

ОТЧЕТ №АБ-XXX/16 ОТ 16.03.2016 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
П. МОСКОВСКИЙ, В РАЙОНЕ Д. ХХХХХХ, УЧ. №ХХ,
В ЦЕЛЯХ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В
КОМИССИИ ПО РАССМОТРЕНИЮ СПОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ
ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ И/ИЛИ СУДЕ**

Заказчик:

ООО «КОМПАНИЯ»

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	5
1.5. Основные факты и выводы	6
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	7
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1. Анализ достаточности и достоверности информации	9
3.2. Расположение Объекта оценки	10
3.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	13
3.4. Фотографии Объекта оценки	15
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	20
4.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за 2013 год	20
4.1.1. Основные показатели развития российской экономики	20
4.1.2. Динамика ВВП	21
4.1.3. Состояние промышленного производства	22
4.1.4. Уровень инфляции и динамика цен	23
4.1.5. Инвестиционная активность	25
4.1.6. Потребительский спрос и доходы населения	26
4.1.7. Основные выводы	27
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	28
4.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен	30
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	31
4.5. Рынок земельных участков Московской области за 2013 год	33
4.5.1. Сегментирование рынка земли	33
4.5.2. Общая ситуация	33
4.5.3. Рынок земли в «Новой Москве»	34
4.5.4. Рынок земли Подмоскovie	35
4.5.5. Земля для строительства объектов коммерческой недвижимости	35
4.5.6. Земля для строительства объектов жилой недвижимости	36
4.5.7. Предложение	36
4.5.8. Цена	37
4.5.9. Выводы и основные тенденции	38
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	39
5.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования	39
5.2. Этапы проведения оценки	39
5.3. Понятие рыночной стоимости	40
5.4. Общие понятия оценки	40
5.5. Подходы к оценке	41
5.6. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости	42
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	44
6.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	44
6.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж	44
6.2.1. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество	44
6.2.2. Определение единицы и элементов сравнения	44
6.2.3. Внесение корректировок	45

6.3. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода.....	52
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
7.1. Краткая характеристика сравнительного подхода	54
7.2. Согласование результатов	54
7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки	54
РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	55
РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку¹

Объект оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: земельный участок общей площадью 110 000 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, п. Московский, в районе д. XXXXXX, уч. №XX, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110XXX:295
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:	В соответствии с п.10 раздела 2 ФСОН ⁴ при оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки – для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной (для оспаривания кадастровой стоимости), Оценщик исходил из той предпосылки, что оцениваемый земельный участок является свободным от застройки и коммуникаций, в расчетах не учитываются ограничения (обременения) на Объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления
Имущественные права на Объекты оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости в целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельного участка
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельного участка. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости:	Рыночная стоимость, возможные границы интервала рыночной стоимости не указываются
Дата оценки:	«01» января 2014 г.
Период проведения оценки:	«04» марта 2016 г. – «16» марта 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2

1.2. Применяемые стандарты оценки²

Стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности:	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.07.2007 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.07.2007 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.07.2007 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 5. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС», обязательные к применению членами НП «СРОО «ЭС»
--	--

¹ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 3 настоящего Отчета

² Обязательность применения данных стандартов прописано в статье 11 Федерального закона от 27.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Фактический адрес Исполнителя:	109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 10, стр. 6
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 0000 0000 0935 в ООО КБ «Международный расчетный банк», к/с: 3010 1810 7000 0000 0177, БИК: 044579177
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» №922/854101175 от 02.10.2014 г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2014 г. по «02» октября 2015 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Вусов Александр Владимирович
Место нахождения оценщика:	109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 10, стр. 6, эт. 3
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр оценщиков «03» июня 2013 г. за регистрационным №1018 (Свидетельство НП СРОО «ЭС»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/854215900, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/854215900 от 02.10.2014 г. Срок действия: с «03» октября 2014 г. по «02» октября 2015 г. Лимит ответственности: 5 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №5558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	7 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Компания» (ОГРН: 1107746642XXX, дата присвоения ОГРН (дата гос. регистрации): «16» августа 2010 г.), ИНН: 7707731XXX, КПП: 772301001
Место нахождения Заказчика:	119652, г. Москва, ул. Поречная, д.13, корп.1, оф.9
Почтовый адрес Заказчика:	119652, г. Москва, ул. Поречная, д.13, корп.1, оф.9
Фактический адрес Заказчика:	119652, г. Москва, ул. Поречная, д.13, корп.1, оф.9
Реквизиты Заказчика:	Р/с 4070281060130000XXXX в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва, к/с 3010181020000000XXXX, БИК 044525XXX

1.5. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Недвижимое имущество: земельный участок общей площадью 110 000 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, п. Московский, в районе д. XXXXXX, уч. №XX, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110XXX:295
Правообладатели оцениваемого имущества:	Общество с ограниченной ответственностью «XXXX»
Дата осмотра Объекта оценки:	«10» марта 2016 г.
Дата составления Отчёта:	«16» марта 2016 г.
Официальный курс доллара США на дату оценки:	32,6587 руб./долл. США
Основание для проведения оценки:	Договор №АБ-XXX/16 от «02» марта 2016 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «XXXX» и ООО «Апхилл»
Балансовая стоимость земельного участка	30 470 420 (Тридцать миллионов четыреста семьдесят тысяч четыреста двадцать) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (справочно):	725 010 000 (Семьсот двадцать пять миллионов десять тысяч) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (справочно):	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (справочно):	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки (справочно)³:	725 010 000 (Семьсот двадцать пять миллионов десять тысяч) руб.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	При проведении настоящей работы, когда необходимая информация о влиянии на стоимость оцениваемого объекта недвижимости ценообразующих факторов не могла быть найдена в аналитических обзорах (на интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях), Оценщик проводил интервьюирование экспертов рынка недвижимости. В качестве экспертов привлекались участники рынка (операторы, аналитики, консультанты, оценщики), имеющие опыт работы с объектами, аналогичными оцениваемому

А. В. Вусов

**Оценщик
 Руководитель проектов**

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
 ООО «Апхилл»**

³ В соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения налога на добавленную стоимость.

показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому, при пересчете итоговых значений по округленным данным, результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

13. При проведении оценки объекта оценки Исполнитель использовал документы, полученные от заказчика (см. Раздел 9. Список источников информации). При этом Исполнитель делает допущение, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.
14. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки – для оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, Исполнитель исходил из той предпосылки, что оцениваемые земельные участки оцениваются в предположении, что они являются свободными от застройки и коммуникаций. В расчетах не учитываются ограничения (обременения) на Объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
15. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

3.2. Расположение Объекта оценки

Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки⁷

Объект оценки расположен в Новомосковском административном округе г. Москвы по адресу: п. Московский, в районе д. XXXXXX, уч. №XX. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы показано ниже (рисунок 3.1).

⁷ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org): [https://ru.wikipedia.org/wiki/Саларьево_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Саларьево_(Москва)), [https://ru.wikipedia.org/wiki/Московский_\(город\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Московский_(город)).

Параметр	Характеристика
Рельеф участка	многофункциональных административно-торговых комплексов
Обеспеченность инфраструктурой	Равнинный
Транспортная доступность	По границе участка
Транспортная доступность	- МКАД (2 км); - В непосредственной близости к Киевскому шоссе
Состояние окружающей среды (локальное)	Ближайшая станция метрополитена: «Тропарево» (3,3 км)
Объекты промышленной инфраструктуры	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне высоких показателей по г. Москве. Уровень шума высокий
Социальная репутация	Промзона №71а «Солнцево»
Обеспеченность общественным транспортом	Район с устойчивым уровнем спроса на земельные участки для размещения многофункциональных административно-торговых и спортивно-развлекательных комплексов
Состояние прилегающей территории	Хорошая
Наличие деревьев	Хорошее
Наличие освещения	Присутствуют
Наличие построек на земельном участке	Присутствуют
Наличие ограждений	Присутствует
Круглогодичный подъезд к земельному участку	Присутствует
Заезд на земельный участок на легковом автомобильном транспорте	Присутствует

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Основные преимущества Объекта оценки:

- хорошая доступность автомобильным транспортом;
- хорошая доступность общественным транспортом;
- Объект оценки расположен в районе с устойчивым спросом на данную категорию недвижимости;
- непосредственная близость к проезжей части – Киевскому ш.

Основные недостатки Объекта оценки:

- удовлетворительная пешеходная доступность;
- загруженность основных транспортных магистралей;
- значительная часть территории участка будет ограничена в использовании в связи с размещением объектов технологической инфраструктуры метро.
- высокий уровень шума, что обуславливается близким расположением к Киевскому ш.

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени при условии его текущего использования.

3.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Согласно Договору №АБ-XXX/16 от «02» марта 2016 г., Объектом оценки является недвижимое имущество, представляющее собой земельный участок категории: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и спортивно-развлекательного комплекса. На момент осмотра оцениваемый земельный участок не используется в соответствии с видом разрешенного использования.

Общая характеристика и характеристика прав на объект недвижимости представлена в таблице 3.2

Фотографии Объекта оценки представлены в Разделе 3.4. Осмотр был произведен «10» марта 2016 г.

Таблица 3.2. Характеристика прав на Объект оценки

Показатель	Характеристика
Вид права	Право собственности
Правообладатель	ООО «Компания»

Показатель	Характеристика
Кадастровый (условный) номер	50:21:0110XXX:295
Площадь земельного участка, кв. м:	110 000
Правоустанавливающие документы	- Договор купли-продажи земельного участка от «30» сентября 2010 г.; - Передаточный акт к Договору купли-продажи земельного участка от «30» сентября 2010 г.
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №XXX от «21» декабря 2012 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровый паспорт земельного участка	№77/501/14-XXX от «29» декабря 2014 г.
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенный вид использования	Для размещения многофункционального административно-торгового и спортивно-развлекательного комплекса
Фактическое использование	Не используется по назначению

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

3.4. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Оцениваемый земельный участок



Фотография 3.2. Оцениваемый земельный участок



Фотография 3.3. Оцениваемый земельный участок



Фотография 3.4. Оцениваемый земельный участок



Фотография 3.5. Оцениваемый земельный участок



Фотография 3.6. Оцениваемый земельный участок

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ⁸

4.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за 2013 год

4.1.1. Основные показатели развития российской экономики

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее — Минэкономразвития России), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за 2013 г., относительно соответствующего периода прошлого года.

Таблица 4.1. Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2012			2013	
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП	102,3 ⁹	103,4	101,8 ⁹	101,0 ⁹	101,3
Индекс потребительских цен, на конец периода ¹⁰	100,5	106,6	100,6	100,5	106,5
Индекс промышленного производства ¹¹	101,4	102,6	99,0	100,8	100,3
Обрабатывающие производства ¹²	101,5	104,1	99,1	101,6	100,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	95,2	110,2	101,4	106,2
Инвестиции в основной капитал	99,6	106,6	100,2	100,3 ¹³	99,7 ¹³
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	101,6	102,4	99,7	97,0	98,5
Ввод в действие жилых домов	108,0	105,6	105,1	88,9	105,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения	105,5	104,6	102,4	101,5	103,3
Реальная заработная плата	105,0	108,4	104,1	101,9 ¹³	105,2 ¹³
Среднемесячная номинальная заработная плата, рублей	36450	26629	30290	39380 ¹³	29940 ¹³
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,1	5,5	5,4	5,6	5,5
Оборот розничной торговли	105,0	106,3	104,5	103,8	103,9
Объем платных услуг населению	103,1	103,7	100,9	100,1	102,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	48,3	528,0	46,7	47,4 ⁹	521,6 ¹⁴
Импорт товаров, млрд. долл. США	31,9	335,7	30,2	33,4 ⁹	344,3 ¹⁴
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,3	110,5	107,3	109,9	107,9

Источник: данные Минэкономразвития России

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ежемесячный экономический рост вновь прекратился. ВВП с исключением сезонного и календарного факторов сохранился на уровне, который был достигнут в октябре. Основной положительный вклад в производство ВВП в ноябре (с исключением фактора

⁸ Анализ подготовлен на основании интернет-сайтов: www.rway-online.ru, www.zemer.ru, www.gdeetotdom.ru, orsn.rambler.ru, www.moszem.ru, www.knightfrank.ru, www.sdelkino.ru, www.irn.ru.

⁹ Оценка Минэкономразвития России.

¹⁰ Ноябрь и декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в % к декабрю предыдущего года.

¹¹ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

¹² С учетом поправки на неформальную деятельность.

¹³ Оценка Росстата.

¹⁴ Оценка Банка России.

сезонности) внесли розничная торговля и обрабатывающие производства. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, добыча полезных ископаемых, строительство, платные услуги и услуги транспорта.

Годовой рост ВВП также несколько ослаб. По оценке Минэкономразвития России, в ноябре прирост ВВП к соответствующему периоду прошлого года составил 1,0% против 1,7% в октябре. Это замедление связано с ухудшением динамики производства и распределения электроэнергии, газа и воды, спроса на услуги транспорта, углублением спада экспорта топливных ресурсов. Рост сельского хозяйства существенно замедлился после октябрьского пика, но продолжает вносить основной положительный вклад в экономический рост.

В целом за период января-ноября 2013 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, увеличился на 1,3% к соответствующему периоду прошлого года.

4.1.2. Динамика ВВП

В I квартале с исключением сезонного фактора прирост ВВП составил, по оценке Минэкономразвития России, 0,2%, во II – 0,1%, в III квартале снизился на 0,2 процента. Вместе с тем в IV квартале произошло ускорение роста до 0,3% по сравнению с предыдущим кварталом.

Росстат опубликовал данные о производстве и использовании валового внутреннего продукта и о формировании ВВП по источникам доходов за 2013 год. Объем ВВП России за 2013 год, по предварительной оценке, составил в текущих ценах 66689,1 млрд. рублей. Индекс физического объема ВВП относительно 2012 года составил 101,3 процента. При этом Росстат снизил номинальный объем ВВП в 2012 году на 788 млрд. рублей за счет снижения индекса дефлятора с 8,5% до 7,4 процента.

Замедление экономического роста в 2013 году со стороны производства, прежде всего, было связано с динамикой промышленного производства, оптовой и розничной торговли, строительства, операций с недвижимым имуществом и чистых налогов на продукты. Рост добавленной стоимости промышленного производства снизился с 2% в 2012 году до 0,6% в 2013 году в основном за счет замедления обрабатывающих отраслей. Рост оптовой и розничной торговли замедлился с 3,8% до 1,1% главным образом в результате снижения динамики оптовой торговли. Сокращение динамики строительства с 2,4% в 2012 году до -1,5% в 2013 г. произошло на фоне снижения общего инвестиционного спроса. Уменьшение чистых налогов стало результатом низких физических объемов товарного импорта и экспорта ТЭК. Негативные тенденции в промышленном производстве оказали влияние на динамику транспорта и связи – снижение темпов роста с 3,8% в 2012 году до 0,9% в 2013 году.

Напротив, положительное влияние на экономический рост оказала динамика сельского хозяйства, которая на низкой базе 2012 года увеличилась на 3,2% против -2,9% годом ранее. Двухзначные темпы роста второй год подряд демонстрирует финансовая деятельность, вклад которой практически сохранился на уровне 2012 года (0,5 п.п. в 2013 году против 0,7 п.п. в 2012 году).

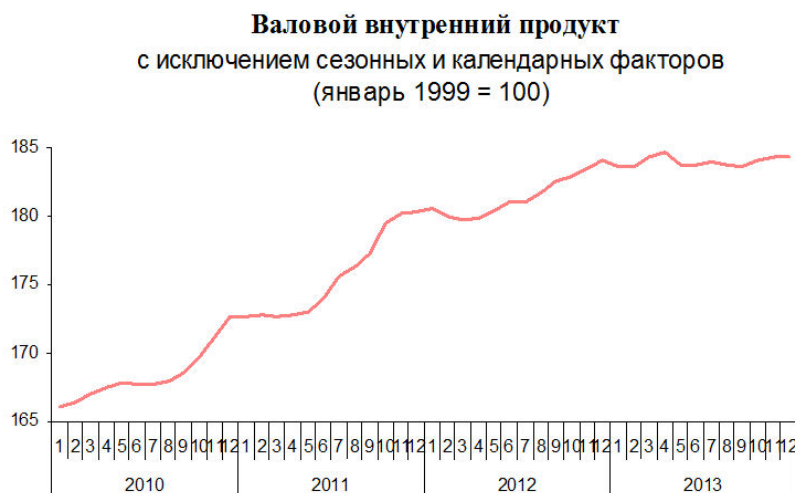
Валовое накопление основного капитала снизилось на 0,3% против роста на 6,4% в 2012 году.

Положительным фактором динамики стало снижение негативных вкладов изменения запасов и чистого экспорта.

В 2013 году ускорился рост экспорта товаров и услуг до 3,8% против 1,4% в 2012 году. При этом рост импорта товаров и услуг существенно замедлился до 5,9% против 8,8% в предыдущем году.

Структура использования ВВП в 2013 году изменилась по сравнению с 2012 годом в сторону увеличения расходов на конечное потребление при снижении доли валового накопления и чистого экспорта.

Рисунок 4.1. Динамика ВВП



Источник: данные Минэкономразвития России

4.1.3. Состояние промышленного производства

В декабре прирост промышленного производства составил 0,8% к декабрю 2012 года.

Рост отмечается в «добыче полезных ископаемых». При индексе производства сферы деятельности «добыча полезных ископаемых» 101,5% положительный вклад в общий рост составил 0,7 процента. Из производств этого вида деятельности 0,6% вклада в рост обеспечила «добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» (индекс 101,7 процента).

Рисунок 4.2. Динамика промышленного производства с исключением сезонной и календарной составляющих и без исключения, %



Источник: данные Минэкономразвития России

Индекс производства сферы деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» составил 92,1 процента.

Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2013 г., по оценке, снизилось по сравнению с декабрем прошлого года на 14,3% и составило 14,1 млрд. долл. США.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

По мнению аналитиков, на земельном рынке Подмосковья стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

- категории земель;
- разрешенного использования;
- вида права на земельный участок;
- престижности направления;
- расстояния от МКАД;
- местоположения и окружения;
- размера земельного участка;
- наличия подведенных к земельному участку коммуникаций.

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. По действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;

- Земельные участки со средней инвестиционной привлекательностью, удельные цены предложений которых колеблются в диапазоне от 30 до 50 тыс. руб. (от 1000 \$ до 1500 \$) за сотку (чуть менее трети проанализированных предложений),
- Земельные участки с высокой инвестиционной привлекательностью (удачно сочетающие в себе многие факторы, такие как расположение неподалеку от населенных пунктов с развитой инфраструктурой, близость всех необходимых коммуникаций, привлекательное окружение – лес, водоемы и т.д.), удельные цены предложений которых колеблются в диапазоне от 60 до 80 тыс. руб. (от 2000 \$ до 2500 \$) за сотку (чуть более трети проанализированных предложений).
- С помощью автоматизированной информационной системы «Мониторинг рынка недвижимости» Росреестра Оценщику удалось выявить информацию только по нескольким сделкам, прошедшим с начала 2014 года с крупными (более 1 га) земельными участками категории «земли с/х назначения», предназначенным для дачного строительства и расположенными в Красногорском, Истринском, Солнечногорском районах Московской области. Удельные показатели цен сделок колеблются от 1 818 руб. до 35 502 руб. за сотку.

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Стоимость земельных участков на рынке земли формируется под влиянием ряда ценообразующих факторов. Их анализ проведен ниже.

Категория земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности и иного назначения;
- земли особо охраняемых территорий;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Наиболее востребованными на рынке являются участки с категориями «земли поселений» и «земли промышленности». Гораздо меньший интерес представляют «земли сельскохозяйственного назначения». Остальные категории не интересны потенциальным инвесторам.

Целевое назначение земель:

- под индивидуальное жилищное строительство;
- под коттеджное строительство;
- под загородные дома и резиденции;
- под садово-огородническое хозяйство;
- под дачное строительство;
- под фермерское хозяйство;
- под административно-производственные цели;
- прочее.

Немаловажным фактором являются возможное назначение и объемы строительства: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное складское строение, а на соседнем участке такой же площади – многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться. Часто **стоимость земельных участков** различных категорий при одинаковом назначении может совпадать при прочих равных условиях, это связано с юридическими сложностями изменения целевого назначения участка.

Вид права пользования земельным участком:

- собственность;

- электроэнергия – 15-25%;
 - газоснабжение – 15-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

4.5. Рынок земельных участков Московской области за 2013 год

4.5.1. Сегментирование рынка земли

Состояние земельного рынка Подмоскovie характеризуется ростом его многообразия. К продаже предлагаются, как отдельные участки, так и целые массивы, предназначенные для осуществления инвестиционных проектов.

Площадь земель, находящихся в ведении Московской области, равняется 4 500 000 га. Из них 500 000 га приходится на территорию поселений, 1 800 000 га – на лесные угодья, 1 700 000 – на земельные территории сельскохозяйственного назначения, остальное приходится на территории, отведенные под промышленные объекты, коммуникации и тому подобное. На продажу выставляются, как правило, земли поселений и земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного назначения, в пропорции 7 к 1.

Процентное соотношение земельных участков в зависимости от характера пользования:

- 11% — земля сельскохозяйственного назначения,
- 83,3% — земля для индивидуального жилого строительства,
- 6% — земля под коммерческие объекты,
- 2% — земля под многоэтажное строительство,
- 0,6% — земля под рекреационные объекты.

При этом большая часть участков, продаваемых под ИЖС, находятся по Новорижскому и Симферопольскому шоссе, на которые приходится 18 и 14% процентов соответственно от всех предложений. Остальные направления расположенные в порядке убывания – Минское, Дмитровское, Киевское, Ленинградское, Горьковское. В конце этого списка находятся Калужское и Пятницкое шоссе.

В последнее время стремительно возрастает спрос на участки площадью порядка 10 соток, которые ранее были не востребованы, так как считались слишком маленькими для индивидуального строительства. Связано это с тем, что востребованность участков в значительной степени превалирует над предложением.

Среди факторов ценообразования на первый план стремительно выдвигается состояние инфраструктуры в районе, где расположен участок. Поэтому повышенным спросом пользуется земли, расположенные в городах области или около них.

4.5.2. Общая ситуация

По итогам 2013 г. был отмечен рост цен на земельные участки в Подмоскovie. И одной из причин тому явилась реконструкция дорог. Так, президент компании PSN GROUP Максим Гасиев отметил, что после завершения реконструкции Ленинградского шоссе стоимость прилегающих земель увеличится в разы, сообщает Zemer.ru. И уже сейчас застройщики развернули активную работу по данному направлению. По мнению эксперта, наиболее перспективным видом строительства в Подмоскovie является малоэтажное строительство.

Скачок цен на земельные участки в Московской области связан и с кадастровой переоценкой, по мнению некоторых аналитиков. Например, в период с октября 2013 г. по февраль 2014 г. стоимость загородного жилья выросла в среднем на 16 процентов, по данным компании «Девико. Девелопмент и Консалтинг». В настоящее время «кадастровая стоимость земельных участков после переоценки приблизилась к рыночной, а в некоторых районах Московской области возросла в 5 раз. Больше всего это отразилось на сегменте участков эконом-класса без подряда, поскольку их стоимость определяют не так много факторов, а земельный налог — один из них. В этом сегменте рост в среднем составил порядка 30 процентов. По тем же причинам повысилась стоимость коттеджей эконом-класса на землях под дачное строительство и ИЖС (рост цены примерно на 20 процентов)», — рассказывает директор департамента аналитики и консалтинга «Метриум Групп» Анна Соколова.

Однако это явление может быть временным, законы рынка недвижимости выравнивают цены, утверждают эксперты. Переоценка стоимости земли, даже в большую сторону, не сильно влияет на рынок в целом. Слабое влияние изменения налога на землю на цены сделок с землей исследовано и проверено на мировой практике. Рост земельного налога не может быть переложен продавцом в значительной части на потребителя, так как свойство земельного рынка в том, что количество облагаемого налогом товара постоянно — суммарное количество земли нельзя уменьшить или увеличить, и трудно ее скрыть от налогообложения, считают аналитики. Фактическая стоимость объекта в конце концов достигнет цифры, которую ему продиктует рыночная ситуация. Объект может получить высокую кадастровую оценку, но на деле окажется невостребованным у покупателя, что приведет к снижению цены, по которой он будет реализовываться.

Тем не менее кадастровая переоценка земли в Московской области повлияла на размер земельного налога от кадастровой стоимости, который резко увеличился. Это неизбежно привело к тому, что собственники земли, которые не используют её активно и по назначению, не развивают тем или иным способом, вынуждены как можно скорее продать участок, поскольку он стал их отягощать дополнительными затратами.

Интересно, что сама кадастровая переоценка земли была совершена по не совсем понятным принципам, замечает «Газета.ru». Так, в отдаленных районах Московской области (таких как Клинский, Дмитровский) цены взлетели до 200-300 тысяч рублей за сотку при средней розничной цене 100-120 тысяч рублей. Наибольшее влияние кадастровая оценка оказала на удаленные от Москвы территории — Ступинский, Чеховский, Егорьевский, Талдомский, Волоколамский, Зарайский, Павлово-Посадский районы. Здесь кадастровая стоимость возросла в 4-5 раз. Однако не все землевладельцы согласились с такой оценкой земли, и часто возникают споры, которые всё чаще решают не специальные комиссии по оспариванию кадастровой стоимости, а суды.

4.5.3. Рынок земли в «Новой Москве»

На рынке земельных участков, расположенных на территории «Новой Москвы», уже более года сохраняется ситуация неопределенности. Ожидается, что генеральный план развития Москвы, разработанный с учетом присоединенных территорий, будет принят в 2014 г., после чего будут решены вопросы зонирования земельных участков и определен тип застройки.

Ежегодно Москва расширяет свои границы, это касается и ее юго-западного направления. Те территории, которые считались сельскими, теперь вошли в городскую черту, а значит, поменяли свой статус. Речь идет о площади в 144 000 га. Этот факт означает востребованность их на рынке недвижимости. Вместе с тем нельзя не отметить тот факт, что стоимость земли в Новой Москве значительно может увеличиться, а значит, возрастет налог на землю. Особенно это окажется ощутимым для владельцев приусадебных участков и садоводческих товариществ.

Пока изменений в налогообложении не произошло, и до следующего года сохранятся льготы и будут заморожены ставки. Но уже с 2014 г. есть опасения, что стоимость земли в Новой Москве возрастет. Эти колебания очень важны для инвесторов, которые должны знать, куда вкладывать деньги и суметь спрогнозировать ситуацию. На 2013 год стоимость земли в Новой Москве Калужского и Киевского направлений стоят так же, как и другие загородные территории.

Если в декабре 2012 года был зафиксирован некоторый ажиотаж, то сейчас ситуация на рынке стабильная. Спросом пользуются участки вблизи МКАД с коммуникациями площадью 8-12 соток.

Стоимость земли в Новой Москве составляет от 170 тысяч рублей за сотку и выше. При возведенном таунхаусе или коттедже цена увеличивается до 700-800 тысяч рублей. Большинство современных поселков, которые находятся в пределах двадцати километров от МКАД — категории премиум и бизнес класса. К примеру, продаваемые большие участки до 60 соток в населенном пункте «Летова Роща» стоят около одного миллиона рублей. Чем дальше удаляться от МКАД, тем сильнее снижается стоимость земли. Это связано, в первую очередь, с подведением коммуникаций.

Перспективы земли в Новой Москве связаны не только с индивидуальным строительством, но и возведением зданий для ведения своего дела. Что это будет цеха или торговые комплексы неизвестно, но одно ясно, что сейчас власти столицы готовят некоторые земли к торгам. Назначение участков будет определяться на основе заявок, которые поданы инвесторами. Для этого будут проведены открытые торги с последующей продажей недвижимости.

Подводя итоги, можно отметить зависимость стоимости земли от расположения по отношению к Москве. Участки в пригородной зоне до 20 км от МКАД самые дорогие. Их стоимость варьируется от 400 до 900 тысяч рублей. Удаляясь от Большого кольца, стоимость земли резко падает. И сотка земли стоит от 160 до 470 тысяч рублей. На других направлениях подобная картина, и, тем не менее, эксперты утверждают, что возможно на юго-западе цены будут выше. Аналитики, риэлторы, застройщики в ожидании генерального

послужило то, что вышедшие на продажу объекты находились на более ранней стадии строительства. Об этом свидетельствуют результаты «Исследования рынка участков без подряда Новой Москвы и Подмоскovie за 2012-2013 годы».

В числе наиболее доступных поселков, поступивших на реализацию в первой половине 2013 г., стоит назвать «Старую Искань» (107 км от МКАД по Симферопольскому шоссе) от «Юнипарк Девелопмент». Поселок рассчитан на 150 участков от 8 до 19 соток, которые предлагались по 18 000 – 30 000 руб. за сотку, доплата за комплект коммуникаций составляла 210 550 руб.

4.5.9. Выводы и основные тенденции

Кризис не обошел стороной рынок недвижимости в Москве и регионах. Во время кризиса крайне редко осуществлялась продажа земли, Ново-рязанское шоссе продавалось медленными темпами. Большинство компаний, которые интересовались приобретением промышленных земель, на время кризиса свернули или приостановили свои проекты. Но постепенно и плавно продажа земли промышленного назначения в Подмоскovie набирает обороты. Спрос и характер сделок с промышленными землями отличаются некоторыми особенностями. В отличие от земель под строительство загородного жилья продажа земли промышленного назначения не может похвастаться массовым спросом и четкими критериями ценообразования. Хотя в целом можно отметить, что факторы, влияющие на стоимость участков под ИЖС, действуют и на рынке промышленных земель: удаленность от Москвы, наличие удобных подъездных путей и адекватной инженерной инфраструктуры, несомненно, учитываются при определении стоимости промышленных участков. Осуществляется продажа земельных участков по Ново-рязанскому шоссе для промышленной застройки довольно редко.

Экспертами была проанализирована продажа земли промышленного назначения в Подмоскovie, и выявлены основные группы потребителей, на которых ориентирован рынок. В зависимости от типов разрешенных для строительства объектов территории можно поделить на три основные группы: 1. Участки для транспортной инфраструктуры (автомойки, заправочные комплексы, парковки, автосервисы). На их долю в Московской области приходится около 10% всех выставленных на продажу промышленных земель. 2. Участки для строительства торгово-развлекательных центров, ресторанов, гостиниц, их доля не превышает 40%. 3. Участки для строительства крупных производственных объектов и складских комплексов – около 50% всех продаваемых промышленных земель Московской области.

Активнее всего продажа земли промышленного назначения ведется на востоке, юго-востоке и юге Московской области. Здесь сгруппировано наибольшее количество предложений по земле для промышленной застройки, хотя в принципе участки можно купить в любой части Подмоскovie. Наименьшее количество предложений можно найти на Минском, Киевском и Рублево-Успенском направлениях. Так же, как и Рижское, Ярославское, Дмитровское направления, эти районы привлекательны для коттеджного строительства, а потому предложение земель промышленного назначения здесь очень ограничено. Самые дорогие участки находятся в пределах 10 км от Москвы, средняя стоимость сотки составляет 10 тысяч долларов. Ближе к границам Московской области средняя стоимость снижается до 2 тысяч долларов за сотку. Не каждый предприниматель может купить землю по Ново-рязанскому шоссе для промышленного назначения, поэтому многие ориентируются на более отдаленные земли.

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование Объекта оценки с наилучшей отдачей, при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) – рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 5.10.2001 года №136-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков как условно свободных Исполнитель пришел к нижеследующим выводам.

Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровым планом.

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости г. Москвы, а также учитывая качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Исполнитель пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом является текущее назначение земельного участка – размещения многофункционального административно-торгового и спортивно-развлекательного комплекса.

5.2. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №256 г. Москвы «Об утверждении

федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», в Стандартах и правилах оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРОО «ЭС».

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения **оценки земельного участка для коммерческой застройки**, в том числе возможный осмотр Объекта оценки;
- в) составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются;
- г) анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относится Объект оценки;
- д) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- е) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- ж) составление Отчета об оценке.

5.3. Понятие рыночной стоимости

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными НП СРОО «ЭС».

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральном стандарте оценки: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.07.2007 г. Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2. Тем не менее, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, также соответствует Международным Стандартам.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2):

«... 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:

- 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».

5.4. Общие понятия оценки

В настоящем отчете использованы следующие термины:

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

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

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

6.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 5.6 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метод прямого сравнительного анализа продаж.

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

6.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж

6.2.1. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости, оцениваемого недвижимого имущества Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.zya.ru, www.zemlemer.ru, www.roszem.ru, www.cian.ru, www.site-rieltor.ru, www.incom-realty.ru, www.avito.ru, www.mosoblzem.ru и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база WinNER;
- иллюстрированные каталоги: информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже земельных участков, расположенных в г. Москве в Новомосковском административном округе. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

В качестве объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета признается земельный участок, расположенный в г. Москве в Новомосковском административном округе.

Учитывая тот факт, что одним из основных факторов, влияющих на формирование стоимости земельных участков, является его удаленность от МКАД, направление, расположение, площадь, категория земель и вид разрешенного использования. Учитывая вышеприведенные факторы формирования стоимости, Исполнитель выбрал 4 наиболее подходящих аналога. Использование других аналогов привело бы к применению значительных корректировок и искажению рыночной стоимости.

6.2.2. Определение единицы и элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогам.

В результате анализа Исполнитель выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения — 1 кв. м общей площади участка, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости. Этим же обуславливается отказ от других единиц сравнения.

6.2.3. Внесение корректировок

Корректировка на состав передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

Оцениваемый земельный участок принадлежит ООО «Компания» на праве собственности. У объекта-аналога №2 при сделке переуступается право аренды на 49 лет. Исполнитель принял решение о необходимости применения корректировки по данному элементу сравнения.

Корректировка на состав передаваемых прав определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы в «Справочнике оценщика недвижимости», авторы Лейфер Л. А. и Шегурова Д. А., 2012 г., стр. 209. Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем двухсот ведущих оценщиков из 53 городов России. Справочник содержит характеристики рынка недвижимости, а также величины различных поправочных коэффициентов (корректировок).

На основе экспертных оценок методами математической статистики определены средние значения поправочного коэффициента на состав передаваемых прав.

В таблицах ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок на состав передаваемых прав. Там же приведены общепринятые характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,05).

Таблица 6.1. Усредненные значения корректировок на состав передаваемых прав

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Кол-во значений
Отношение цен земельных участков под производственно-складское использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	0,85 0,87	176
Отношение цен земельных участков под офисное использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,85	0,84 0,87	177
Отношение цен земельных участков под торговое использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	0,84 0,87	177
Отношение цен земельных участков под придорожный сервис, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,87	0,85 0,88	171

Источник: Лейфер Л. А. и Шегурова Д. А., «Справочник оценщика недвижимости», 2012 г.

Таблица 6.2. Значения корректировок на состав передаваемых прав

Производственно-складское использование		
Объект оценки / объект-аналог	Аренда	Собственность
Аренда	0%	14%
Собственность	16%	1,00
Офисное использование		
Объект оценки / объект-аналог	Аренда	Собственность
Аренда	1,00	15%
Собственность	18%	1,00
Торговое использование		
Объект оценки / объект-аналог	Аренда	Собственность
Аренда	1,00	14%
Собственность	16%	1,00
Придорожный сервис		
Объект оценки / объект-аналог	Аренда	Собственность
Аренда	1,00	13%
Собственность	15%	1,00

Источник: расчет ООО «Апхилл»

На объект-аналог №2 передаются права аренды. Таким образом, значение корректировки на состав передаваемых прав для объекта-аналога №2 составит 16%.

Корректировка на разницу между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А. и Шегурова Д. А. в «Справочнике оценщика недвижимости». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем 200 ведущих оценщиков из 53 городов России.

Таблица 6.3. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Показатель Среднее	Среднее	Расширенный интервал		Кол-во значений	Частота
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	2%	20%	174	79%
Скидки на цены земельных участков под многоквартирное жилищное строительство	9%	0%	15%	152	75%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	1%	20%	164	75%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	1%	25%	161	75%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	5%	30%	161	75%

Источник: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, 2012 г.

В связи с тем, что с момента выпуска Справочника до периода оценки, прошло некоторое время, Исполнитель проанализировал условия изменения индекса цен земельных участков и пришел к выводу, что стоимостные показатели за данный период не подверглись сильным колебаниям. Новых, значительно отличающихся, рекомендуемых корректировок на торг не было найдено, поэтому Исполнитель принял решение использовать Справочник оценщика недвижимости за 2012 г.

Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для земельных участков под коммерческие объекты, Исполнитель принял значение для всех аналогов равным **10%**.

6.3. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости. Исполнитель рассчитал:

- показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок (иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым недвижимым имуществом). По мнению Исполнителя, подобный расчет наиболее корректно отражает рыночную стоимость Объекта оценки, т. к. основной замысел расчета состоит в правильном подборе объектов-аналогов.

Рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, проведенный в рамках сравнительного подхода, представлен в таблицах ниже.

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

725 010 000 (Семьсот двадцать пять миллионов десять тысяч) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (32,6587 руб./долл. США) составляет **22 199 598 (Двадцать два миллиона сто девяносто девять тысяч пятьсот девяносто восемь) долл. США.**²⁴

²⁴ В соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость.

Таблица 6.7. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Описание объекта	Земельный участок, предназначенный для размещения многофункционального административно-торгового и спортивно-развлекательного комплекса. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный под строительство склада, торгового комплекса, объектов производства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для размещения многофункционального офисно-складского комплекса. Аренда на 49 лет. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для строительства офисно-складского комплекса, торгового центра, автосервиса. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для коммерческого использования. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	База "АРХИВ" по Коммерческой недвижимости программы Realto агент Лора, т. +7 (926) 208-05-58	База "АРХИВ" по Коммерческой недвижимости программы Realto агент Геннадий, т. +7 (926) 697-21-07	База "АРХИВ" по Коммерческой недвижимости программы Realto агент Алексей, т. +7 (916) 277-47-37	База "АРХИВ" по Коммерческой недвижимости программы Realto АН "Московский ипотечный центр", т. +7 (495) 781-56-98
4	Ссылка	-	http://www.realto.ru/	http://www.realto.ru/	http://www.realto.ru/	http://www.realto.ru/
5	Цена предложения объекта недвижимости, руб.	-	126 447 200	31 000 000	114 450 000	85 000 000
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м	-	7 025	8 857	11 445	7 265
7	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право аренды на 49 лет	Право собственности	Право собственности
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Январь 2014	Ноябрь 2012	Август 2013	Декабрь 2013	Декабрь 2013
11	Местоположение	г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. №10/1	г. Москва, п. Румянцево	г. Москва, дер. Саларьево, д. 5	г. Москва, п. Румянцево, ул. Родниковая	г. Москва, Боровское ш.
	Направление	Киевское ш.	Киевское ш.	Киевское ш.	Киевское ш.	Боровское ш.
	Удаленность от МКАД, км	2	1	1	3	0,5
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Общая площадь, кв.м	110 000,0	18 000,0	3 500,0	10 000,0	11 700,0
14	Физические характеристики/рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
15	Техническое и инженерное оснащение	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
16	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли поселений
17	Вид разрешенного использования	Для размещения многофункционального административно-торгового и спортивно-развлекательного комплекса	Под строительство склада, торгового комплекса, объектов производства	Для размещения многофункционального офисно-складского комплекса	Под строительство офисно-складского комплекса, торгового центра, автосервиса	Для коммерческого использования
18	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	5 824	7 307	8 240	5 311
	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	31,5%	53,5%	29,0%	27,9%
19	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	3,17	1,87	3,45	3,58
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	26,26%	15,49%	28,58%	29,66%
	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м	-	-	-	-	6 591
	Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	-	-	-	-	110 000,0
	Итоговая рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	-	-	-	-	725 010 000
	Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./долл. США	-	-	-	-	32,6587
	Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, долл. США	-	-	-	-	22 199 598

Источник: расчет ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся, на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

7.2. Согласование результатов

В рамках выполнения настоящей оценки Исполнитель применил только сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной выборке объектов недвижимости, поэтому сравнительному подходу присваивается удельный вес в размере 100%.

7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

725 010 000 (Семьсот двадцать пять миллионов десять тысяч) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (32,6587 руб./долл. США) составляет **22 199 598 (Двадцать два миллиона сто девяносто девять тысяч пятьсот девяносто восемь) долл. США.**²⁵

²⁵ В соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения налога на добавленную стоимость.

РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №256, №255, №254 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» июля 2007 г.; ФСО № 7, утвержденный приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «25» сентября 2014 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным НП СРОО «ЭС»;
- осмотр Объекта оценки произведен с помощью лиц, указанных в графе «Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» Раздела 1 настоящего Отчета;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков НП СРОО «ЭС».

А. В. Вусов

**Оценщик
Член НП СРОО «ЭС»
Руководитель проектов**

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 77-АО №XXX от «21» декабря 2012 г.;
- копия Договора купли-продажи земельного участка от «30» сентября 2010 г.;
- копия Передаточного акта к Договору купли-продажи земельного участка от «30» сентября 2010 г.;
- копия Кадастрового паспорта земельного участка №77/501/14-XXX от «29» декабря 2014 г.;
- копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №03/019/2013-XXX от «17» июня 2013 г.;
- копия Справки о балансовой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110XXX:295 на «01» января 2014 г.
- информация консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №256 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №255 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №254 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москвы;
- Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРОО «ЭС».

Научная литература:

- Григорьев В.В. «Оценка и переоценка основных фондов», г. Москва, Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» Санкт-Петербург 1997 г.;
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.;
- Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.

Информационно-аналитические материалы:

- | | |
|--|--|
| ▪ www.cbonds.ru ; | ▪ www.cian.ru ; |
| ▪ www.cbr.ru ; | ▪ www.incom.ru ; |
| ▪ www.irr.ru ; | ▪ www.zya.ru ; |
| ▪ www.mian.ru ; | ▪ www.zemlemer.ru ; |
| ▪ www.miel.ru ; | ▪ www.roszem.ru ; |
| ▪ www.zem.ru ; | ▪ www.cian.ru ; |

- www.site-rieltor.ru;
- www.incom-realty.ru;
- www.avito.ru;
- www.mosoblzem.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №АБ-XXX/16 ОТ 16.03.2016 Г.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

 Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t. (495) 730-3000, 8-800-100-6365
 fax (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
 ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

**РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

 6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t. (495) 730-3000; 8-800-100-6365
 fax (495) 956-2585

**ПОЛИС № 922/854101175
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения ОСАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «02» октября 2014 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл» Юридический адрес: 107140, Москва, ул. Верхняя Красносельская, д.34 Индекс область, город, улица, дом ОГРН. 1097746622643 ИНН: 7708706445 тел. 8(495) 22-777-92
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.10.2014г. по 24 часа 00 минут 02.10.2015г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие настоящего Договора распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты заказчиком Страхователя не ранее даты начала срока действия настоящего Договора.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	30 111 (Тридцать тысяч сто одиннадцать) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/854101175 от 02.10.2014г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Зыкова Ирина Юрьевна Код 1092906

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

1000 - Телефонный Центр - 2 СДБ - СДБ 2014 г. Заказ № 140546 Тел. 800-100-6365



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

03.06.2013 г.

№ 1018

**Вусов
Александр Владимирович**

Паспорт 45 08 765200, выдан ОВД района Марьинский парк г. Москвы.
Дата выдачи 11.09.2006 г. Код подразделения 772-083

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.06.2013 г. за № 1018

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 30.05.2013 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001018

Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
http://srososvet.ru, mail@srososvet.ru

Выписка № 5235
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

17.10.2014 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "Апхилл"

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

о том, что

Вусов Александр Владимирович

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков 03.06.2013 года за регистрационным номером № 1018

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
 РЕСО-ГАРАНТИЯ

 Нагорный пр-д, д.б, Москва, 117105
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t (495) 730-3000, 8-800-100-6365
 fax (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
 ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

 RESO-GARANTIA
 INSURANCE COMPANY

 G. Nagorny prosed, Moscow, 117105
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t (495) 730-3000, 8-800-100-6365
 fax (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/854215900
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения ОСАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.б; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «02» октября 2014г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь: Вусов Александр Владимирович

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.10.2014г. по 24 часа 00 минут 02.10.2015г.
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 настоящего Договора распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя не ранее даты начала срока действия настоящего Договора.
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:	5000 000,00 (Пять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	4324,00 (Четыре тысячи триста двадцать четыре) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/854215900 от 02.10.2014г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Зыкова Ирина Юрьевна	Код 1092906

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

Страхователь

М.П.

(подпись)



(подпись)



ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»



Фамилия, имя, отчество Вусов Александр Владимирович Дата рождения 15 января 1986 года Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году Вступительные испытания прошел Поступил(а) в 2003 году в Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (ММИЭИФП) (очная форма) Завершил(а) обучение в 2008 году в Московской финансово-промышленной академии (МФПА) (очная форма) Нормативный период обучения по очной форме 5 лет Направление /специальность/ Финансы и кредит Специализация Оценка собственности Курсовые работы: Создание предпринимательской фирмы, отлично Оценка стоимости коммерческого банка методом сделок, отлично	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  г. Москва Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ № BCF 0196829 0991 (регистрационный номер) 27 июня 2008 года (дата выдачи) Решением Государственной антидискриминационной комиссии 16 июня 2008 года
Практика: Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Оценка рыночной стоимости недвижимости на примере офисного здания", 12 недель, отлично Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	от _____ года присуждена Квалификация ЭКОНОМИСТ Ректор  Декан  Секретарь 
Приложение см. на обороте Документ содержит количество листов	 Лист №1

