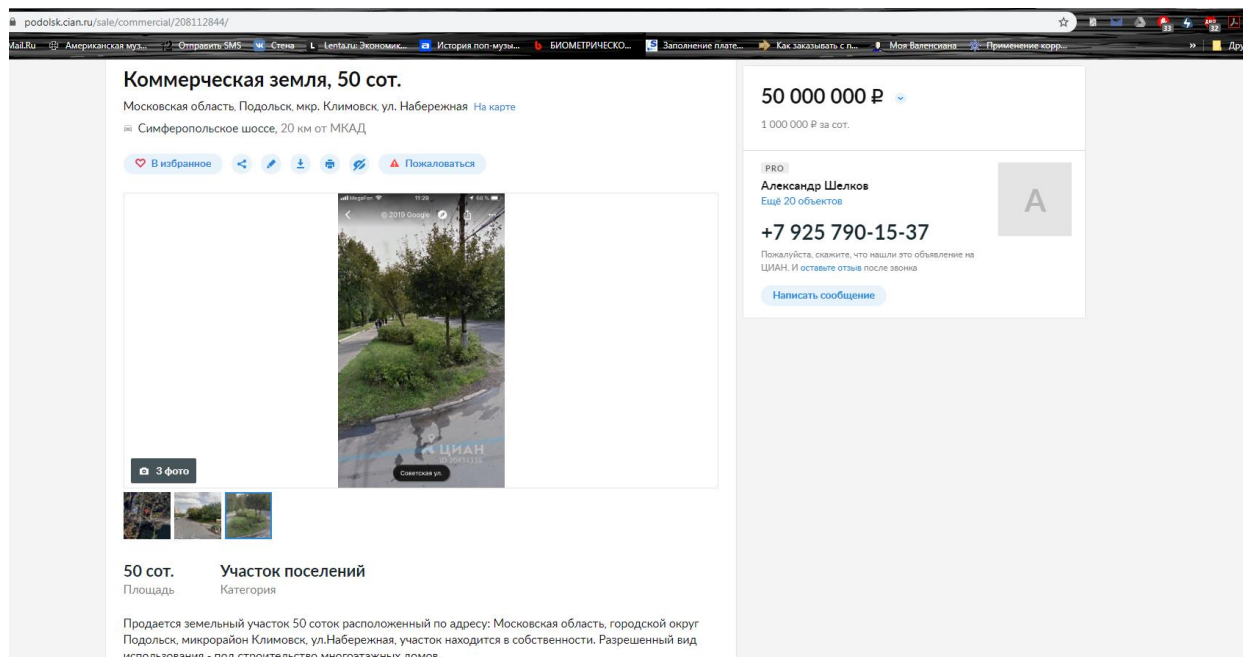


Рис. 2 - Объект-аналог №2

Отчет об оценке рыночной стоимости прав на объект незавершенного строительства и земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, д.5

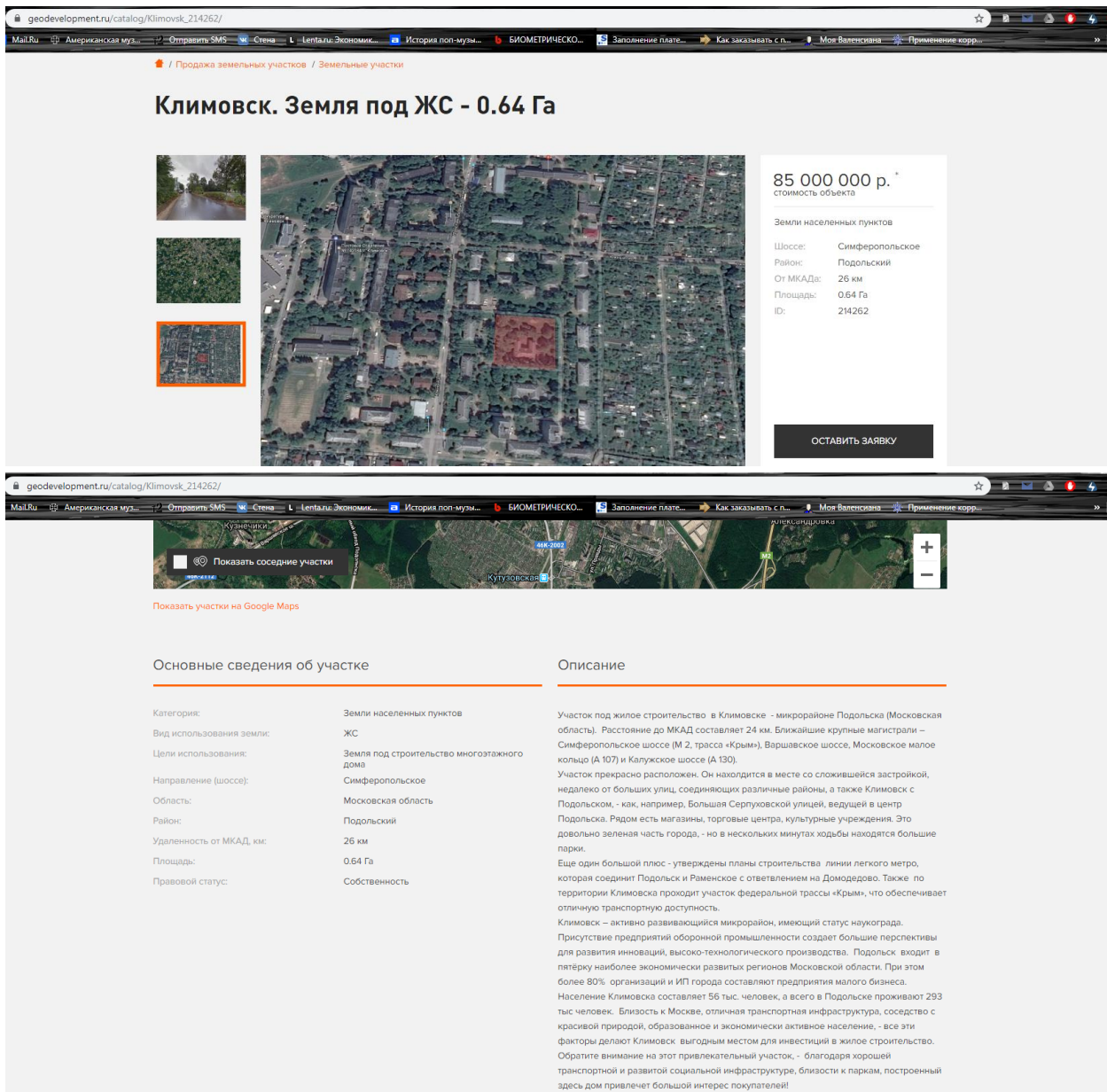


Рис. 3 - Объект-аналог №3

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения 1 кв.м объектов-аналогов.

Применение необходимых корректировок

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен предложений объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, если бы они располагали такими же характеристиками, что и Объект оценки.

Корректировка на состав передаваемых прав

Передаваемые права оцениваемого земельного участка – право аренды. Объектов-аналогов же – право собственности. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Земельные участки.2017» под ред. Л.А. Лейфера отношение цены земельных участков под многоэтажную жилую застройку, находящихся на праве аренды, к таким же земельным участкам на праве собственности составляет 0,87.

Корректировка на условия продажи (предложения) не проводилась, так как, в данном случае предполагается отсутствие нерыночных условий продажи (вынужденной ускоренной продажи по заниженной цене и др.) у объектов-аналогов и оцениваемых объектов.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на цену предложения

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Земельные участки.2017» под ред. Л.А. Лейфера скидка на торг при продаже земельных участков под многоэтажную жилую застройку в среднем составляет 10,9% или 0,891.

Корректировка на дату продажи.

Корректировка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. На дату оценки, предложения к продаже объектов-аналогов являются актуальными. По данному фактору корректировка не проводилась.

Корректировка на категорию земельного участка

Категории объекта оценки и объектов-аналогов одинаковы – земли населенных пунктов. Корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка

Оцениваемые в данном разделе земельные участки и земельные участки - аналоги предназначены для строительства многоэтажных жилых домов, введение корректировки не требуется.

Корректировка на местоположение.

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены в г. Подольске, в данном случае корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости» – 2017. Земельные участки под ред. Лейфера Л. А., зависимость между стоимостью земли под многоэтажную жилую застройку и ее площадью описывает следующее уравнение:

$$y=2,1772x(\text{общая площадь})^{-0,091}$$

где:

Y – коэффициент корректировки (удельный показатель);

x – площадь

Расчет корректировки на общую площадь проводился по формуле:

$$K_{\text{площадь}} = \frac{Уд. П_{\text{оо}}}{Уд. П_{\text{оа}}}$$

где:

K_{площадь} – коэффициент корректировки (удельный показатель);

Уд. Поо - удельный показатель объекта оценки;

Уд. Поа – удельный показатель объекта аналога.

Табл. 5 - Корректировка на площадь

| Наименование | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|----------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Площадь ЗУ, кв. м | 3 902,00 | 4 972 | 5 000 | 6 400 |
| Расчетное значение | 1,026 | 1,003 | 1,003 | 0,981 |
| Корректировка | | 1,023 | 1,023 | 1,046 |

Корректировка на состав коммуникаций

Отсутствие на участке коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку. Данный факт снижает стоимость земли, ее коммерческую привлекательность. Корректировка вводится на наличие или отсутствие коммуникаций, как внешних, так и внутренних, а также на возможность подключения к ним.

Введение корректировки не требуется, поскольку все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют коммуникации по границе.

Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка в рамках сравнительного подхода

Рыночная стоимость определялась как среднее значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Табл. 6 - Расчет удельной рыночной стоимости 1 кв.м. в рамках сравнительного подхода

| Наименование показателя | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|-------------------|------------------|------------------|
| Цена предложения, руб./кв.м | 13 073 | 10 000 | 13 281 |
| Корректировка на состав передаваемых прав на объект | 0,870 | 0,870 | 0,870 |
| Корректировка на условия продажи (предложения) | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на цену предложения | 0,891 | 0,891 | 0,891 |
| Корректировка на дату продажи | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на категорию земельного участка | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на вид разрешенного использования | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировка на площадь | 1,023 | 1,023 | 1,046 |
| Корректировка на местоположение | 1,000 | 1,000 | 0,775 |
| Корректировка на состав коммуникаций | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная рыночная стоимость 1 кв. м объекта-аналога, руб. | 10 367 | 7 930 | 10 769 |
| Среднее значение, кв.м | 9 689 | | |
| Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м | 3 902,00 | | |
| Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб. (с учетом НДС) | 37 806 478 | | |
| Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб. (без учета НДС) | 31 505 398 | | |

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Определение затрат на замещение

Учитывая объем и качество имеющейся информации, затраты на замещение объекта оценки были определены методом сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Затраты на замещение определялись на основе данных сборника Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС, КО-ИНВЕСТ, «Жилые дома 2016 г.») и межрегиональных информационно-аналитических бюллетеней «Индексы цен в строительстве», выпуск 105.

Расчет затрат на замещение производится по формуле:

$$C_{д.о.} = (C_0 \times K_a \times V) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_n$$

где:

Сд.о. – затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемого здания/сооружения (без учета НДС);

Со – удельный показатель стоимости строительства в уровне сметных цен на базовую дату на единицу измерения.

Удельные показатели стоимости строительства приведены в следующей таблице:

Табл. 7 - Описание объекта-аналога

| Наименование объекта | Жилые дома с подвалом |
|---|-----------------------|
| Наименование справочника | Жилые дома 2016 |
| Шифр объекта-аналога | ЖЗ.02.001.0527 |
| Класс | - |
| Строительный объем, куб.м. | 80 000 |
| Конструктивная система | КС-1 |
| Фундаменты/материал | Бетонные |
| Единица измерения | Куб.м. |
| Справочная стоимость 1 ед. изм. Объекта по состоянию на 01.01.2016 г., руб. | 7 225 |

Ка – поправки, учитывающие отличия объекта оценки и аналога, выраженные в денежном измерении.

По всем конструктивным элементам объект оценки и объект-аналог сопоставим, поправки не вводятся.

V – в зависимости от удельного показателя: строительный объем, общая площадь, протяженность и т.п.;

Т.е. $\{C_0 + K_a \times V\}$ – стоимость строительства объекта в ценах на базовую дату;

K1 – коэффициент учитывающий разницу в объеме/площади;

Поправка на разницу в объеме/площади между оцениваемым зданием (V_0/S_0) и объемом здания-аналога (V_a/S_a) определяется с помощью коэффициентов согласно таблицы:

Табл. 8 – Поправки на разницу в объеме/площади

| На разницу в объеме | | На разницу в площадях | |
|---------------------|-------|-----------------------|-------|
| $V_0 / V_{спр}$ | K_0 | $S_0 / S_{спр}$ | K_0 |
| 0,29 - 0,10 | 1,22 | 0,49 - 0,25 | 1,2 |
| 0,49 - 0,30 | 1,2 | 0,86 - 0,50 | 1,1 |
| 0,71 - 0,50 | 1,16 | 0,85 - 1,15 | 1 |
| 0,70 - 1,30 | 1 | 1,16 - 1,50 | 0,95 |
| 1,31 ->2,00 | 0,87 | > 1,50 | 0,93 |

K2 – коэффициент, учитывающий сейсмичность района.

Поправка на сейсмичность вводится через корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности в случае, когда оцениваемое здание/сооружение располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели справочников УПСС (6 баллов). Сейсмичность Московской области составляет 6 баллов (согласно справочника УПСС), таким образом, корректировка будет равна 1.

K3 – коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль (ПП).

Согласно «Справочнику оценщика. Квартиры» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г., коэффициент прибыли предпринимателя при строительстве многоквартирных жилых домов в Москве составляет 27,8%.

К4 - регионально-климатический коэффициент;

Согласно сборникам УПСС, КО-ИНВЕСТ, регионально-климатический коэффициент для Московской области составляет 1.

Ки – индексы последовательного пересчёта стоимости строительства из уровня цен базовой даты на дату оценки.

Для пересчёта стоимости строительства из уровня цен базовой даты на дату оценки использовался сборник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №105.

Подробный расчет представлен в таблице ниже.

Табл. 9 – Индекс пересчёта стоимости строительства (Ки)

| Наименование | Показатель для КС-1 | Источник информации |
|---|---------------------|---|
| Индекс изменения цен в строительстве по состоянию на июль 2019 по сравнению с 01.01.2016 г. | 1,133 | - |
| <i>дек.15</i> | 106,207 | Справочник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №105, стр. 102 |
| <i>июн.19</i> | 120,36 | Справочник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №105, стр. 102 |
| Индекс пересчета в текущие цены | 1,133 | |

Расчет затрат на замещение объекта оценки представлен в следующей таблице:

Табл. 10 – Расчет затрат на замещение объекта оценки

| Наименование | Объект оценки |
|--|--------------------|
| Строительный объем, куб.м. | 33 376,90 |
| Единица измерения | Куб.м. |
| Справочная стоимость 1 куб.м объекта, руб. без учета НДС | 7 225 |
| Поправка на различие в конструктивных системах | 1 |
| Поправка на различие в строительном объеме | 1 |
| Регионально-климатический коэффициент | 1 |
| Регионально-экономический коэффициент | 1 |
| Корректировка на сейсмичность | 1 |
| Индекс пересчета в текущие цены | 1,133 |
| Прибыль предпринимателя (ПП) | 1,278 |
| Затраты на замещения объекта недвижимости, без учета НДС, с учетом ПП, руб. | 419 011 419 |
| Стадия строительства по состоянию на дату оценки, % | 45% |
| Затраты на замещения объекта недвижимости, без учета НДС, с учетом ПП, руб. с учетом стадии строительства | 188 555 139 |

Согласно допущениям, указанным в разделе 2.3 рыночная стоимость недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки, определяется без учета износа и устареваний.

Рыночная стоимость объекта оценки представлена в следующей таблице:

| Наименование | Объект оценки |
|---|--------------------|
| Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб., без учета НДС | 31 505 398 |
| Рыночная стоимость улучшений, руб., без учета НДС | 188 555 139 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС | 220 060 537 |

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оказания услуг по оценке, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \times K_i$$

где: С – итоговая величина рыночной стоимости объектов, руб.;

С_і – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;

К_і – весовые коэффициенты (вес) каждого из подходов (сумма К_і = 1).

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

Результаты оценки приведены в следующей таблице:

Табл. 11 - Результаты оценки, полученные при применении подходов

| Объект оценки | Ед. изм. | Сравнительный подход | Затратный подход | Доходный подход |
|--|----------------------|----------------------|------------------|-----------------|
| Права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, расположенные по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, д. 5 | руб. (без учета НДС) | Не применялся | 220 060 537 | Не применялся |

Рыночная стоимость объекта оценки определена в рамках одного подхода – затратного. Реализация затратного подхода производилась с помощью одного метода – метода сравнительной единицы. Согласование результатов не требуется.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В соответствии с договором №06/2019 от «10» сентября 2019 г., специалисты ООО «Оценка-Оптимум» провели оценку прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, д.5, для целей определения рыночной стоимости прав застройщика МО Фонд «Статус» в соответствии со ст 201.10 ФЗ РФ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Оценка проведена по состоянию на 15 сентября 2019 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о наличии и состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете. Отдельные части отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, представлена в следующей таблице:

220 060 537

***(Двести двадцать миллионов шестьдесят тысяч пятьсот тридцать семь) рублей
без учета НДС***

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 и Стандартами и правилами саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.

Генеральный директор
ООО «Оценка-Оптимум»



Фокина И.С.

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Отчет выполнен в соответствии со Стандартами саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами объекта оценки или намеревающимся совершить с ним сделку.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов или с какими-то иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему Отчету и заключенному договору.
- Факты, изложенные в Отчете об оценке, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами.
- Специалисты ООО «Оценка-Оптимум» являются профессиональными оценщиками, обладающими необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами, а также имеющими достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.
- Ни одно лицо, кроме подписавших данный Отчет, не оказывали профессионального содействия Оценщикам, подписавшим данный Отчет.
- Ответственность ООО «Оценка-Оптимум» по услугам в области оценочной деятельности застрахована.

По всем вопросам, связанным с данным Отчетом, просим обращаться лично к нам.

В соответствии с нашей практикой мы уведомляем, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только той стороне, которой он адресован, и только для цели, указанной в отчете. Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном Отчете, его часть, ссылки на него

или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

Оценщик



Горнова Т.В.

Оценщик



Мастеров И.В.

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

| | |
|---|--|
| <p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</p> | <p>Настоящим ООО «Оценка-Оптимум» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>ООО «Оценка-Оптимум» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
| <p>Сведения о независимости оценщиков:</p> | <p>Настоящим оценщики, подписавшие данный Отчет, подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщики, подписавшие данный Отчет, не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики, подписавшие данный Отчет, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщики, подписавшие данный Отчет, не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |

Оценщик

Горнова Т.В.

Оценщик

Мастеров И.В.

13. ГЛОССАРИЙ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, 2, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, применяются следующие термины и определения:

Общие понятия оценки

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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.

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

Подходы к оценке

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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.

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является 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.

Виды стоимости

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418).

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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.

В соответствии с положениями ст. 2 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. при многоквартирном жилищном строительстве с привлечением средств участников долевого строительства используются следующие понятия:

□ **застройщик**- юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

□ **объект долевого строительства**- жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

П. 1 ст. 3 вышеуказанного закона определяет, что застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

В соответствии с положениями ст. 201.1 Федерального закона «О несостоятельности(банкротстве)» № 127-ФЗ от 23.10.2002 г. при банкротстве застройщика используются следующие понятия:

□ *застройщиком* признается юридическое лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства, к которому имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования;

□ *требование о передаче жилого помещения* - требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения(квартиры или комнаты) в многоквартирном доме блокированной застройки, которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию;

□ *земельный участок* - земельный участок, который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства.

14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции на дату оценки).
5. Федеральный закон № 157-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Федеральный закон № 225-ФЗ от 21 июля 2014 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
7. Федеральный закон №127-ФЗ от 26 октября 2002 г.«О несостоятельности (банкротстве)» ст. 201.

Стандарты оценки:

1. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
2. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
3. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.;
5. Стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики.

Научная литература:

1. Сборника рыночных корректировок (СРД 21), под редакцией Е.Е. Яскевича
2. Справочника Оценщика недвижимости, под редакцией Л. А. Лейфера.
3. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков (пятое издание, переработанное). М., КНОРУС. 2017 г.
4. Карпова М.И. Путеводитель по земельному кодексу. Издательство: Экспертно-аналитический центр РАН. 2017 г.

5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Издательство: КноРус. 2016. С. 352.
6. Федотова М.А., Тазихина Т.В., Бакулина А.А. Девелопмент в недвижимости. Монография. Издательство: КноРус. 2017 г.
7. Федотова М.А., Тазихина Т.В., Якубова Д.Н., Бакулина А.А. Основы оценки стоимости имущества. Издательство: КноРус. 2014 г.
8. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические методы оценки стоимости имущества. Издательство Маросейка, 2014 г.
9. Оценка недвижимости. – 11-е изд./Пер. с англ. Под общ.ред. И.Л. Артеменкова.- 2-е изд., испр. и доп. М., 2007.
10. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001 г.
11. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, Издательство «СПбГТУ», 1997.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости/Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело,1998.
13. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. – М.: Дело, 1995.

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

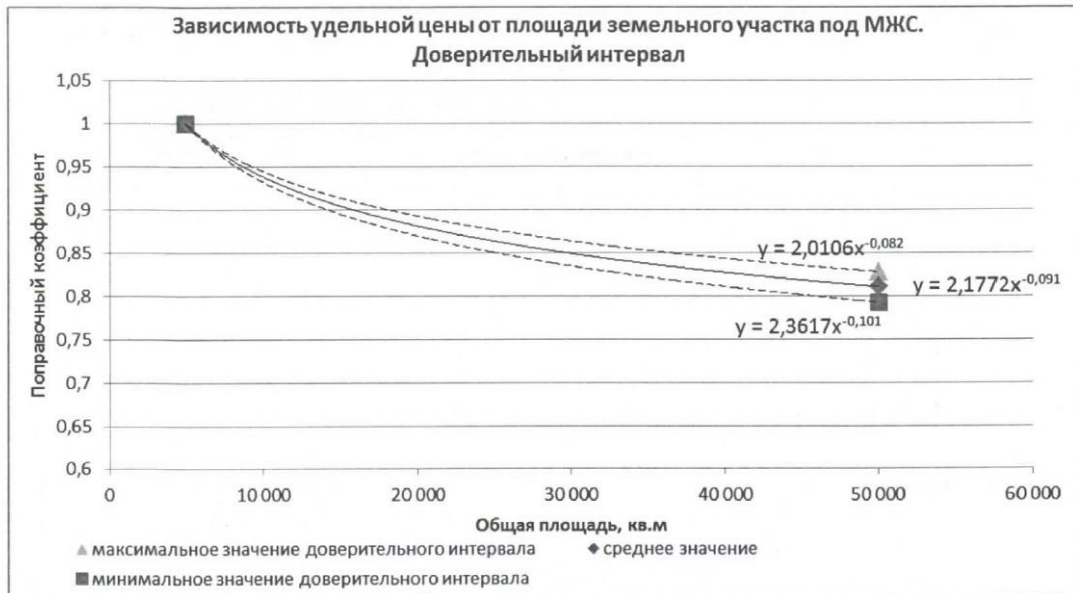
9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 194

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 11,5% | 10,8% | 12,3% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку | 10,3% | 9,6% | 11,0% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 14,7% | 13,7% | 15,7% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС | 10,9% | 10,1% | 11,6% |
| Земельные участки под офисно-торговую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,85 | 0,78 | 0,92 |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,76 | 0,68 | 0,84 |
| Земельные участки под МЖС | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,87 | 0,80 | 0,93 |



Местоположение

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС № 190005-035-000049
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Оценка-Оптимум»
109316, г. Москва, Остаповский проезд, д. 3, стр. 6-7, офис 209, ПАУ ЦФО
Тел./факс (495) 287-48-60/287-48-62
ИНН 7722284629
р/с 40702810101200003918 в ОАО «АЛЬФА-БАНК»
к/с 30101810200000000593
КПП 772201001, БИК 044525593

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

| Страховая сумма, руб. | Страховая премия, руб. |
|-----------------------|------------------------|
| 5 000 000,00 | 4 500,00 |

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000049 от 11.03.2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «01» апреля 2019г. по «31» марта 2020г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000049 от 11.03.2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

| | |
|---|--|
| <p>Страховщик: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> М.П. /Миронова О.А./</p> <p><small>Полис оформил: Билинова О.Н. Дата выдачи: «11» марта 2019 г.</small></p> | <p>Страхователь: ООО «Оценка-Оптимум»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> М.П. /Фокина И.С./</p> |
|---|--|

115035, Москва, Садовническая наб., 23 | +7 495 737 0330 | energy@msk-garant.ru | www.energogarant.ru


**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:
Горнова Татьяна Владимировна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 938634, выдан 13.11.2006г.
ОВД района Теплый Стан города Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«09» сентября 2010г., регистрационный № 006855
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.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «12» сентября 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0022066 ❖

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к Договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1537607863

Настоящий Полис подтверждает факт вступления в силу Договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гаецкая, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком «07» мая 2019 г. (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «14» мая 2019 г. Валюта страхования: Российские рубли

| | |
|---|---|
| Страхователь: | Горнова Татьяна Владимировна Адрес по месту регистрации: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 142, кв. 22 Дата рождения: «28» октября 1986 г. Паспорт: серия 45 08 № 938634 выдан: «13» ноября 2006 г. ОВД района Теплый стан города Москвы E – mail: gornova@vsk-gr.ru тел. (495) 269-77-99 |
| 1. Срок действия полиса: | С 00 часов 00 минут «04» июня 2019 г. по 24 часа 00 минут «03» июня 2020 г. |
| 2. Объект страхования: | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «04» июня 2019 г. |
| 3. Страховой случай: | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая. |
| 4. Страховая сумма: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. |
| 5. Франшиза: | По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 6. Страховая премия: | 10 700 (Десять тысяч семьсот) рублей. |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования |
| 8. Прилагаемые документы: | - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1537607863 от «14» мая 2019 г.; - Заявление на страхование ответственности оценщика от «13» мая 2019 г.; - Копия Свидетельства СРО № 0022066 от «12» сентября 2016 г.; - Правила страхования ответственности оценщиков от «07» мая 2019 г. |
| Представитель страховщика: Поляница М.А. | Код: 30609047 |

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

Заместитель Директора ЦОК

М.П.

По доверенности № 01-И-336/18 от «01» января 2018 г.

Страхователь:



(подпись)

/Горнова Т.В.



| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ</p> <p><small>Натурный офис: г. Москва, 117105 т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru</small></p> | | <p>РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY</p> <p><small>4, Nagorny Street, Moscow, 117105 t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru</small></p> | |
| <p>ПОЛИС к Договору страхования ответственности оценщика № 922/1538362301</p> | | | |
| <p>Настоящий Полис подтверждает факт вступления в силу Договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком «07» мая 2019 г. (далее по тексту – «Правила страхования»)</p> | | | |
| Дата оформления полиса «15» мая 2019 г. | | Валюта страхования: Российские рубли | |
| <p>Страхователь: Мастеров Илья Витальевич Адрес по месту регистрации: Орловская обл., гор. Орел, ул. Цветаевой, д. 5А, кв. 32 Дата рождения: «22» февраля 1991 г. Паспорт: серия 5410 № 197282 выдан: «07» апреля 2011 г. Межрайонным отделом УФМС России по Орловской области E – mail: masterov@vsk-gr.ru тел. (495) 269-77-99</p> | | | |
| <p>1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут «04» июня 2019 г. по 24 часа 00 минут «03» июня 2020 г.</p> | | | |
| <p>2. Объект страхования: 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «04» июня 2019 г.</p> | | | |
| <p>3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.</p> | | | |
| 4. Страховая сумма: | | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. | |
| 5. Франшиза: | | По настоящему Договору франшиза не установлена. | |
| 6. Страховая премия: | | 10 700 (Десять тысяч семьсот) рублей. | |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | | Согласно Договору страхования | |
| 8. Прилагаемые документы: | | - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1538362301 от «15» мая 2019 г.; - Заявление на страхование ответственности оценщика от «13» мая 2019 г.; - Копия Свидетельства СРО № 000539 от «03» октября 2018 г.; - Правила страхования ответственности оценщиков от «07» мая 2019 г. | |
| Представитель страховщика: Поляница М.А. | | Код: 30609047 | |
| <p>Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.</p> | | | |
| <p>Страховщик: Заместитель Директора ЦОК М.П. /Савицкая Н.В.</p> | | <p>Страхователь: /Мастеров И.В.</p> | |
| <p><i>По доверенности № РГ-Д-336/18 от «01» января 2018 г.</i></p> | | | |





006775 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011214-1

« 24 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Мастерову Илье Витальевичу

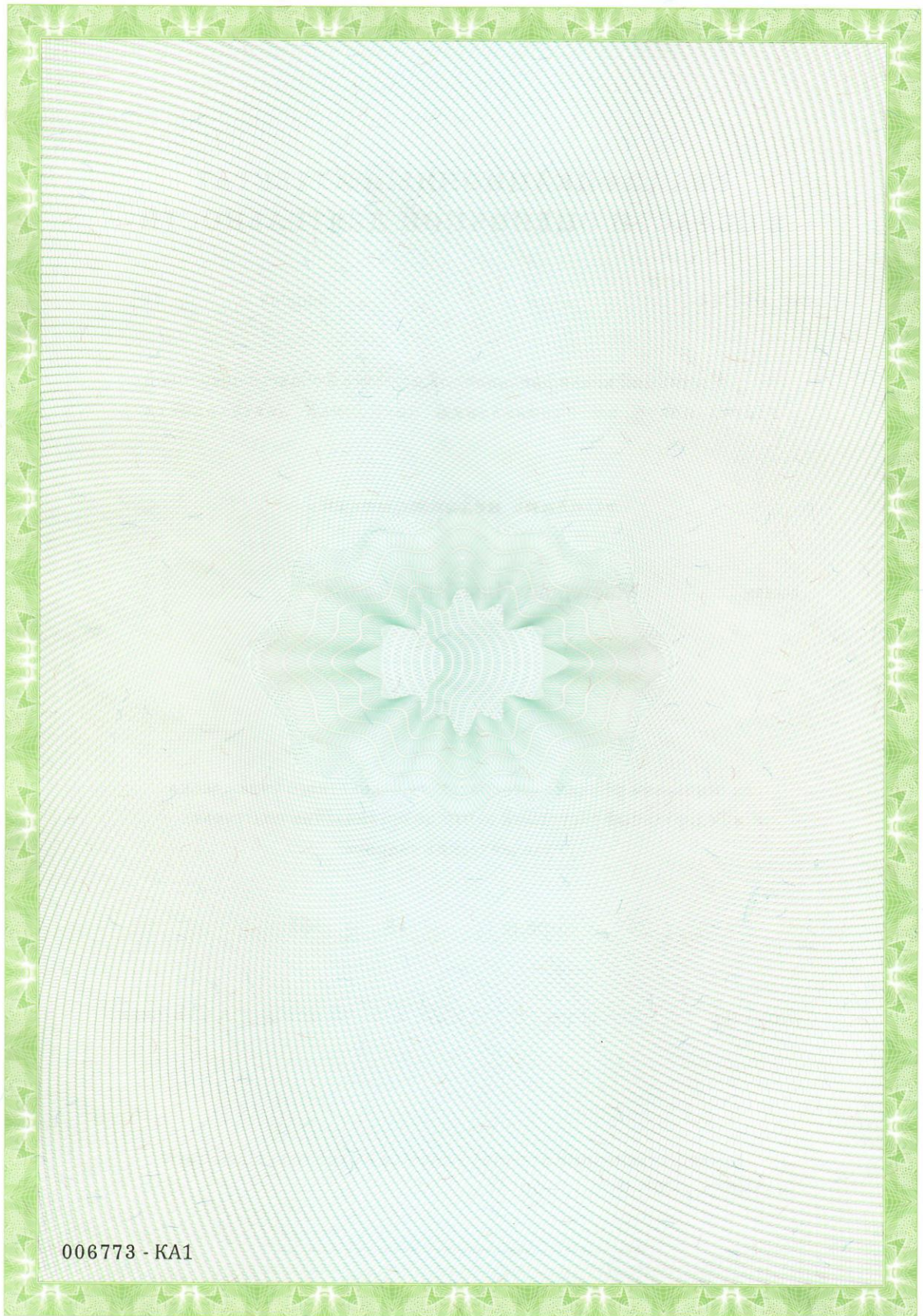
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 24 » апреля 20 18 г. № 61

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » апреля 20 21 г.



006773 - КА1

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

24_7630242



КОПИЯ

Арбитражный суд Московской области
107053, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
01 октября 2018 года

Дело №А41-40656/2018

Резолютивная часть определения объявлена 20 сентября 2018 года
Решение изготовлено в полном объеме 01 октября 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Денисюк Н.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Абелин Д.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению Комитета имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск о признании МО Фонд «Статус» (ИНН 7717103073, ОГРН 1037739678921, адрес: 127594, г. Москва, 2-я улица Марьиной роши, дом (владение) 20, офис (квартира) 68) несостоятельным (банкротом), отчет временного управляющего по результатам процедуры наблюдения, при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

В Арбитражный суд города Москвы 14 декабря 2017 года (согласно штампу канцелярии) поступило заявление Комитета имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск о признании несостоятельным (банкротом) МО Фонд «Статус».

Определением Арбитражного суда города Москвы от 19 февраля 2018 года (дата объявления резолютивной части) заявление Комитета имущественных и земельных отношений г.о. Подольск признано обоснованным, в отношении МО ФОНД «СТАТУС» (ОГРН 1117746154460, ИНН 7709872710, юридический адрес: 129594 г. Москва, 2-ая улица Марьиной роши, д. 20, кв. 68) введена процедура банкротства – наблюдение, применены правила параграфа 7 «Банкротство Застройщиков» главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127 – ФЗ (далее – Закон о банкротстве).

Временным управляющим утвержден Тулинов Сергей Владимирович, член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа», адрес для направления корреспонденции: 105064, г. Москва, ул. Воронцово Поле, д. 16, стр. 6, ПЦ (для Тулинова С.В.)

Указанные сведения в установленном порядке опубликованы в газете «Коммерсантъ» №45 от 17.03.2018, стр. 96, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 12 марта 2018 года, № сообщения 2527458.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 05 марта 2018 года дело о признании МО Фонд «Статус» передано по подсудности на рассмотрение Арбитражного суда Московской области.

Определением Арбитражного суда Московской области от 05 июня 2018 года дело о несостоятельности (банкротстве) МО «Фонд Статус» принято к производству Арбитражного суда Московской области с присвоением ему номера №А41-40656/2018, к участию в деле о несостоятельности (банкротстве) Главное управление государственного строительного надзора Московской области (адрес: 123592, г. Москва, Ул. Кулакова, д. 20, корп. 1), как уполномоченный орган исполнительной власти Московской области, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Московской области.

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению отчет временного управляющего по результатам процедуры наблюдения в отношении МО Фонд «Статус».

В соответствии с частью 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации информация о времени и месте судебного заседания была опубликована на официальном интернет-сайте картотека арбитражных дел <http://kad.arbitr.ru>.

От временного управляющего должника в материалы дела поступил отчет по итогам проведения процедуры наблюдения, согласно которому он сделал вывод о целесообразности признания МО Фонд «Статус» несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него процедуры банкротства – конкурсное производство.

В судебном заседании представитель МО Фонд «Статус» ходатайствовал об отложении судебного заседания.

Временный управляющий против отложения судебного разбирательства возражал, ходатайство о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии процедуры конкурсного производства поддерживал в полном объеме.

Выслушав доводы лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, суд считает ходатайство об отложении судебного заседания не подлежащим удовлетворению на основании следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, дела о несостоятельности рассматриваются судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности.

Согласно часть 3 статьи 158 АПК РФ в случае, если лицо, участвующее в деле и извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, заявило ходатайство об отложении судебного разбирательства с обоснованием причины неявки в судебное заседание, арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает причины неявки уважительными.

При этом отложение судебного разбирательства в связи с заявлением стороны ходатайства об отложении судебного разбирательства является правом суда, а не его обязанностью. При рассмотрении соответствующего ходатайства суд учитывает конкретные обстоятельства и рассматривает представленные стороной доказательства.

2

КОПИЯ

24_7630242

В соответствии со статьей 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

МО Фонд «Статус» обоснованных доказательств в обоснование заявленного ходатайства об отложении судебного заседания не представил, в связи с чем протокольным определением суда от 20 сентября 2018 года в удовлетворении ходатайства об отложении слушания по делу отказано.

Исследовав материалы дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд пришел к следующим выводам.

По результатам проведенного анализа временный управляющий пришел к выводу о невозможности восстановления платежеспособности МО Фонд «Статус», а также об отсутствии признаков преднамеренного банкротства должника.

Возможность восстановления платежеспособности должника не установлена, правовых оснований для введения иных процедур банкротства, кроме конкурсного производства, не имеется. Также временным управляющим сделан вывод о достаточности средств должника для покрытия расходов по делу о несостоятельности (банкротстве).

По итогам проведения процедуры наблюдения временный управляющий сделал заключение о целесообразности введения в отношении должника процедуры банкротства – конкурсное производство.

По данным реестра требований кредиторов должника на момент проведения первого собрания кредиторов общее количество голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов составляет 917 747 066,55.

06 сентября 2018 года состоялось первое собрание кредиторов должника, на котором согласно журналу регистрации присутствовали участники собрания с правом голоса, равным 857 926 325,50 руб., что составляет 93,48% от общего количества голосов конкурсных кредиторов, включенных в реестр.

В соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» собрание кредиторов признано правомочным.

По результатам первого собрания кредиторов принято решение об обращении в Арбитражный суд с ходатайством о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства, а также о выборе арбитражного управляющего Тулинова Сергея Владимировича, члена Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа», в качестве кандидатуры конкурсного управляющего, подлежащего утверждению в деле о банкротстве.

В материалах дела имеются поступившие от Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» документы на кандидатуру арбитражного управляющего Тулинова Сергея Владимировича, в том числе согласие кандидата быть утвержденным конкурсным управляющим в деле о банкротстве, которые судом исследованы и отвечают требованиям статьи 20 Закона о банкротстве.

Обоснованных возражений относительно заявленной кандидатуры в материалы дела не представлено. Мотивированное заключение и документы на арбитражного управляющего, удостоверяющие соответствие представленной для утверждения кандидатуры арбитражного управляющего требованиям статьи 20 и 20.2 Закона о банкротстве, являются достаточными для принятия решения об утверждении конкурсным управляющим МО Фонд «Статус» Тулинова Сергея Владимировича.

С учетом изложенного, суд считает, что имеются как правовые, так и фактические основания для признания должника банкротом и введения в отношении него конкурсного производства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 53 Закона о банкротстве, решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

В соответствии с частью 2 статьи 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицам или третьими лицами для исполнения обязательств должника).

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 124-127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд Московской области

РЕШИЛ:

Признать МО Фонд «Статус» (ИНН 7717103073, ОГРН 1037739678921, адрес: 127594, г. Москва, 2-я улица Марьиной рощи, дом (владение) 20, офис (квартира) 68) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до 20 марта 2019 года.

Утвердить конкурсным управляющим должника Тулинова Сергея Владимировича (ИНН 332705745797, СНИЛС 121-657-065 37, адрес для корреспонденции: 105064, Москва, Воронцово Поле, 16, стр. 6, ПЦ), члена Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (ОГРН 1027700542209, ИНН 7705431418, адрес: 102770, Москва, Остаповский пр., 3/6, оф 201, 208), с ежемесячным вознаграждением в размере 30 000 руб. за счет денежных средств и иного имущества должника.

Обязать орган управления должника в трехдневный срок передать исполняющему обязанности конкурсного управляющего все печати и штампы, материальные и денежные средства должника, а также всю документацию.

Конкурсному управляющему опубликовать сообщение о признании должника банкротом в порядке и сроки, установленные ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Сведения о публикации представить в суд.

По завершении расчетов с кредиторами конкурсному управляющему представить в арбитражный суд отчет о результатах проведения конкурсного производства.

Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего назначить на 14 марта 2019 года на 10 часов 50 минут в помещении суда по адресу: г. Москва, пр-т Академика Сахарова, д. 18, зал 508.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Арбитражный суд
Московской области
КОПИЯ ВЕРНА
Должность Судья
Подпись [подпись]
20 г.



И.А. Денисюк



24_8313377



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о продлении срока конкурсного производства

г. Москва
11 апреля 2019 года

Дело №А41-40656/2018

Определение изготовлено в полном объеме в совещательной комнате 11 апреля 2019 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Денисюка Н.А. при ведении протокола секретарем судебного заседания Аруткняном Э.А., рассмотрев в судебном заседании отчет конкурсного управляющего по результатам процедуры конкурсного производства в отношении МО «Фонд Статус», при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания

УСТАНОВИЛ:

В производстве Арбитражного суда Московской области находится дело №А41-40656/2018 о несостоятельности (банкротстве) МО «Фонд Статус» (далее – должник).

Решением Арбитражного суда Московской области от 20 сентября (дата объявления резолютивной части) МО «Фонд Статус» (ОГРН 1037739678921, ИНН 7717103073, юридический адрес: 129594 г. Москва, 2-ая улица Марьиной роши, д. 20, кв. 68) признан несостоятельным (банкротом), открыта процедура конкурсного производства сроком на шесть месяцев, до 20 марта 2019 года.

Конкурсным управляющим должника утвержден Тулинов Сергей Владимирович, член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа», адрес для направления корреспонденции: 105064, г. Москва, ул. Воронцово Поле, д. 16, стр. 6, ПЦ (для Тулинова С.В.).

Сообщение о признании должника несостоятельным (банкротом) опубликовано в газете «Коммерсантъ» №178(6416) от 29.09.2018, стр. 66, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 21.09.2018, № сообщения 3057803.

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению отчет конкурсного управляющего должника по итогам процедуры конкурсного производства в отношении МО «Фонд Статус».

В материалы дела через канцелярию арбитражного суда от конкурсного управляющего поступило ходатайство о продлении срока конкурсного производства в отношении МО «Фонд Статус» на шесть месяцев связи с невозможностью завершения мероприятий конкурсного производства.

Дополнительные документы приобщены судом в материалы дела.

Как усматривается из материалов дела, продление срока конкурсного производства необходимо конкурсному управляющему для выполнения им своих обязанностей в ходе конкурсного производства.

Необходимость продления конкурсного производства с целью завершения мероприятий, предусмотренных Законом о несостоятельности (банкротстве) в рамках процедуры конкурсного производства подтверждена материалами дела и является документально обоснованной.

Возражений от кредиторов относительно удовлетворения ходатайства в суд не поступили.

Изучив материалы дела, оценив представленные документы, суд считает, что заявление о продлении срока конкурсного производства обоснованно и подлежит удовлетворению.

В соответствии с пунктом 2 статьи 124 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

Продление процедуры банкротства не препятствует досрочному обращению в суд за завершением процедуры в случае выполнения всех мероприятий конкурсного производства.

Учитывая, что срок процедуры, применяемой в деле о банкротстве, истек, а мероприятия конкурсного производства не завершены, суд считает необходимым удовлетворить ходатайство и продлить срок конкурсного производства в отношении должника на шесть месяцев.

Руководствуясь статьей 124 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Продлить срок конкурсного производства в отношении МО «Фонд Статус» (ОГРН 1037739678921, ИНН 7717103073, юридический адрес: 129594 г. Москва, 2-ая улица Марьиной роши, д. 20, кв. 68) на шесть месяцев – до **20 сентября 2019 года**.

Судебное заседание по рассмотрению итогов процедуры назначить на **19 сентября 2019 года на 14 часов 20 минут**, зал № 508 в помещении суда по адресу: проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва.

Конкурсному управляющему к указанной дате представить отчет, мотивированное ходатайство о продлении срока конкурсного производства, либо о его завершении, копию ходатайства заблаговременно направить в адрес лиц, участвующих в деле.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение четырнадцати дней со дня вынесения определения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Н.А. Денисюк

КОПИЯ

ДОГОВОР № 1019
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ -
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД ПОДОЛЬСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

г. Подольск
Комитет имущественных отношений Администрации г. Подольска, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», действующий на основании Положения о Комитете, и в соответствии с Гражданским Кодексом РФ и Постановлением Главы г. Подольска 10.12.2003 г. № 2173-п в лице Заместителя Председателя Комитета ГОЛОМЫСОВА ЮРИЯ СЕМЕНОВИЧА, действующего на основании доверенности председателя Комитета от 30.09.2003г., зарегистрированной в реестре за № 11236 с одной стороны и Межрегиональный общественный фонд содействия социальной поддержке и защите прав вынужденных переселенцев, беженцев «СТАТУС», именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, в лице Президента Фонда ДУНАЕВОЙ ТАТЬЯНЫ ИВАНОВНЫ, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

21 сентября 2004 г.

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является аренда земельного участка с кадастровым номером 50:55:003 10 48:0008 из земель городского поселения муниципального образования «Город Подольск Московской области», площадью 3902 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова.

1.2. В соответствии с Постановлением Главы г. Подольска от 21.09.2004 г. № 1884-п земельный участок выделяется арендатору для завершения строительства многоэтажного жилого дома.

1.3. Земельный участок, сдаваемый в аренду, находится на территории городского поселения муниципального образования и сдачи его в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.4. Земельный участок на момент заключения настоящего Договора не продан, не подарен, не является предметом залога, под арестом (запрещением) не состоит.

II. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен на срок: с 21 сентября 2004 г. по 20 сентября 2005 г.

2.2. Договор вступает в силу с даты его подписания обеими сторонами.

Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с даты заключения настоящего Договора, установленной п. 2.1.

III. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Общая сумма ежегодной платы за арендуемый земельный участок составляет:
 $A_p = S \times C_{zn} \times K_d = 3902 \times 32,12 \times 1,5 = 187\,998$ руб. 36 коп. (Сто восемьдесят семь тысяч девятьсот девяносто восемь рублей 36 коп.)

Ап - годовая арендная плата (руб)
Сzn - ставка земельного налога
S - площадь земельного участка (кв.м.);
Кд - коэф-т вида деятельности

3.2. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в случае изменения базовой ставки арендной платы (в т.ч. в связи с изменением ставки земельного налога), инфляции, изменения минимального размера оплаты труда и других причин. В этом случае, Арендатор самостоятельно производит перерасчет арендной платы при получении от Арендодателя соответствующего письменного извещения.

3.3. Изменения, вносимые Арендодателем по размеру арендной платы, являются обязательными для Арендатора и не требуют соглашения Сторон.

3.4. В случае уклонения Арендатора от самостоятельного перерасчета арендной платы в срок, указанный в письменном извещении, Арендодатель вправе поставить вопрос о досрочном расторжении настоящего договора.

3.5. Арендные платежи исчисляются с даты заключения Сторонами настоящего договора установленной в п. 2.1. и вносятся Арендатором равными долями ежеквартально не позднее 20 числа последнего месяца текущего квартала на расчетный счет № 4010181060000010102 в Отделении-1 Московского ГТУ Банка России г. Москва, БИК 044583001, ИНН 7725131814, код 2010202, КПП 504101001, ОКАТО 46460000000. Получатель: Управление Федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области).

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, в случае отсутствия с его стороны нарушений Договора в течение срока его действия, при условии письменного уведомления Арендодателя о намерении заключить Договор на новый срок не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока его действия;

4.2. Арендатор обязан:

- использовать землю в соответствии с условиями ее предоставления только по целевому назначению, согласно постановлению, указанному в п.1.2. Договора;
- своевременно вносить арендную плату за землю;
- не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и в результате своей хозяйственной деятельности;
- беспрепятственно допускать представителя Арендодателя для осуществления контроля за использованием и состоянием земельного участка;

КОПИЯ ВЕРНА
подпись _____

- осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель, содержать территорию в соответствии с противопожарными и санитарными нормами;
- представлять Арендодателю копии финансовых поручений за осуществление предусмотренных Договором платежей арендной платы с отметкой банка об исполнении; указанные копии должны быть представлены в течение двух рабочих дней, считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении.
- не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия Договора уведомить Арендодателя о намерении продлить арендные отношения и заключить Договор аренды земельного участка на новый срок;
- соблюдать правила застройки городов в Московской области, руководствуясь Законом Московской области от 13.03.96 г. № 78/3.

4.3. Арендатор не вправе:

- без письменного разрешения Арендодателя передавать в субаренду арендованный земельный участок, а также передавать свои права и обязанности по Договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и выносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

В случае получения разрешения от Арендодателя, заключение Договора субаренды, либо передача арендных прав и обязанностей третьему лицу, возможны лишь в пределах срока Договора аренды.

4.4. Арендодатель имеет право:

- на возмещение ущерба и убытков, причиняемых ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;

- осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;
- устанавливать сервитуты (ограничения пользования) в случае нахождения на участке инженерных коммуникаций, которые отражаются в п.1.1. настоящего договора и Акте приема-передачи земельного участка.

4.5. Арендодатель обязан передать Арендатору сданный в аренду земельный участок по акту приема-передачи не позднее 10 дней с даты подписания Договора. Указанный акт прилагается к Договору (Приложение №1) и является его неотъемлемой частью.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение правил эксплуатации земельного участка Арендатор несет ответственность, установленную ст.ст. 74-76 Земельного Кодекса Российской Федерации, введенного в действие с 30.10.2001 г.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает в местный бюджет пеню в размере 0,05% от суммы просроченных платежей за каждый день просрочки.

VI. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока.

6.2. Изменения и расторжение Договора возможны по соглашению сторон. Соглашение об изменении и расторжении Договора совершается в письменной форме.

6.3. Договор аренды может быть досрочно расторгнут по решению суда по следующим основаниям:

- при использовании предоставленного земельного участка не по указанному в п.1.2.;
- в случае несвоевременного внесения арендных платежей по истечении установленного настоящим Договором срока платежа;
- если Арендатор умышленно, или по неосторожности, существенно ухудшил состояние земельного участка;
- в случае уклонения Арендатора от самостоятельного перерасчета арендной платы в соответствии с п.3.4. Договора.

VII. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие из настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия - в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в Арбитражном суде.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, и хранится по одному экземпляру у каждой из Сторон договора.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
142100, г. Подольск, ул.Кирова, д.5
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ
Г. ПОДОЛЬСКА

АРЕНДАТОР:
(Почтовые и банковские реквизиты)
МО ФОНД «СТАТУС»
г. Москва, ул.Селезневская, д.11-А, стр.2
ИНН 5036000324

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:


ГОЛОМЫСОВ Ю.С.
МП

Дуброная А.И.
69-64-03

АРЕНДАТОР:


ДУНАЕВА Т.И.
КОПИЕ ВЕРНО

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ПО ДОВЕРЕННОСТИ

№01- 20 Г

ПОДПИСИ



КОПИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору аренды № 1019
от 21 сентября 2004 г.

А К Т № 1019
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД ПОДОЛЬСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. ПОДОЛЬСК, УЛ. ШАТАЛОВА

г. Подольск

21 сентября 2004 г.

Мы, нижеподписавшиеся, Комитет имущественных отношений Администрации г. Подольска - «Арендодатель», в лице Зам. Председателя Комитета ГОЛОМЫСОВА ЮРИИ СЕМЕНОВИЧА и Межрегиональный общественный фонд содействия социальной поддержке и защите прав вынужденных переселенцев, Благотворитель «СТАТУС», именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, в лице Президента Фонда ДУНАЕВОЙ ТАТЬЯНЫ ИВАНОВНЫ, составили настоящий акт о нижеследующем:

На основании Договора аренды, зарегистрированного в Комитете имущественных отношений Администрации г. Подольска под № 1834-п от 21 сентября 2004 г. «Арендодатель» передает «Арендатору» во временное пользование земельный участок из земель городского поселения муниципального образования «Город Подольск Московской области», расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Шаталова, общей площадью 3902 кв.м.

Состояние земельного участка на момент передачи характеризуется следующим образом:

- участок находится в пригодном для использования состоянии.

ПЕРЕДАЛ:

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»


ГОЛОМЫСОВ Ю.С.
МП

ПРИНЯЛ:

«АРЕНДАТОР»


ДУНАЕВА Т.И.
МП



КОПИЯ ВЕРНА

ДОСТОВЕРНОСТИ

ПОДПИСЬ

20 Г

ГЛАВА города ПОДОЛЬСКА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.09.2004

г. Подольск, Московская область

О предоставлении Мо Фонда «Статус» земельного участка по ул. Шаталова для завершения строительства многоэтажного жилого дома

В Администрацию города Подольск обратилась дирекция Мо Фонда «Статус» с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка для завершения строительства многоэтажного жилого дома по ул. Шаталова.

На основании ст. 11 п.2, ст. 32 п.2 Земельного кодекса Российской Федерации,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Предоставить Мо Фонда «Статус» в аренду на один год земельный участок с кадастровым номером 50:55:003/10-48:0003, находящийся на землях городского поселения Муниципального образования «Город Подольск Московской области» по адресу: г. Подольск, ул. Шаталова в границах, указанных в кадастровом плане земельного участка площадью 3902 кв.м. для завершения строительства многоэтажного жилого дома (приложение).

2. Комитету имущественных отношений Администрации г. Подольск (Реснянский И.И.) заключить с Мо Фонда «Статус» договор аренды земельного участка в соответствии с п.1 настоящего постановления.

3. Поручить Мо Фонда «Статус»:

3.1. Зарегистрировать строительство в 7-м территориальном отделе ГУ ГАСН и получить разрешение на строительные-монтажные работы.

3.3. Получить в УАиГ ордер на производство земляных работ.

4. По окончании строительных работ представить в УАиГ исполнительную съемку в М1:500 и предъявить объект Государственной приемочной комиссии на право его эксплуатации.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Управление архитектуры и градостроительства (Кичинко В.И.), Комитет имущественных отношений (Реснянский И.И.).

Глава города



КОПИЯ ВЕРНА
ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ПО ДОВЕРЕННОСТИ

№ 01
ПОДПИСЬ

А.С. Фокин

Д-1013 - не введена
в эксплуатацию - 20.09.05

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОДОЛЬСК
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ
ПО СТРОИТЕЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Кирова ул., д.4, г. Подольск, Московская область, 142100
Тел./факс 8(4967) 69-90-95
E-mail: pygaonov@adm.podolsk.ru

16.09.2019 № 6/425 Конкурсному управляющему МО Фонд
«Статус»
На № _____ от _____ С.В. Тулинову

Степень готовности незавершенного объекта: 17 этажный, 134 квартирный, монолитно-кирпичный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, г. Подольск, ул. Шаталова д. 5 по состоянию на 16.09.2019 определена, согласно методике Министерства строительного комплекса Московской области, приложения 5 к решению правления государственной корпорации – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства от «2» декабря 2008 года, протокол № 43, таблица № 6:

| № п/п | Виды работ | Удельный вес отдельных видов работ |
|-------|--|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Фундаменты | 8 |
| 2. | Стены, перегородки | 17 |
| 3. | Перекрытия | 15 |
| 4. | Крыши | 1 |
| 5. | Окна, двери | 4 |
| 6. | Сантехнические работы и электроосвещение | 0 |
| | Итого по первым шести видам работ: | 18 |
| 8. | Полы | 0 |
| 9. | Отделочные работы | 0 |
| 10. | Прочие работы | 0 |
| | Итого: | 45 |

Внутренние и внешние инженерные сети отсутствуют.

Вывод: согласно указанным методическим рекомендациям строительная готовность многоквартирного жилого дома составляет 45 %.


П.В. Гапонов

Рубцова Ю.В.
8(4967)55-57-40

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОДОЛЬСК
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ

Кирова ул., д. 4, г. Подольск, Городской округ Подольск, Московская область, 142100
Тел./факс 8 (4967) 55-57-38, 8 (4967) 63-35-48
ОКПО 18066169, ОГРН 1155074010266, ИНН/КПП 5036154765/503601001
E-mail: ksia@adm.podolsk.ru

23.01.2019 № 35/35/11-юл

На № _____ от _____

Конкурсному управляющему
ЗАО «Текс»
105064, Москва, ул.Воронцово Поле,
16, стр.6, ПЦ

Тулинову С.В.

Уважаемый Сергей Владимирович!

Ваше обращение Председателю Комитета по строительству и архитектуре Администрации Городского округа Подольск от 10.01.2019 за №35/11-юл, рассмотрено.

По существу поставленного вопроса в части касающейся сообщаем, что запрашиваемая Вами в письме информация присутствует не в полном объеме, в частности копией проекта застройки жилого дома по ул.Шаталова в г.Подольске Московской области не располагаем.

В связи с этим Комитет по строительству и архитектуре Администрации Городского округа Подольск, направил запрос в МУП «Подольскгражданпроект» для получения необходимых сведений.

После получения истребуемой информации, материалы Вам будут предоставлены дополнительно.

Приложение: Копия заключения государственной вневедомственной экспертизы – 20 (двадцать) л.

Председатель Комитета



С.М. Цаплинский

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель директора

ГУМО «Московская экспертиза»

Л. А. Мартынов
А. А. Мартынов
« 2006 г. »



ЗАКЛЮЧЕНИЕ № Э-3-2006

Государственной вневедомственной экспертизы по проекту на строительство многоэтажного жилого дома со встроенным магазином по адресу: Московская область, г. Подольск, улица Шаталова.

1. ЗАКАЗЧИК – ООО «Строительно-инвестиционная компания» (лицензия Д 352212, регистрационный номер ГС-1-50-02-27-0-7701319038-019770-1, действительна до 26.06.2008 г.) в соответствии с дополнительным соглашением № 2 от 20.03.2006 г. к договору подряда СП 1/1 от 21.02.2003 г. с **ЗАСТРОЙЩИКОМ-ИНВЕСТОР** МО Фондом «Статус».

2. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ – собственные средства инвестора.

3. ГЕНЕРАЛЬНАЯ ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ООО «Строительно-инвестиционная компания» (лицензия Д 352212, регистрационный номер ГС-1-50-02-26-0-7701319038-019768-1, действительна до 26.06.2008 г.).

4. ГЕНЕРАЛЬНАЯ ПОДРЯДНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ООО «Строительно-инвестиционная компания» (лицензия Д 352212, регистрационный номер ГС-1-50-02-27-0-7701319038-019770-1, действительна до 26.06.2008 г.).

5. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ:

- Постановления Главы города Подольска:

от 06.09.2001 г. № 1406-п «О передаче Московскому Общественному Фонду «Статус» земельного участка (S=10000 м²) для проектирования и строительства жилого дома на ул. Шаталова»;

от 25.09.2001 г. № 1496-п «О внесении изменений в постановление № 1406-п Главы города Подольска... и читать его в следующей редакции «О передаче Межрегиональному Общественному фонду содействия социальной поддержке и защите прав вынужденных переселенцев, беженцев (МОФ) «Статус» земельного участка для проектирования и строительства жилого дома на ул. Шаталова»;

от 21.09.2004 г. № 1884-п «О предоставлении МО Фонда «Статус» земельного участка (S=3902 м²) по ул. Шаталова для завершения строительства многоэтажного жилого дома»;



КОПИЯ ВЕРНА
Председатель Комитета по строительству и архитектуре Администрации Городского округа Подольск
С.М. Цаплинский
С.М. Цаплинский

от 25.08.2006 г. № 1282-п «Об утверждении проекта границ и предоставлении МО Фонду «Статус» земельного участка (S=5461 м²) по ул. Шаталова в г. Подольске».

- Протокол комиссии № 1496 от 25.09.2001 г. по выбору земельного участка, утвержденный Заместителем Главы г. Подольска.

- АПЗ № 3 от 20.02.2002 г. главного архитектора Подольского района, утвержденное Главным архитектором Московской области 25.06.2002 г, продленное до 05.05.2007 г.

- Договор № 185 от 06.09.2001 г. аренды земельного участка из земель городской застройки сроком на два года.

- Договор № 1019 от 21.09.2004 г. аренды земельного участка из земель городской застройки.

- Задание на проектирование, утвержденное заказчиком 10.07.2003 г.

- Технические условия на присоединение к наружным инженерным сетям.

6. НА ЭКСПЕРТИЗУ ПРЕДСТАВЛЕНЫ материалы проекта, разработанные в 2003-2006

годах, в составе:

Том б/н. Исходно-разрешительная документация.

Том б/н. Техничко-экономическое обоснование.

Том 1. Книга 1. Общая пояснительная записка. Книга 2. Расчет инсоляции.

Том 2. Часть 1. Чертежи генплана и инженерные сети. Часть 2. Тепловые сети.

Альбом 7. Сантехническая часть. Водопровод и канализация.

Книга ПОС. Организация строительства.

разделы проекта:

- охрана окружающей природной среды;

- инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций;

- проект организации дорожного движения автотранспорта и пешеходов на период строительства и эксплуатации жилого дома.

Кроме того, представлены:

технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях, выполненный в 2003 г. МУП «Подольскгражданпроект»;

отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный в 2005 г. ООО Строительная компания «Евростиль» в июле 2005 г. (лицензия Д 406892 выданная 1 марта 2004 г, срок действия до 01.03.2007 г.).

7. **УЧАСТОК** площадью 5461 м², отведённый под строительство, находится в микро-районе «Шепчинки» города Подольск и граничит: с северо-востока и юго-запада – индивидуальные жилые дома, с юго-востока – ГСК «Шепчинки», с северо-запада – пятиэтажный жилой дом.

Участок свободен от застройки, на нем имеются инженерные коммуникации.

Охраняемые памятники культуры и природы отсутствуют.

Рельеф участка ровный, спланированный, с понижением в северо-восточном направлении.

В соответствии с протоколом санитарно-паразитологического исследования внешней среды № 13 от 22.11.2002 г., выполненного ГУ Центр госсанэпиднадзора в гт Подольске, Щербинке, Троицке и Подольском районе Московской области «... качество почвы данной пробы отвечает требованиям СанПиНа 3.2.569-96 по паразитологическим показателям».

8. ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ

Инженерно-геологические изыскания производились в 2005 г. Пробурено 2 скважины глубиной до 30 м (разрешение Мособлгеотреста № 1011 от 03.08.2005 г., экспертиза отчета проведена «Мособлгеотрестом» 28.09.2005 г.). При составлении отчета использовались материалы изысканий 2001 года, проводившиеся на этой же площадке МУП «Подольский институт гражданского проектирования» под строительство 14-ти этажного дома.

Геоморфологически территория приурочена к морено-эрозионной равнине с абсолютными отметками от 163,50 до 164,35 м.

Площадка на разведанную глубину сложена современными, верхне- и среднечетвертичными отложениями, подстилаемые среднекаменноугольными отложениями подольской свиты (последние вскрытой мощностью 0,7-2,0 м), перекрытыми сверху почвенно-растительным слоем (мощностью 0,4-0,6 м) и техногенными образованиями мощностью 0,3-1,1 м.

По результатам выполненных инженерно-геологических изысканий толща грунтов основания до разведанной глубины 30 м является неоднородной, в ее пределах выделяется девять инженерно-геологических элементов со следующими расчетными характеристиками:

| №№ ИГЭ | Номенклатурный вид грунта | Модуль деформации $E_{расч.}$, МПа | Плотность грунта $\gamma_{расч.}$, г/см ³ | Удельное сцепление $C_{расч.}$, кПа | Угол внутреннего трения $\varphi_{расч.}$, град. |
|--------|---|-------------------------------------|---|--------------------------------------|---|
| 1 | Насыпной грунт | Не нормируется | | | |
| 2 | Суглинок легкий песчанистый, тугопластичный до полутвердого (2,7-4,3 м) | 22 | 21,4 | 30,0 | 22 |
| 3 | Песок средней крупности с редкими прослоями мелкого, малой степени водонасыщения, средней плотности (2,6-4,0 м) | 32 | 17,1 | 1,0 | 34 |
| 4 | Песок средней крупности с редкими прослоями крупного, малой степени водонасыщения, плотный (2,6-3,9 м) | 40 | 18,0 | 2,0 | 38 |
| 5 | Суглинок тяжелый песчанистый, тугопластичный (0,3-2,2 м) | 25 | 20,1 | 35,0 | 15 |
| 6 | Глина песчаная со щебнем до 5%, туго- | 22 | 17,4 | 45,0 | 11 |

| | | | | | |
|---|--|------|------|------|----|
| | пластичная (1,8-2,0 м) | | | | |
| 7 | Песок зеленоватый, средней крупности, малой степени водонасыщения, средней плотности (0,5-0,8 м) | 32 | 17,0 | 1,0 | 36 |
| 8 | Песок мелкий, малой степени водонасыщения, средней плотности (0,4-0,6 м) | 28 | - | 2,0 | 32 |
| 9 | Известняк кавернозный, трещиноватый, с подчиненными прослоями доломита, средней плотности | 2000 | 23,2 | 50,0 | 29 |

Подземные воды вскрыты двух видов: «верховодка» на глубине 3,5-3,9 м (абсолютные отметки 160,00-160,75 м) и смешанного водоносного горизонта на глубине 12,0-13,6 м (абсолютные отметки 150,71-151,56 м). Территория относится к потенциально неподтопляемым. Воды по отношению к железобетонным конструкциям (бетон марки W₄) слабоагрессивны.

Возможно также образование грунтовых вод типа «верховодка» при снеготаянии и обильных дождях в насыпных грунтах.

Грунты по отношению к бетону и железобетонным конструкциям обладают слабой агрессивностью, по отношению к стали и алюминиевым оболочкам кабелей грунты среднеагрессивны, к свинцовым оболочкам кабелей агрессивность высокая.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов 1,6 м.

Территория проектируемого строительства неопасна в отношении проявлений карстово-суффозионных процессов.

Инженерно-геодезические изыскания произведены в июне 2002 г. на основании разрешения № 11 от 03.06.2002 г. УАиГ при Администрации г. Подольска № 29 и задания заказчика № 27/02. В качестве планово-высотных исходных пунктов использованы углы капитальных зданий (плановые) и отметки колодцев подземных коммуникаций и цоколи зданий (высотные). Система координат – местная, система высот – Балтийская 1932 г. Плановая геодезическая сеть построена в виде системы теодолитных ходов. Топографическая съемка М 1:500 с сечением рельефа через 0,5 м выполнена с пунктов съемочного обоснования тахеометрическим способом. Подземные коммуникации нанесены на план по натурным измерениям и по согласованию с эксплуатирующими организациями.

9. ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ.

Предусматривается строительство 17-ти этажного 2-секционного жилого дома на 134 квартиры с размещением на первом этаже помещений общественного назначения (магазин) по индивидуальному проекту.

9.1. Генеральный план и транспорт

Размещение дома обеспечивает нормативную инсоляцию помещений проектируемого и рядом расположенных домов, а также нормативные разрывы до соседних строений.

Подъезд к зданию пожарных машин запроектирован от существующей улицы Шаталова по проездам с твердым покрытием шириной не менее 6,0 м с двух сторон. Вокруг здания обеспечен круговой проезд для пожарных машин шириной не менее 4,5 м.

Входы в жилой дом расположены с северной стороны.

Организация рельефа участка запроектирована в увязке с прилегающей территорией с учетом выполнения нормального отвода атмосферных вод и оптимальной высотной привязки здания. По участку проектируется подсыпка грунта до 0,50 м.

Отвод поверхностных вод осуществляется по спланированной поверхности и покрытиям проездов в дождеприемные колодцы закрытого типа.

Участок застройки благоустраивается прокладкой проездов, тротуаров, предусмотрены площадки: для отдыха взрослых, детские, спортивные, временной стоянки на 16 автомобилей, для крупногабаритного мусора. Площадка для выгула собак располагается в 200 м южнее дома на пустыре. Озеленение участка производится посадкой кустарников, деревьев, посевом газонов устойчивых к выветриванию. Для посадки деревьев принят стандартный материал - саженцы 3-5 летнего возраста и деревья с комом 5-7 летнего возраста.

Покрытия: проездов и площадок для стоянки автомашин и мусора – двухслойный асфальтобетон (40 мм фракция 15, 60 мм фракция 65) на щебеночном основании (200 мм); тротуаров – однослойный асфальтобетон (50 мм фракция 15) на щебеночном основании (150 мм); игровые площадки – улучшенное щебеночно-гравийное (100 мм) на песчаном основании (100 мм).

Технико-экономические показатели по генплану:

| Показатели по генеральному плану | Ед. измерения | Количество |
|--|----------------|------------|
| Площадь участка в границах благоустройства | га | 0,5461 |
| Площадь застройки жилого дома | м ² | 771,12 |
| Площадь покрытий | м ² | 2215 |
| Площадь озеленения | м ² | 2000 |
| Площадь застройки ТП | м ² | 56 |
| Разные площадки | м ² | 419 |

9.2. Технологические решения

На первом этаже здания размещается продовольственный магазин на 4 рабочих места.

В магазине предусмотрены помещения: 2 торговых зала ($S_{\text{общ}}=39,69 \text{ м}^2$), кладовая, помещение приемки и расфасовки товаров, кладовая мусора, комната отдыха и приема пищи, санузел для персонала.

Технологическое оборудование магазина (кассовые аппараты, стеллажи, столы, витрины, холодильники и морозильные камеры) поставляется в комплекте Московским комбинатом торгового оборудования системы МСПК.

Доставка товаров осуществляется малотоннажными автомобилями типа «Газель» до 3 раз в ~~неделю~~ (в зависимости от товарооборота); разгрузка производится сопровождающими груз водителем-экспедитором и грузчиком через служебный вход (по оси И).

Хранение продуктов предусмотрено в кладовой: на стеллажах, подтоварниках решетчатых и в холодильных шкафах средне- и низкотемпературного режима работы типа ШХ и ШН.

Режим работы магазина – с 10.00 до 20.00 с перерывом на санитарный час, 350 дней в году.

Медицинское обслуживание работников предусматривается по месту жительства. Для оказания первой медицинской помощи в помещении отдыха и приема пищи имеется медицинская аптечка.

9.3. Архитектурно-строительные решения

9.3.1. Объемно-планировочные решения

Проектом предусматривается строительство семнадцатизэтажного жилого дома из двух торцевых блок-секций. Уровень ответственности – II. Степень огнестойкости – I.

В доме запроектированы: 134 квартиры (двухкомнатных – 68; трехкомнатных – 66) высотой в свету 2,8 м. Во всех квартирах имеются кухни-столовые, остекленные лоджии, отдельные санузлы.

В каждой секции предусмотрены входные тамбура, лестничные клетки с незадымляемыми лестницами, лифтовой холл, лифтовая шахта с пассажирским ($Q=400$ кг) и грузо-пассажирским ($Q=630$ кг) лифтами, мусоропровод с мусороприемником на каждом этаже, теплые техподполье ($H=1,9$ м от пола до потолка) и техэтаж ($H=1,7$ м от пола до потолка).

На первом этаже (в осях 1-5) предполагается разместить магазин.

Мусоропровод оборудуется системой промывки и дезинфекции, сплинкерной системой тушения возгораний, противодымным клапаном на шибере. Загрузочные клапаны расположены в тамбуре перехода на лестницу.

Для удобства проживания в доме и посещения нежилых помещений *маломобильными группами населения* проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- устройство пандусов шириной 1,25 м с уклоном 8-10% с улицы на уровень входа (отм. - 1,70);
- для подъема с уровня входа на уровень первого этажа с лифтовым холлом (отм. 0,00) запроектирован подъемник;
- входные двери имеют ширину не менее 1,3 м;
- высота порогов не превышает 25 мм;
- высота ступеней не более 150 мм;
- глубина входного тамбура не менее 1,3 м.

3.3.1. Конструктивные решения

Конструктивная схема принята с несущими внутренними и наружными торцевыми стенами. Наружные продольные стены самонесущие, опираются на плиты перекрытий. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой неизменяемых дисков перекрытий с перекрестной системой несущих внутренних и наружных торцевых стен.

Фундамент – монолитная железобетонная плита (бетон кл. В25 $\delta=900$ мм, марки W6 по водонепроницаемости), арматура класса А-III, с подготовкой из бетона кл. В7,5 $\delta=100$ мм. Среднее расчетное сопротивление грунта под подошвой фундамента принято равным $R_{cp}=3,3 \text{ кг/см}^2$, среднее давление под подошвой фундамента – $2,7 \text{ кг/см}^2$, толщина линейно-деформируемого слоя грунта под подошвой фундамента – $2,7$ м;

Гидроизоляция: фундамента – 2 слоя горячего битума по оштукатурке; поверхности стен, соприкасающихся с грунтом, – оклеечная, из двух слоев гидростеклоизола с кирпичной прижимной стенкой из кирпича по ГОСТ 530-95 $\delta=120$ мм.

Наружные стены:

техподполья – монолитные 3-х слойные ($\delta=370$ мм), с наружными и внутренними слоями из бетона класса В25), утеплитель – пенополистирол по ГОСТ 15588-86 ($\delta=80$ мм, $\gamma=25 \text{ кг/м}^3$);

продольные – трехслойные ($\delta=420$ мм): наружный слой – лицевой многощелевой кирпич (ГОСТ 530-80 $\delta=120$ мм) на цементно-песчаном растворе; утеплитель – пенополистирол по ГОСТ 15588-86 ($\delta=100$ мм, $\gamma=25 \text{ кг/м}^3$, $\lambda=0,045 \text{ Вт/м} \times \text{°C}$); внутренний слой – газобетонные блоки по ГОСТ 21520-89 ($\gamma=400 \text{ кг/м}^3$, $\lambda=0,11 \text{ Вт/м} \times \text{°C}$, $\delta=200$ мм).

торцевые – слоистые ($\delta=400$ мм): наружный слой – лицевой многощелевой кирпич (ГОСТ 530-80 $\delta=120$ мм) на цементно-песчаном растворе; утеплитель – экструдированный пенополистирол ($\delta=120$ мм, $\gamma=45 \text{ кг/м}^3$, $\lambda=0,033 \text{ Вт/м} \times \text{°C}$); внутренний слой – монолитный железобетон (бетон класса В25, $\delta=160$ мм);

Внутренние стены – монолитный железобетон (бетон класса В25, $\delta=160$ мм)

Перегородки – кирпич (ГОСТ 530-80) или фосфогипсовые плиты.

Перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные (бетон класса В25, $\delta=160$ мм, арматура АIII), утеплитель перекрытия техподполья, верхнего жилого и технического этажа – пенополистирол по ГОСТ 15588-86 ($\delta=50$ мм, $\gamma=25 \text{ кг/м}^3$) по которому выполняется армированная цементная стяжка $\delta=40$ мм.

Крыша – плоская, с внутренним водостоком из напорных пластмассовых труб.

Кровля – рулонная, утеплитель – экструдированный пенополистирол TERPLEX по ГОСТ 7076-99 ($\delta=70$ мм, $\gamma=35$ кг/м³), два слоя флизол Н и один слой флизол В, уклоны кровли создаются за счет утеплителя из керамзитового гравия ($\gamma=600$ кг/м³, $\delta=150-30$ мм), по которому выполняется армированная цементно-песчаная стяжка $\delta=50$ мм.

Лестницы – сборные железобетонные марши и монолитные площадки.

Лифтовые шахты – монолитные железобетонные ($\delta=160$ мм).

Ограждения лоджий – листы ЦСП по металлическому каркасу.

Окна и балконные двери – двухкамерные стеклопакеты в деревянных переплетах.

Двери: наружные – по ГОСТ 24696-81, *внутренние* – по ГОСТ 6629-89.

9.3.3. Внутренняя отделка

Стены: жилых помещений – обои; *кухонь* – керамическая плитка и окраска; *санитарных узлов, мусорокамер* – керамическая плитка; *лестнично-лифтовых узлов* – акриловая краска.

Потолки: жилых помещений – обои; *остальных* – вододисперсионная краска.

Полы: жилых помещений – щитовой паркет; *кухонь* – линолеум; *санузлов, лестнично-лифтовых узлов, мусорокамер* – керамическая плитка.

9.3.4. Наружная отделка

Цоколь – полимерцементная покраска.

Стены – керамический лицевой кирпич.

Бетонные поверхности фасадов – полимерцементная покраска

Столярные изделия окрашиваются белой масляной краской.

Входные двери окрашиваются масляной краской в темно-серый цвет.

9.4. Энерго- и ресурсосбережение

Приведенное сопротивление теплопередаче ограждающих конструкций:

наружные стены $R_{расч} = 3,25$ м²°C/Вт при $R_{тр} = 3,16$ м² °C/Вт;

перекрытие техподполья $R_{расч} = 1,58$ м²°C/Вт при $R_{тр} = 0,98$ м²°C/Вт;

общее чердачного перекрытия $R_{расч} = 2,9$ м²°C/Вт при $R_{тр} = 2,73$ м²°C/Вт;

окна и балконные двери $R_{расч} = 0,55$ м²°C/Вт при $R_{тр} = 0,54$ м²°C/Вт.

Инженерным оборудованием здания предусмотрены мероприятия по энергосбережению.

9.5. Проект организации строительства

Проект организации строительства содержит основные положения по производству работ, а также потребность во временных зданиях и сооружениях (прабская, гардеробная, комната обогрева и приема пищи, сушилка, душевая, туалеты) в соответствии с санитарными нормами, в автотранспортных средствах, строительных машинах и механизмах, строительных конструкциях и энергоресурсах.

Продолжительность строительства – 16 месяцев, в том числе 1 месяц подготовительного периода. Количество работающих на строительстве – 76 чел.

Проектом предусмотрены мероприятия по соблюдению техники безопасности при погрузочно-разгрузочных и строительно-монтажных работах.

Для сохранности окружающей среды запроектированы:

мойка для колес транспорта, выезжающего со строительной площадки, с грязеотстойником и отводом воды в ливневую канализацию;

устройство мусоропроводных желобов при удалении строительного мусора с высоты более 3 м;

отведение специальных площадок для работ, сопровождающихся выделением газов, паров, пыли и открытого огня с оборудованием их первичными средствами пожаротушения и других спецсредств.

Стройгенплан – на топоподоснове, выполненной 2005 году МУП «Подольскгражданпроект».

9.6. Защита строительных конструкций от коррозии

Защита от коррозии закладных деталей железобетонных конструкций, не защищенных бетоном, предусмотрена лакокрасочными покрытиями и металлизацией.

Защита деревянных закладных элементов от биологического воздействия агрессивной среды предусмотрена согласно требованиям СНиП II-25-80 «Деревянные конструкции». Все деревянные элементы, соприкасающиеся с каменной кладкой или железобетонными элементами, укладываются по слою толя и тщательно антисептируются водными растворами фтористого натрия.

9.7. Противопожарные и противозрывные мероприятия

Степень огнестойкости здания – I. Класс конструктивной пожарной опасности здания - CO. Пожарные разрывы от смежных зданий и сооружений приняты согласно СНиП 2.01.02-85* и СНиП 2.07.01-89*.

Наружное пожаротушение осуществляется от 2-х пожарных гидрантов, установленных на кольцевой сети водопровода.

Проезды и усиленные щебнем газоны, предусмотренные генпланом, позволяют обеспечить возможность проезда пожарных машин к жилому дому и доступ пожарных с автоподъемников в любую квартиру или помещение.

Двери технических помещений: электрощитовой, мусорокамеры, теплового узла, венткамер, машинного помещения лифтов, входы в техподполье и выходы на кровлю запроектированы противопожарными 2-го типа.

Техническое подполье имеет два выхода и по два окна-лаза на каждый отсек, соединенные сквозным проходом с противопожарной дверью.

В жилых комнатах устанавливаются автономные пожарные извещатели.

9.8. Охрана окружающей среды

Раздел разработан в 2003 г. Экологическим фондом развития городской среды «Экогород» (лицензия Д 305600, регистрационный номер ГС-1-50-02-21-0-7706268387-010088-1, срок действия до 23.08.2007 г.).

9.9. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Раздел разработан ООО «Городской дизайн» (лицензия не представлена) согласно техническому заданию № 11/052. от 09.02.2004 г. МЧС по Московской области в 2004 году.

10. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Водопотребление и водоотведение – согласно техническим условиям от 15.08.05 № 303/ПО, выданным МУП «Водоканал» г. Подольска, с разрешенным лимитом водопотребления и водоотведения 136,0 м³/сут.

Водоснабжение

Хозяйственно-питьевое и противопожарное водоснабжение – от существующей сети наружного водоснабжения Ø200 мм, с прокладкой внутриплощадочной водопроводной сети 2Ø110 мм от точки врезки в проектируемом колодце (ВК2) до ввода в проектируемый дом.

Проектируемая внутриплощадочная сеть 2Ø110 мм принимается из полиэтиленовых труб ПНД «Т», протяженностью 77 м.

Участки водопровода, пересекающиеся с бытовой канализацией, заключаются в стальные футляры 2Ø325х4 мм, общей протяженностью 20,5 м.

Гарантированный напор в существующей сети водоснабжения – 20 м. в.ст.

На вводе 2Ø110 мм в жилой дом устанавливается водомерный узел, оборудованный счетчиком холодной воды ВСХ-50 и обводной линией с электроздвижкой, а так же магнитный фильтр марки ФМФ-50.

Требуемый напор на хозяйственно-питьевые нужды – 58,0 м.в.ст., на противопожарные нужды – 65,0 м.в.ст.

Для обеспечения требуемых напоров предусматривается устройство повысительной насосной станции с двумя группами насосных агрегатов фирмы «Линас»:

хозяйственно-питьевого назначения установка АНУЗАЦМС 4-50 (2-раб., 1-рез.) Q=4 м³/ч
H=40 м.в.ст. N=3х1,1 кВт.;

противопожарного назначения установка АЦМС 32-5-2 (1-раб., 1-рез.) $Q=30 \text{ м}^3/\text{ч}$ $H=65$ м.в.ст.

Горячее водоснабжение – от проектируемого ИТП, с прокладкой циркуляционного трубопровода.

На ответвлениях в каждую квартиру, а так же во встроенные помещения 1-го этажа предусматриваются поквартирные счетчики холодной (ВСХ-15), горячей (ВСГ-15) воды и квартирные регуляторы давления марки КФРД.

Сети внутреннего водопровода запроектированы из стальных водогазопроводных оцинкованных труб $\text{Ø}100\text{-}15\text{мм}$. Магистральные трубопроводы изолируются оболочками типа «Энергофлекс».

Пожаротушение

Наружное – от проектируемого и существующего пожарных гидрантов, с расходом воды 25 л/с.

Внутреннее – от пожарных кранов $\text{Ø}50$ мм с расходом воды $3 \times 2,5$ л/с. Для снижения избыточного напора у пожарных кранов предусматривается установка диафрагм.

Внутриквартирное пожаротушение – с установкой отдельного крана (типа ПК-Б) на сети хозяйственно-питьевого водопровода, оборудованным плангом длиной 15 м и распылителем.

В мусорокамере предусмотрена установка спринклера, ствол мусоропровода оборудуется системой пожаротушения, промывки и дезинфекции.

Водоотведение

Бытовая канализация – самотечная, со сбросом стоков по проектируемой внутриплощадочной сети бытовой канализации $\text{Ø}300$ мм в существующую сеть бытовой канализации $\text{Ø}500$ мм с врезкой в существующем колодце КК7 и выносом участка сети $\text{Ø}300$ мм от колодца КК1 до КК7 попадающего под пятно застройки.

Проектируемая наружная сеть канализации принята из труб ПНД «С» $\text{Ø}300$ мм, протяжённостью 129,5 м.

Внутренние сети канализации прокладываются из пластмассовых канализационных труб $\text{Ø}100\text{-}50$ мм.

Водосток – самотечный, с отводом дождевых стоков с покрытия жилого дома через дождеприемные воронки по внутренней сети водостока $\text{Ø}110$ мм в проектируемую внутриплощадочную наружную сеть дождевой канализации.

Внутренние сети водостока приняты из труб ПНД $\text{Ø}110$ мм в тепловой изоляции «Энергофлекс».

Расход дождевых стоков с покрытия жилого дома – 5,56 л/с.

Водоотведение поверхностных стоков – согласно техническим условиям от 24.09.06 № 205-3, выданным «Комитетом по охране окружающей среды» (Администрация г. Подольска).

Дождевая канализация – самотечная, со сбросом стоков по проектируемому коллектору из железобетонных труб $\varnothing 500$ мм (общей протяженностью 98,5 м) и далее в существующий городской коллектор дождевой канализации $\varnothing 500$ мм.

Расход дождевых стоков – 142,0 л/с.

Объемы водопотребления и водоотведения:

| Наименование потребителя | Водопотребление, м ³ /сут. | | Водоотведение, м ³ /сут. |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------|-------------------------------------|
| | Холодная вода | Горячая вода | Бытовые стоки |
| Жилой дом | 59,50 | 49,98 | 109,48 |
| Встроенные помещения | 1,26 | 0,84 | 2,10 |
| ИТОГО | 60,76 | 50,82 | 111,58 |

Теплоснабжение – от существующих реконструируемых тепловых сетей, в соответствии с техническими условиями от 04.07.2002 г. № 438, выданными филиалом ГУП ПАТ МО «МОС-ТРАНСАВТО» Автоколонной № 1788. Проектом предусмотрено:

- подключение проектируемого жилого дома к реконструируемым тепловым сетям от ЦТП по ул. Чернышевского;

- переключение существующих домов № 4, № 8 - по ул. Шаталова и № 50 по ул. Чайковского на отопление и горячее водоснабжение к сетям от ЦТП (взамен бойлеров на ГВС и отопление – от котельной по зависимой схеме);

- на участке от ЦТП до УТ 3 ($\varnothing 273 \times 6 - 114 \times 4,5$, протяженностью 92 м) – замена труб в существующих каналах;

- от УТ 3 до УП 3 ($\varnothing 219 \times 6 - 88,5 \times 4 - 152$ м) и к жилому дому № 50 по ул. Чайковского ($2 \varnothing 108 \times 4$, $\varnothing 88,5 \times 4$, $\varnothing 75,5 \times 4 - 49$ м), а также от УТ 8 до жилого дома № 1 ($2 \varnothing 133 \times 4$, $\varnothing 114 \times 4,5$, $\varnothing 75,5 \times 4 - 20$ м) вновь проектируемая теплотрасса в каналах;

- от УТ 6 до Н 10 – по техподполью существующего ж/д № 4 ($2 \varnothing 159 \times 4,5$, $\varnothing 140 \times 4,5$, $\varnothing 88,5 \times 4 - 122$ м);

- от Н 10 до УТ 8 (протяженность этого участка теплотрассы – 102 м) и к ж/д № 8 по ул. Шаталова: прокладка 2-х труб отопления ($\varnothing 159 \times 4 - 108 \times 4$) в существующем канале и 2-х труб ГВС ($\varnothing 114 \times 4,5 - 75,5 \times 4$) в новом канале, прокладываемом рядом, на тех же отметках;

- в существующих жилых домах № 4, № 8, № 50 – замена существующих тепловых узлов (с элеватором) на узлы по независимой схеме;

- вынос подземной теплотрассы ($2 \varnothing 219 \times 6$, протяженностью 40 м) на участках под дорогами улиц Чайковская и Загородная. Перекладка – в надземном исполнении на высоких опорах (по эстакаде) от т. А до УТ 9;

- замена труб ($2\varnothing 219 \times 6$, протяженностью 55 м) в существующих каналах от УТ 9 до УТ 10.

Разрешенный максимум теплотребления – 1,073 Гкал/ч.

Общая протяженность четырехтрубных тепловых сетей из труб стальных электросварных по ГОСТ 10704-91 и труб стальных водогазопроводных по ГОСТ 3262-75* с изоляцией прошивочными матами, рулонным стеклопластиком по рубероиду, тонколистовой оцинкованной сталью и изолом ($\varnothing 273 \times 6 - 45 \times 2$) составляет 650 м.

Расчётный температурный график тепловой сети в точке присоединения:

- на отопление – $95^{\circ} - 70^{\circ}\text{C}$;

- на горячее водоснабжение – 55°C .

Давление в системе отопления на выходе из ЦТП: $P_{от} = 5 \text{ кгс/см}^2$

Схема присоединения проектируемого жилого дома к тепловым сетям – независимая, с устройством ИТП, размещенного в обособленном помещении в подвале и оборудованного контрольно-измерительными приборами и приборами учета тепла. В ИТП предусматривается устройство узла коммерческого учета тепловой энергии и теплоносителя по всем видам теплотребления.

В связи с малозэтажной застройкой района и недостаточными напорами в тепловых сетях в подвале проектируемого здания предусматривается установка повысительных насосов (1 рабочий, 1 резервный) системы горячего водоснабжения и установка насосов на подающем, а также регулятора давления на обратном трубопроводе системы отопления. Насосное оборудование устанавливается в обособленном помещении насосной с отдельным входом. В проекте предусматривается установка малощумных насосов с регулированием частоты вращения фирмы «GRUNDFOS», размещающихся на виброизолирующих основаниях. На трубопроводах у насосов устанавливаются гибкие вставки, а стены и перекрытия насосной звукоизолируются.

Расчётные тепловые потоки проектируемого жилого дома по системам отопления, вентиляции и горячего водоснабжения сведены в таблицу.

| Наименование потребителя | Расчётные тепловые потоки, Гкал/час | | | Всего |
|---------------------------|-------------------------------------|------------|-------|-------|
| | Отопление | Вентиляция | Г В С | |
| 17-ти этажный жилой дом | 0,550 | - | 0,480 | 1,03 |
| Нежилые помещения 1 этажа | 0,01 | - | 0,033 | 0,043 |

Итого – 1,073 Гкал/час.

Отопление – запроектированы самостоятельные системы отопления для жилой части здания и для помещений общественного назначения первого этажа.

Система отопления жилого дома - вертикальная, однотрубная с замыкающими участками, тупиковая, с нижней разводкой подающего трубопровода с «прокинутой циркуляцией». Присоединение к тепловой сети – непосредственное, через узел управления. Подающие трубопроводы прокладываются по подвалу, обратные – по «теплому» чердаку. Прокладка стояков – открытая, на

стояках перед присоединением их к подающей магистрали устанавливаются ручные отключающие шаровые краны и спускные краны. На стояках перед присоединением их к обратной магистрали устанавливаются регуляторы типа ASV-Q фирмы «Данфосс», шаровые и спускные краны.

Система отопления помещений общественного назначения предусматривается двухтрубная, тупиковая, с нижней разводкой теплоносителя. Присоединение к тепловой сети - непосредственное, через узел управления.

В качестве отопительных приборов используются:

- в жилых помещениях – настенные конвекторы отопительные «Универсал-ТБ», «Универсал-ТБА»;
- в мусорокамере – гладкие трубы;
- в нежилых помещениях – конвекторы «Универсал-ТБ».

Для регулирования теплоотдачи у отопительных приборов устанавливаются терморегуляторы фирмы АО «Данфосс».

Магистральные трубопроводы системы отопления на техэтаже, в подвале, в узле управления и главный стояк изолируются матами из стеклянного штапельного волокна с покровным слоем из стеклопластика рулонного РСТ.

Для монтажа системы отопления приняты трубы: стальные электросварные по ГОСТ 10704-91 и стальные водогазопроводные по ГОСТ 3262-75.

Вентиляция: для жилой части здания и нежилых помещений— вытяжная система с естественным побуждением из ванных комнат, санитарных узлов и кухонь. Приток – неорганизованный, через неплотности строительных конструкций.

Для насосной предусмотрена механическая вытяжная система вентиляции (В1).

Воздуховоды из кухонь и санузлов выводятся на теплый чердак.

Материал воздуховодов – оцинкованная сталь.

Для предотвращения распространения дыма, при возникновении пожара на каждом этаже дома предусматривается система дымоудаления с механическим побуждением. Дымоудаление из коридоров жилого этажа, на котором возник пожар, осуществляется через клапан КДМ-5А-03 с помощью крышного вентилятора в жаростойком исполнении (система ДУ1).

Для предотвращения распространения пожара предусматривается подпор наружного воздуха в каждую лифтовую шахту осевыми вентиляторами ВО-25-188-10 (системы ДЗ1 и ДЗ2).

Электроснабжение жилого дома предусматривается выполнить от РУ-0,4 кВ проектируемой трансформаторной подстанции типа К-42-630М4 10/0,4кВ с трансформаторами 2х250кВА по двум взаиморезервируемым кабельным линиям марки 2(ААБЛУ-1 4х95) длиной 75м каждая. Проектируемая ТП-10/0,4кВ получает питание от разных секций РУ-10кВ существующих ТП-439 и

ТП-471 по двум взаиморезервируемым кабельным линиями марки ААБЛУ-10 3х120 длиной 125м и 350м соответственно.

Основными потребителями электроэнергии являются: система внутреннего и наружного электроосвещения, розеточная сеть, электроприемники инженерных систем.

Суммарная расчетная мощность потребителей жилого дома составляет 240,2 кВт.

По степени надежности электроснабжения потребители жилого дома относятся: электроприемники противопожарных устройств, лифты, аварийное и эвакуационное освещение, огни светового ограждения – к I категории, остальные электроприемники - ко II категории.

Система заземления принята TN-C-S. На вводе в здание выполняется система уравнивания потенциалов. В помещении электрощитовой предусматривается устройство главной заземляющей шины (ГЗШ). Все нетоковедущие части электрооборудования, нормально не находящиеся под напряжением подлежат заземлению.

Технические условия на подключение объекта к существующим электрическим сетям, выданные МУП «Подольская электросеть» №166-ТУ от 19.04.2002 г. и разрешение на присоединение трансформаторной мощности к Подольским электрическим сетям ОАО «Мосэнерго» №ПР-3971 от 21.11.2001 г. в материалах проекта имеются.

Для приема и распределения электроэнергии по потребителям жилого дома, проектом предусматривается устройство электрощитового помещения, с установкой в нем вводно-распределительного устройства типа ВРУ-8504МУ. Для подключения нагрузок первой категории предусматривается установка панелей автоматического включения резерва (АВР). Учет электроэнергии общедомовых осветительных и силовых нагрузок осуществляется счетчиками, устанавливаемыми во ВРУ. В качестве поэтажных электрощитов предусматриваются модульные устройства типа УЭРМ с автоматическими выключателями, УЗО и счетчиками учета электроэнергии квартир. Для электроснабжения магазина предусматривается установка щита типа ВРУ-8Н с приборами защиты и учета.

Распределительные сети и общедомовые групповые сети выполняются кабелями марки ВВГ и прокладываются на лотках и в каналах устройства УЭРМ, в ПВХ и стальных трубах. Групповые сети квартир прокладываются проводом марки ПВ в полах и стенах в ПВХ трубах.

Освещенность всех помещений принята по СНиП 23-05-95. Рабочим проектом предусматриваются следующие виды освещения: рабочее, аварийное (эвакуационное) и освещение безопасности. Управление освещением лестничных клеток и входов осуществляется автоматически от фотореле.

Наружное освещение предусматривается выполнить светильниками типа ЖКУ-15 с лампами ДНаТ-250, которые монтируются на железобетонных опорах. Сеть наружного освещения вы-

полняется самонесущим изолированным проводом СИП-2а сечением 3x25+54,6+2x16. Электропитание и управление наружным освещением предусматривается выполнить от панели уличного освещения устанавливаемой в проектируемой ТП.

Молниезащита жилого дома выполняется согласно требований инструкции СО-153-34,21.122-2003. На крыше сооружения укладывается молниеприемная сетка, которая посредством спусков присоединяется к заземляющему устройству здания.

Связь и сигнализация – в рабочем проекте предусмотрены система телефонной связи, радиофикация, система приема телевидения СКПТ, пожарная сигнализация, оповещение о пожаре, охранная сигнализация, охрана входов с использованием домофонной связи.

Телефонизация – по ТУ Подольского УЭС ОАО «Центр-Телеком» от 20.01.2005 г. № 18-07-08/7277.

Рабочим проектом согласно ТУ предусмотрена прокладка от АТС-54,57 в существующей и проектируемой 2-4 отверстием канализации магистрального кабеля ТППЭпЗ 200x2x0,4 от здания АТС (ул. В.Дубинина 48/1) до шкафа ШР 483 (ул. Чернышевского, 1а/37) и кабелей ТППЭпЗ 100x2x0,4 и ТППЭпЗ 50x2x0,4 от шкафа ШР 483 до проектируемого дома.

Предусмотрена телефонизация 100% квартир и помещений нежилого этажа.

Распределительная сеть выполняется кабелем ТППЭпЗ различной емкости с установкой распределительных коробок КРТП 10x2.

Абонентская проводка выполняется проводом ТРП 2x0,5.

Радиофикация - по ТУ Подольского УЭС ОАО «Центр-Телеком» от 14.06.2005 г. № 01-04/1220-22 с подвесом проводом БСМ-3 от трубостойки на доме № 4 по ул. Шаталова с установкой радиостоек РС-1-1,9 с абонентскими трансформаторами типа ТАГ-10 ТМ. Кроме того, предусмотрен временный вынос существующего радиофидера из зоны строительства с подвесом провода П-274.

Распределительная сеть выполняется проводом ПВЖ 2 (1x1,8).

Квартирная сеть радиотрансляции выполняется проводом ПТПЖ 2x1,2, проложенным скрыто в слое штукатурки стен, от монтажного шкафа до радиорозеток шлейфом безразрывно.

Прокладка внутренних устройств связи в жилых домах сетей связи по техподполью выполняется в виниловых трубах. Вертикальная прокладка сетей связи от подвала до последнего этажа предусмотрена в виниловых трубах в строительном канале. Вводы абонентских проводов и кабелей в квартиры выполняются в гофрошлангах.

Телевидение – с установкой антенны типа АТКГ на кровле проектируемого дома с усилительно-распределительным оборудованием фирмы Hirschmann. Прокладка распределительной

сети - кабелем F1160. Абонентские разветвители типа FA размещаются и монтируются в этажных электротехнических шкафах.

Диспетчеризация лифтов – с установкой системы АСУД-248 в здании существующей диспетчерской по адресу Чернышевского 1а/37 и подвесом кабеля ТПП 10х2х0,5 по существующим и проектируемым трубостойкам, установленным на кровлях жилых домов в соответствии с техническими условиями, выданными ЗАО «ПОДЪЕМ-1» от 09.07.2002 г. № 256.

Охранная система

Для охраны входа в подъезд жилого дома и нежилых помещений используются внешние переговорные устройства домофонной сети и электромагнитный замок устанавливаемый на входной двери. Домофонная сеть выполнена кабелем типа ТПП различной емкости от этажных щитков до квартир и нежилых помещений в ПВХ трубах в полу этажей.

Пожарная сигнализация

В качестве пожарных извещателей используются: тепловые – типа ИП 103 4/2; ручные – ИПР, включаемые в прибор ППСДУ-32, размещаемый в электрощитовой; на выносных индикаторах в вестибюлях и дублируются на пульт диспетчера, и дымовые оптико-электронные автономные – ИП 212-51.

Помещения общественного назначения нежилого этажа оснащаются дымовыми пожарными извещателями типа ИП 212-26 и ручными – ИПР, включаемыми в прибор пожарной сигнализации «Сигнал-ВК-4», установленного в существующем диспетчерском пункте, с дублированием сигнала тревоги на городской ПЦН.

Система оповещения о пожаре

Система оповещения о пожаре в жилой части дома предусматривает установку оповещателей АС-22 и автономных пожарных извещателей. В помещениях общественного назначения устанавливаются оповещатели «Шмель-12».

Автоматизация дымоудаления - выполнена на базе системы ППСДУ-32, предусматривает управление работой вентиляционных систем, обеспечивающих принудительное удаление дыма с этажа, где произошло возгорание и создание подпора воздуха в лифтовой шахте.

Предусматривается возможность выдачи сигнала о пожаре по кабельной линии диспетчеризации лифтов на прибор «Сигнал-ВК-4», установленный в существующем диспетчерском пункте по ул. Чернышевского 1а/37.

11. СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ – по желанию заказчика не рассматривалась (письмо от 07.09.2006 г. № 150/09), учитывая, что привлечены собственные средства инвестора.

12. СОГЛАСОВАНИЯ ПРОЕКТА

Проект согласован:

- Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области - протокол № 30 от 06.08.2002 г. (по проекту застройки квартала);

- Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области - протокол № 17 от 16.05.2006 г. (по проекту строительства жилого дома со встроенным магазином);

- управлением Архитектуры и Градостроительства г. Подольска – протокол градостроительного совета от 27.09.2004 г.;

- Главным государственным санитарным врачом Центра Госсанэпиднадзора в гг Подольске, Щербинке, Троицке и Подольском районе Московской области – санитарно-эпидемиологическое заключение № 50.36.04.000.Т.000316.06.03 от 09.06.2003 г. с приложением по ТЭО строительства 17этажного жилого дома;

- ОГИБДД УВД г. Подольска и Подольского района – письмо № 73/1696 от 09.02.2005 г.;

- УГПС МЧС России по Московской области – письмо от 22.12.2003 г. № 50/4-4300;

- ГУ МЧС России по Московской области – заключение № 11/045 от 09.02.2004 г.;

- РДУ-4 Управления «Мосавтодор» – письмо от 07.02.2005 г. № 16/05.

Имеется запись ГИПа о том, что проект разработан в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, а также техническими условиями и требованиями, выданными органами государственного надзора и заинтересованными организациями при согласовании места размещения объекта, и обеспечивает безопасную эксплуатацию зданий при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

13. ОЦЕНКА ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ, ЗАМЕЧАНИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИХ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ.

13.1. Технические решения, принятые в проекте, соответствуют исходно-разрешительной документации, а также требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории России, и обеспечивают конструктивную надежность, долговечность и безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении принятых в проекте мероприятий.

13.2. Замечания и предложения экспертизы по проекту были переданы генпроектировщику в рабочем порядке.

Генпроектировщиком произведена корректировка проекта, представлены недостающие проектные материалы:

По общим вопросам

дополнительным соглашением № 2 от 20.03.2006 г. к договору подряда;

Решения по инженерному оборудованию, сетям и системам

инвестиционно-строительный контракт № 03/03 от 05.03.2003 г., в соответствии с которым работы по устройству внешних сетей производятся Администрацией, а финансирование – инвестором;

сведения о насосной установке на противопожарные нужды (АЦМС 32-5-2);

решения по оборудованию внутренних сетей противопожарного водопровода;

технические условия на подключение к существующей сети дождевой канализации;

сведения о расчётном расходе дождевых стоков;

продленным разрешением на присоединение трансформаторной мощности к Подольским электрическим сетям ОАО «Мосэнерго»;

13.3. В дальнейшем необходимо решить следующие вопросы:

по общим вопросам

- дополнить проект:

лицензией ООО «Городской дизайн» на право разработки раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций»;

продленными либо обновленными инженерно-геодезическими изысканиями;

согласованием проектных решений с Федеральной службой по технологическому, экологическому и атомному надзору по Московской области, ГУ по труду и социальным вопросам Московской области (по экспертизе условий труда) и соответствующим управлением соцзащиты г. Подольска;

протоколами обследования участка на гамма-излучение и радон по полученным данным, при необходимости, внести соответствующие изменения в проект;

13.4. При строительстве объекта Заказчик и подрядные строительные организации обязаны применять только сертифицированную строительную продукцию и оборудование. Применение материалов, в том числе отделочных, конструкций, изделий и оборудования без наличия сертификатов соответствия ГОСТ РФ не допустимо.

14. ОБЩИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

14.1. Проект строительства многоэтажного жилого дома со встроенным магазином по адресу: Московская область, г. Подольск, улица Шаталова отвечает предъявляемым требованиям и с учетом положительных заключений органов специализированных экспертиз рекомендуется к утверждению со следующими технико-экономическими и технологическими показателями:

| №№ - п/п | Наименование показателя | Ед. измерения | Количество |
|-------------|-------------------------|----------------|------------|
| 1 | Площадь застройки | м ² | 771,12 |

| | | | |
|---|----------------------------------|----------------|---------|
| 2 | Общая площадь квартир | | |
| 3 | Жилая площадь | м ² | 8143,41 |
| 4 | Площадь помещений без технологии | м ² | 4555,01 |
| 5 | Количество квартир | шт. | 134 |
| 6 | Строительный объем, всего: | м ³ | 33376,9 |
| | в т.ч. подземной части | м ³ | 1783,8 |

14.2. Изменения и дополнения, произведенные в процессе экспертизы внести во все экземпляры проекта сроком до 01.11.2006г.

14.3. Проинформировать ГУ МО "Мособлгосэкспертиза" о согласовании проекта с Управлением Ростехнадзора по Московской области в срок до 25.12.2006 г., в противном случае заключение утрачивает силу.

Заместитель начальника УГВЭ

Ведущий эксперт

Эксперты:

Г.С.Афанасьева

А.Л.Сюзев

О.Г.Сильченко

Е.А.Абрамова

М.Ф.Лакатон

Н.С.Попандопуло

Председатель Комитета по строительству и архитектуре Администрации Г.о. Подольск

С.М. Калининский

С.М. Калининский

№ 21.01.2019 г.

