

ОТЧЕТ №ОД-XXX/16 ОТ 15.10.2016 Г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА
ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧУЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫМ
УЧАСТКОМ (СЕРВИТУТ), РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
МОСКОВСКАЯ ОБЛ., БАЛАШИХИНСКИЙ РАЙОН,
ВОСТОЧНЕЕ Д. ДЯТЛОВКА, В ЦЕЛЯХ ПРИНЯТИЯ
УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ**

Заказчик:

ОАО «XXXXXXXXXX»

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	4
1.4. Основные факты и выводы	5
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 ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2015 Г.	18
4.1. Сегментирование рынка земли	18
4.2. Общая ситуация	18
4.3. Предложение	19
4.3.1. Структура новых проектов	19
4.3.2. Структура первичного рынка загородных поселков	20
4.4. Спрос	20
4.5. Цены	21
4.6. Тенденции 2015 г.	22
4.7. Прогноз цен	22
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	24
5.1. Понятие рыночной стоимости	24
5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	24
5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	25
5.3.1. Затратный подход	25
5.3.2. Сравнительный подход	27
5.3.3. Доходный подход	30
5.4. Оценка сервитута	30
5.4.1. Понятие сервитута	30
5.4.2. Оценка сервитута	32
5.4.3. Методы оценки соразмерной платы за сервитут	33
5.5. Этапы проведения оценки	34
5.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования	35
5.7. Выбор подходов к оценке	35
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	38
6.1. Описание последовательности определения стоимости земельных участков, проводимого в рамках сравнительного подхода	38
6.1.1. Определение рыночной стоимости земельных участков методом прямого сравнительного анализа продаж	38
6.1.2. Результаты определения рыночной стоимости земельных участков, проводимого в рамках сравнительного подхода	46
6.2. Определение рыночной стоимости асфальтированной дороги	48
6.2.1. Метод сравнительной единицы	48
6.2.2. Определение стоимости замещения улучшений без учета износа	48
6.2.3. Определение накопленного износа недвижимого имущества	57
6.3. Экспертный метод оценки соразмерной платы за сервитут	59
6.3.1. Расчет величины соразмерной платы за сервитут при единовременной выплате	59
6.3.2. Расчет величины соразмерной платы за сервитут при установлении равновеликих платежей	62
6.4. Метод учета потери в площади земельного участка	63
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
7.1. Краткая характеристика сравнительного подхода	65

7.2. Согласование результатов.....	65
7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки	67
РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	70
РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 КОПИЯ СТРАНИЦЫ ИЗ СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК ПОД РЕДАКЦИЕЙ Е. Е. ЯСКЕВИЧА	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	Право ограниченного пользования частью чужого земельного участка (сервитут) общей площадью 15 692 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., Балашихинский район, восточнее д. Дятловка, кадастровый (или условный) номер: 50:15:007XXXX:XXXX
Имущественные права на Объект оценки:	Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости в целях принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение рыночной стоимости в целях принятия управленческих решений. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	«05» октября 2016 г.
Период проведения оценки:	5 (Пять) рабочих дней, начиная с даты «09» октября 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	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»
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту НП «СРОО «ЭС», Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС» обязательны для применения всеми членами НП «СРОО «ЭС»

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:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
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 0452 5000 0223, БИК: 044525223
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис ОСаО «РЕСО-Гарантия» №922/974849166 от 17.09.2015г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Лукинская Ольга Юрьевна
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 «06» марта 2013 г. за регистрационным №957 (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 №922/974838833, выдан ОАО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/974838833 от 17.09.2015 г. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Лимит ответственности: 5 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании КЕ 40723. Выдан Московским Финансово-Промышленным университетом «Синергия» 30 мая 2012 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности
Стаж работы в оценочной деятельности:	3 года
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Лукинской О. Ю. и ООО «Апхилл» №03/12-О от «08» июня 2012 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Лукинская Ольга Юрьевна, квалификация – Консультант, участвовала в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	Открытое акционерное общество «XXXXXXXXXX» (ОГРН: XXXXXXXXXXXXX, дата присвоения ОГРН (дата гос. регистрации): «30» декабря 2011 г.), ИНН: 50XXXXXXXX, КПП: 50XXXXXXXX
Место нахождения Заказчика:	143987, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Дачная, д. XX
Почтовый адрес Заказчика:	143987, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Дачная, д. XX
Фактический адрес Заказчика:	143987, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Дачная, д. XX
Реквизиты Заказчика:	Р/с: 4070 2810 2400 XXXX XXXX в ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва, к/с: 3010 1810 4000 0000 0225, БИК: 044525225

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Право ограниченного пользования частью чужого земельного участка (сервитут) общей площадью 15 692 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., Балашихинский район, восточнее д. Дятловка, кадастровый (или условный) номер: 50:15:007XXXX:XXXX
Дата осмотра Объекта оценки:	«14» октября 2016 г.
Дата составления Отчета:	«15» октября 2016 г.
Основание для проведения оценки:	Договор №ОД-XXX/16 от «05» октября 2016 г. между ОАО «XXXXXXXXXX» и ООО «Апхилл»
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Информация не предоставлена
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (экспертный метод):	17 294 086 (Семнадцать миллионов двести девяносто четыре тысячи восемьдесят шесть) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (метод потери в площади):	9 433 138 (Девять миллионов четыреста тридцать три тысячи сто тридцать восемь) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:	Не применялся

Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки при единовременной выплате, руб.:¹	26 727 224 (Двадцать шесть миллионов семьсот двадцать семь тысяч двести двадцать четыре) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки при равновеликих платежах, руб. в год:	2 999 947 (Два миллиона девятьсот девяносто девять тысяч девятьсот сорок семь) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки при равновеликих платежах, руб. в месяц:	249 996 (Двести сорок девять тысяч девятьсот девяносто шесть) руб.

О. Ю. Лукинская

Оценщик

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

¹ Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, включающая земельный участок и асфальтированную дорогу по отдельности, представлена в таблице 1.1.

13. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
14. 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.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный² — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный² — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.³

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, и информации, полученной в результате визуального осмотра некоторых объектов), необходимой для оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

- копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АГ №XXXXXX от «14» июня 2012 г.

Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный² — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах, также предоставленных Заказчиком, на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литеры и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

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.

² Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.» ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.slovari.yandex.ru.

³ Пункт 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1)

3.2. Расположение Объекта оценки

Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки⁴

Земельный участок, на который предполагается наложение сервитута, расположен в Московской области по адресу: Балашихинский район, восточнее д. Дятловка. Местоположение Объекта оценки на карте Московской области показано ниже (рисунок 3.1).

Рисунок 3.1. Расположение городского округа Балашиха на карте Московской области



Источник: www.travel-tgt.ru

Балашихинский район (Городской округ Балашиха) — муниципальное образование в центре Московской области России, включающее 13 населённых пунктов. Было образовано в 2005 году на территории позже упразднённого Балашихинского района. Крупнейший населённый пункт — город Балашиха.

Район на сегодняшний день выделяет из ряда муниципальных образований Подмосковья, хорошее экономическое развитие и положительная статистика. Прошедшие два года были достаточно стабильными для экономики Балашихи. Был сохранен промышленный потенциал предприятий Балашихи, уделялось большое внимание социальной защите граждан, а также поддержке среднего и малого бизнеса, наращивалось производство Балашихи.

⁴ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org).

Современный Городской округ Балашиха имеет более двух десятков предприятий. Балашихи развивают такие отрасли как, легкая промышленность, машиностроение, химическая, пищевая промышленность и электроэнергетика. Основной состав НПК района сложился к 40-м годам. Научно-промышленный комплекс округа на сегодняшний день занимает лидерские позиции в развитии экономики Балашихи. Костяк НПК долгое время составляли ФГУП «Союздорнии», ОАО «Балашихинский литейно-механический завод», ЗАО «Балашихинский автокрановый завод», ФГУП НИИИ, ЗАО «МАРЗ РОСТО», ОАО «Линде Газ Рус», ОАО «Криогенмаш». К 50-м годам на производство Балашихи оказали влияние ЗАО «Балашихахлеб», ОАО «Деревообрабатывающий завод», ОАО «Опытный химический завод». В 90-х в экономике Балашихи появились ЗАО фирма «Урожай», ООО «Криомаш-БЗКМ», ЗАО «Меттэм-технологии».

Значительное количество малых предприятий сосредоточено в торговле, строительстве, обрабатывающих производствах Балашихи и операциях с недвижимым имуществом.

На сегодняшний день деятельности организаций НПК округа разнообразна и многогранна. В двухтысячные в структуре экономики Балашихи наряду с крупными организациями НПК упрочило свои позиции малое предпринимательство, развернувшее деятельность в сфере производства Балашихи. ООО «Стройконструкция», ЗАО «Меттэм-производство», ОАО «Капитал – Прок», ЗАО «Осьминог», ООО «Росинка», ООО ЭТП «Основа». Промышленные предприятия Балашихи специализируются в производстве металлоконструкций, сборного железобетона, сжиженных и сжатых газов, криогенной техники, изделий и устройств летательных аппаратов, кранов-манипуляторов, бетоносмесительных установок, изделий из дерева, пищевых продуктов и многом другом. Ежегодно развивающийся научно-промышленный комплекс округа обеспечивает экономику Балашихи и занятость более десяти тысячам граждан.

Потребительский рынок района является неотъемлемой частью комплекса городского хозяйства. Развитие торговли и общественного питания положительно влияет на экономику Балашихи. На территории городского округа начитывается около 500 объектов торговой сети, а также 90 объектов общественного питания и около десятка рынков.

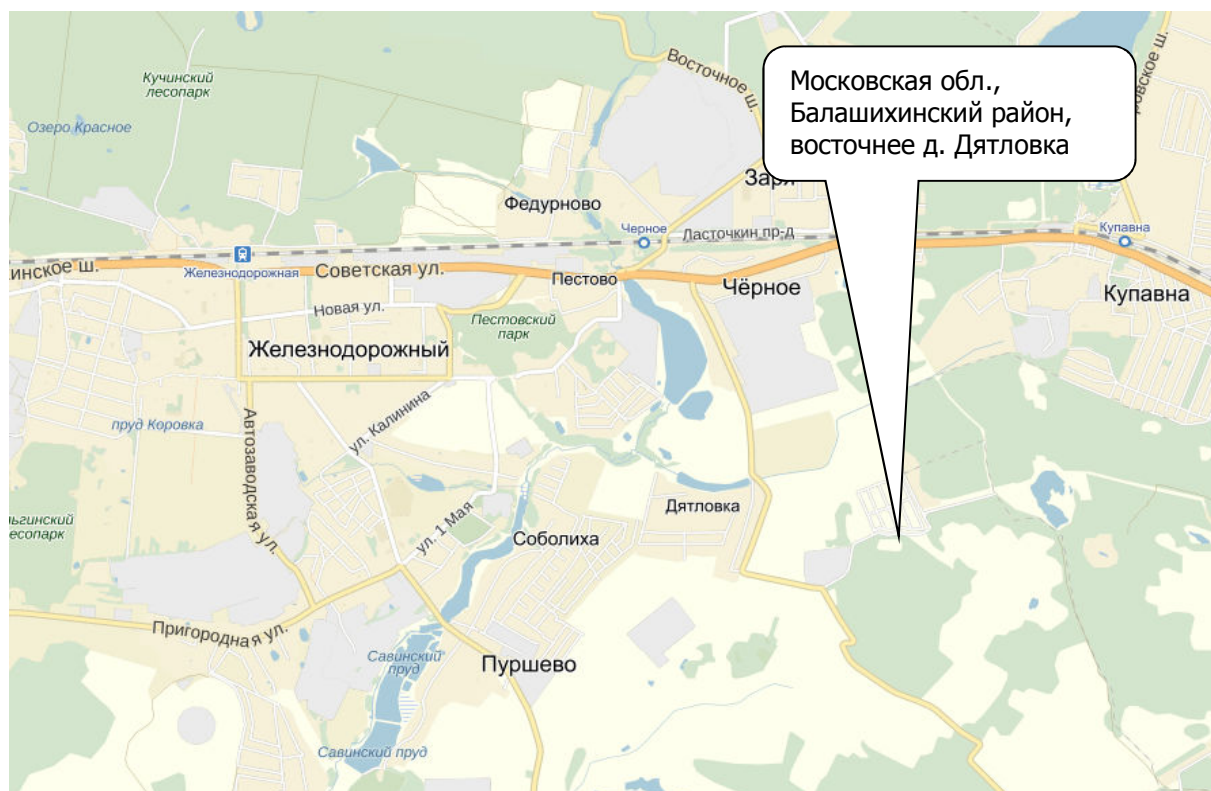
На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

Таблица 3.1. Местоположение Объекта оценки

Параметр	Характеристика
Месторасположение	Московская обл., Балашихинский район, восточнее д. Дятловка
Типичное использование окружающей земли	Производственно-складская и жилая застройка
Рельеф участка	Равнинный
Обеспеченность района инфраструктурой	Водоснабжение, электричество, отопление
Транспортная доступность	Объект оценки расположен в Московской области. Ближайшее шоссе – Носовихинское ш. (3,2 км)
Железнодорожная доступность	Ближайшая железнодорожная станция – Черное (4 км)
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Московской области. Уровень шума средний
Объекты промышленной инфраструктуры	Объект оценки находится непосредственно в производственно-складской зоне
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте городского округа Балашиха



Источник: www.maps.yandex.ru

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

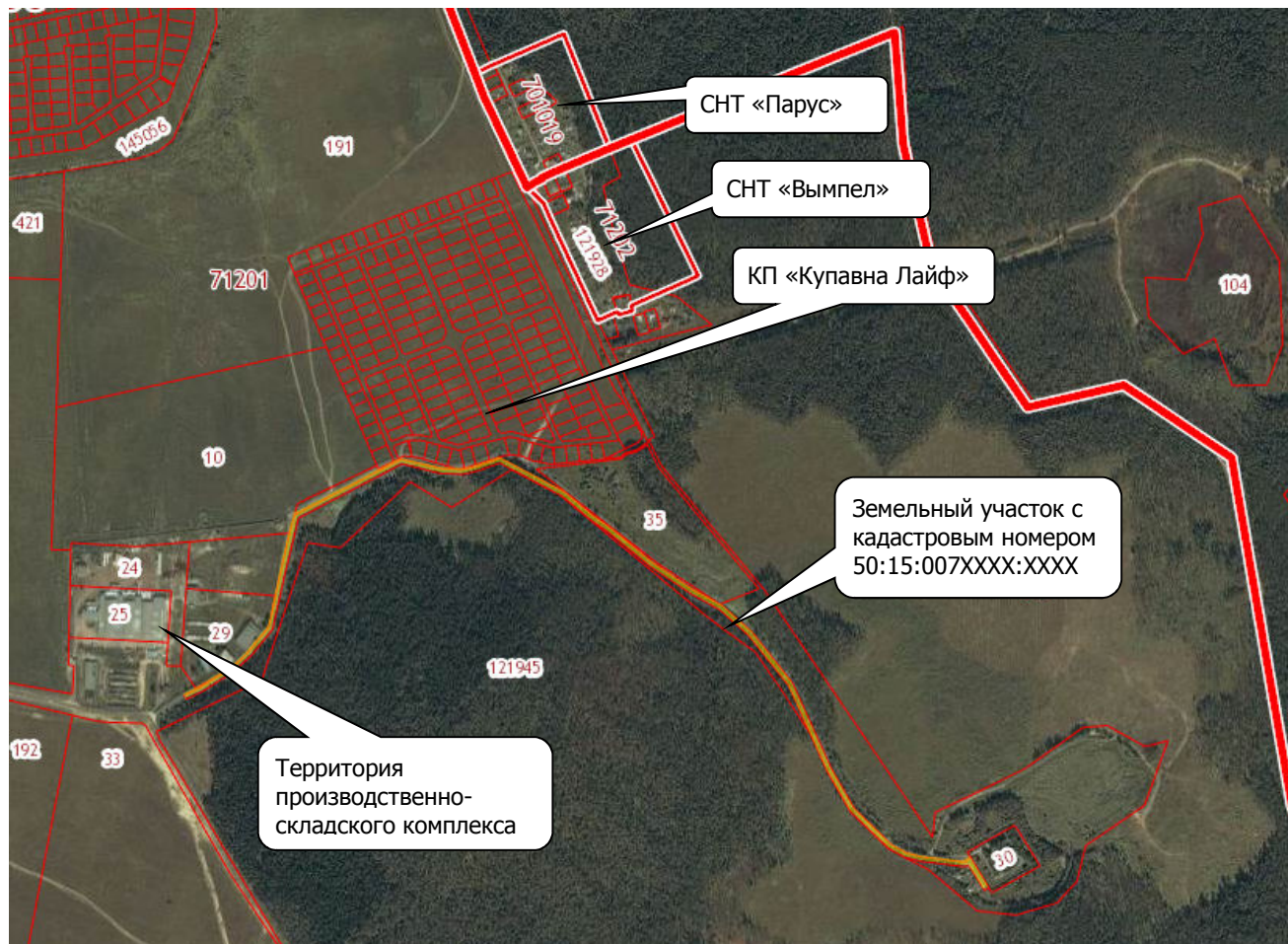
3.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Согласно договору №ОД-XXX/16 от «05» октября 2016 г., Объектом оценки является право ограниченного пользования (сервитут) чужим земельным участком общей площадью 15 692 кв. м, расположенным по адресу: Московская обл., Балашихинский район, восточнее д. Дятловка, кадастровый (или условный) номер: 50:15:007XXXX:XXXX.

Указанный земельный участок принадлежит на праве собственности ОАО «XXXXXXXXXX» и представляет собой дорогу для прохода и проезда. Дорога имеет асфальтированное покрытие.

Необходимость установления сервитута обусловлена потребностью лиц, не являющихся собственниками земельного участка с кадастровым номером 50:15:007XXXX:XXXX, в использовании его для доступа к своим земельным участкам и прочим территориям. Согласно анализу местоположения основными пользователями дороги, помимо ОАО «XXXXXXXXXX», являются собственники земельных участков на территориях Коттеджного посёлка «Купавна Лайф», СНТ «Вымпел» и СНТ «Парус», а также лица, проезжающие на территорию производственно-складского комплекса, расположенного на пересечении автодороги «Полтево – Дятловка» и дороги (земельного участка) с кадастровым номером 50:15:007XXXX:XXXX.

Рисунок 3.3. Взаиморасположение исследуемых земельных участков



Источник: www.maps.rosreestr.ru/PortalOnline, исследование ООО «Апхилл»

Кроме того, на основании осмотра, проведенного 14.10.2016 г., Исполнителем сделан вывод, что не всё асфальтированное покрытие описанного земельного участка эксплуатируется лицами, не являющимися его собственниками. Площадь наиболее используемой части асфальтированного покрытия была рассчитана по данным визуального осмотра и с помощью публичной кадастровой карты, она составила 6 314 кв. м.

3.4. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Земельный участок, на который предполагается наложение сервитута



Фотография 3.2. Земельный участок, на который предполагается наложение сервитута



Фотография 3.3. Земельный участок, на который предполагается наложение сервитута



Фотография 3.4. Земельный участок, на который предполагается наложение сервитута



Фотография 3.5. Земельный участок, на который предполагается наложение сервитута



Фотография 3.6. Земельный участок, на который предполагается наложение сервитута

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2015 Г.

4.1. Сегментирование рынка земли

Состояние земельного рынка Подмосковья 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 4 700 000 га. Из них 600 000 га приходится на территорию поселений, 1 800 000 га – на лесные угодья, 1 800 000 – 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 на сегодняшний день в значительной степени превалирует над предложением.

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

4.2. Общая ситуация

Московская область всегда обладала наиболее ликвидной недвижимостью. Земельный участок, расположенный относительно близко к столице, продавался достаточно быстро и по высокой цене. Ситуация на 2015 сильно изменилась, и рынок земельных участков, расположенных в Московской области, имеет отличия от прошлых лет своей истории. Необходимо рассмотреть основные современные тенденции и сделать прогнозы на ближайшее будущее.

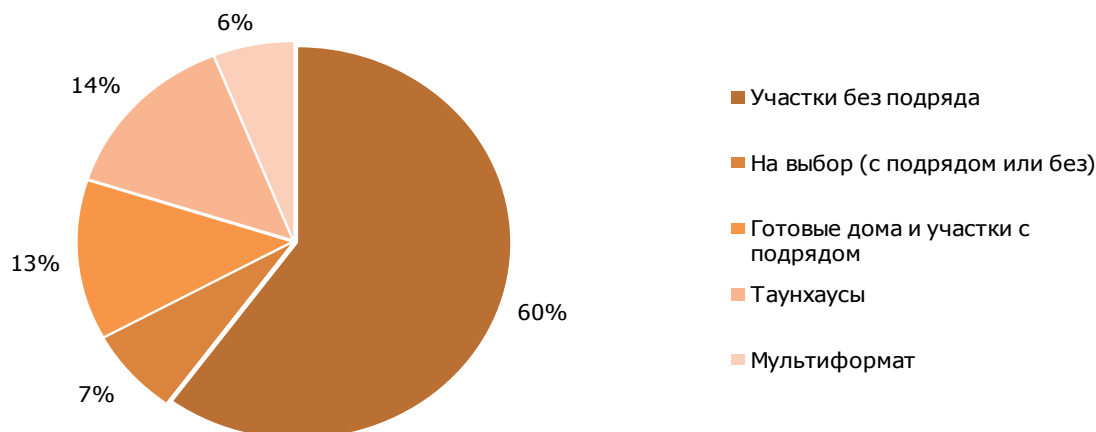
Уже сейчас можно говорить о том, что ряд крупных проектов в области рискует не оправдаться. Это связывается со стремительным падением спроса и столь же резким ростом предложения. Дисбаланс начал наблюдаться ещё раньше, но именно в IV квартале 2014 г. он стал особенно заметен. Угрозу для некоторых проектов стали представлять общественные активисты. В условиях обилия доступных вариантов вложений денежных средств они способны убедить инвесторов найти другие варианты вложений. Подобная ситуация часто происходит с проектами, которые ущемляют права местных жителей или находятся рядом с заповедными местами.

Основной тенденцией рынка земли в пределах Московской области, по состоянию на IV квартал 2014 года, можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%. Если рассматривать объединённую статистику специализирующихся на участках под Москвой компаний, то в конце года:

- Спрос упал на 7%, по сравнению с 1 кварталом 2014 г.

необязательного, хотя некоторые ограничения на материалы строительства (например, дома только из кирпича) и архитектурный вид будут присутствовать. Готовые дома или участки с подрядом предлагаются лишь в 13% поселков. Около 14% от общего количества проектов первичного рынка представлены таунхаусами. Мультиформатных проектов, представленных тремя и более форматами жилой недвижимости, на первичном рынке насчитывается также около 6% от общего числа поселков. Еще в 7% поселков можно выбрать между форматом участка без подряда и с подрядом.

Диаграмма 3.4 Загородные поселки Подмоскowsья на стадии продаж. Распределение по форматам в 2014 г.

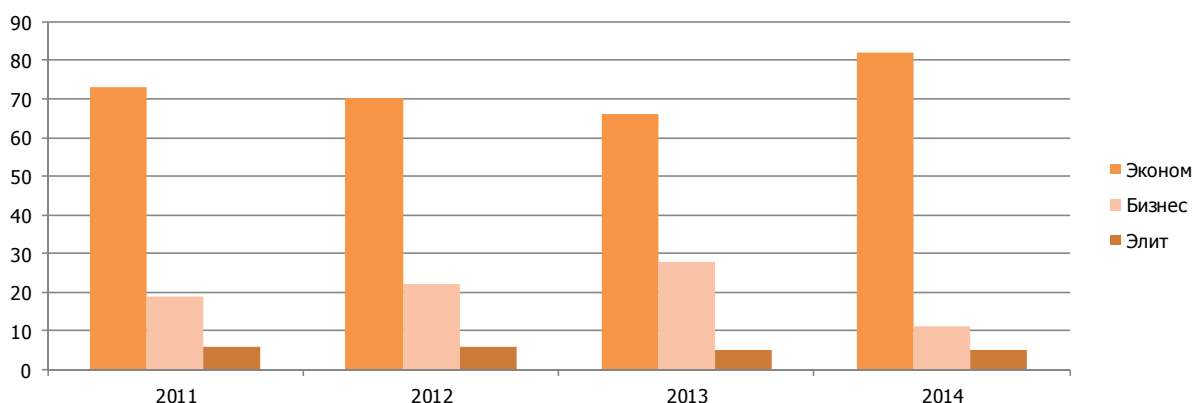


Источник: Анализ девелоперской групп «ОПИН» www.opin.ru

4.3.2. Структура первичного рынка загородных поселков

В сочетании со структурой спроса предложение в классах выше эконом заметно укрепилось за 2014 г. по сравнению с тем же 2013 г. и перешло в период роста (13% в классе «элит» и 37% - в классе «бизнес» на конец III квартала 2014 года). В III квартала 2014 года значительно выросла доля поселков бизнес-класса в общей структуре первичного рынка, что связано с выходом сразу нескольких проектов бизнес-класса. Следует также отметить, что 50% представленных на первичном рынке загородных поселков всех классов и форматов являются проектами эконом-класса.

График 3.5 Структура первичного рынка загородных поселков Подмоскowsья по классам, %



Источник: Анализ девелоперской групп «ОПИН» www.opin.ru

4.4. Спрос

По данным компании «ОПИН», традиционно основная доля спроса на загородном рынке приходится на землю без подряда. В IV квартале 2014 года около 61% сделок первичного рынка приходится на данный формат. Спрос на готовые дома в течение последних двух лет стабилен, хотя и не велик, а вот интерес к участкам с подрядом к середине года остается на низком уровне (до 4% в общей структуре сделок). Доля сегмента участков с подрядом постепенно снижается. Спрос на таунхаусы вырос, при соразмерном росте

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Понятие рыночной стоимости

При использовании понятия «стоимости» при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №255 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Согласно вышеуказанным документам, при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены 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 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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

Цена Объекта оценки — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость Объекта оценки — расчетная величина цены Объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Затраты — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за Объект оценки.

Итоговая стоимость Объекта оценки определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5.3.2.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Последовательность реализации метода прямого сравнительного анализа продаж.

1. Необходимо выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения, выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком, оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.¹⁸

2. Далее нужно скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения; при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

- денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка, 1 кв. м), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка; к денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

¹⁸ Источник: МСО 2007, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5.

- денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; к денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Расчет и внесение поправок (корректировок)

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок):

- процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи;
- вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Необходимо согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

5.3.2.2. Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

5.3.2.3. Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

- Производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости.

обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.²⁴

Земельный кодекс устанавливает обширный перечень случаев для установления публичных сервитутов. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Согласно п. 3 ст. 274 ГК РФ сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка. Сервитут может быть установлен по требованию не только лица, которому земельный участок принадлежит на праве собственности, но и землепользователя, а также землевладельца. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний (п. 2 ст. 23 ЗК РФ).

Согласно п. 4 ст. 23 ЗК РФ сервитуты можно разделять по временному признаку. Сервитуты бывают **срочными** или **постоянными**, т. е. установленным на определенный срок или бессрочным. Так, например, публичный сервитут может быть установлен на время проведения изыскательских, исследовательских и других работ. Кроме того, с течением времени могут отпасть основания установления сервитута и в этом случае по требованию собственника объекта недвижимости, обремененного сервитутом, он может быть прекращен. Помимо указанного, собственник объекта недвижимости, обремененного сервитутом, вправе в судебном порядке требовать его прекращения в случаях, когда этот объект недвижимости не может использоваться в соответствии с его целевым назначением.

При этом законодательство ограничивает возможность совершения сделок. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может каким-либо образом передаваться лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.²⁵

5.4.2. Оценка сервитута

Исходя из вышесказанного, сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. При этом в результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.²⁶

²⁴ ст. 23 ЗК РФ.

²⁵ П. 2 ст. 275 ГК РФ.

²⁶ п. 6 ст. 23 ЗК РФ.

5.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования

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.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, при которой выполняется оценка права ограниченного пользования земельным участком, а также учитывая качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Исполнитель пришел к выводу, что вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки может являться его текущее использование – для размещения объектов подъездной дороги.

5.7. Выбор подходов к оценке

В соответствии с п. 20 ФСО №1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы п. 21-23 ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

Методы определения рыночной стоимости права на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ.²⁹

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются два подхода.

²⁹ Распоряжение N 568-р от 06.03.2002 г. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков.

Распоряжение № 1102-р от 10.04.2003 г. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков.

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

6.1. Описание последовательности определения стоимости земельных участков, проводимого в рамках сравнительного подхода

Данный Раздел отражает последовательный процесс определения рыночной стоимости всего земельного участка с кадастровым номером 50:15:007XXXX:XXXX площадью 15 692 кв. м для последующего расчета соразмерной платы за сервитут.

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.

6.1.1. Определение рыночной стоимости земельных участков методом прямого сравнительного анализа продаж

6.1.1.1. 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.best-realty.ru, www.miel.ru, www.apartment.ru, www.avito.ru, www.site-rieltor.ru, www.incom-realty.ru, www.mian.ru, www.roszem.ru, www.invest.ru, www.irn.ru и др.;
- информационный ресурс RealTo;
- 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 Московской области, выставленных на продажу в сентябре 2016 г.

На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемых объектов недвижимости.

6.1.1.2. 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-аналогами.

В результате анализа Исполнитель выбрал для Объекта оценки единицу сравнения — 1 кв. м общей площади участка, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости.

Результаты реализации **1-го и 2-го этапов** представлены в таблице 6.7, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта недвижимости и объектов-аналогов.

6.1.1.3. 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.

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%	0%

Источник: расчет ООО «Апхилл»

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.

6.2. Определение рыночной стоимости асфальтированной дороги

6.2.1. Метод сравнительной единицы

В рамках данного Отчета методом сравнительной единицы определялась стоимость следующего объекта:

- асфальтированная дорога.

Улучшения — здания, сооружения или преобразования земли, носящие постоянный характер, связанные с затратами труда, капитала и призванные повысить стоимость или полезность имущества. Улучшения имеют различные схемы использования и экономические сроки службы.

Существует несколько методов определения стоимости замещения улучшений:

- метод сравнительной единицы;
- метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ;
- ресурсный метод;
- индексный метод.

Стоимость замещения улучшений определяется по формуле:

$$CЗ = CЗ_{би} \times (1 - I_{нак}),$$

где:

CЗ – стоимость замещения;

CЗ_{би} – стоимость замещения Объекта оценки без учета износа;

I_{нак} – величина накопленного износа, %.

6.2.2. Определение стоимости замещения улучшений без учета износа

Исходя из объема информации о технических характеристиках оцениваемого объекта, предоставленной Заказчиком, Исполнитель для расчета затрат на замещение применил метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м). Затраты на замещение Объекта оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность). Общая формула расчета стоимости представлена ниже:

$$CЗ_{би} = C_{ср.ед.} \times V_{зд}$$

где:

CЗ_{би} — стоимость замещения без учета износа, руб.;

C_{ср.ед.} — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, шт.), руб./ср. ед.;

V_{зд} — количество сравнительной единиц, (кв. м, куб. м, пог. м, шт.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V_{зд}**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости, технических паспортов БТИ и свидетельств регистрации прав собственности на недвижимое имущество.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**C_{ср.ед.}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих Справочниках, выпущенных ООО «КО-ИНВЕСТ»:

- Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» 2008 г. (далее Справочник);
- информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №93 (2 кв. 2016 г.).

предпринимателя при инвестировании в строительство складских объектов, приведенных в таблице 6.8, принял для расчетов среднее значение, равное **1,2300**.

Коэффициент, учитывающий издержки на финансирование капитальных вложений

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении Отчета, а именно, принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в отчете рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия «издержки на финансирование капитальных вложений» (**И_ф**).

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров.³²

Издержки на финансирование (**И_ф**), в частности, строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают, как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат замещения объекта недвижимости примет вид:

$$CЗ_{би} = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф\%}),$$

где:

И_ф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

И_п — прямые издержки на строительство;

И_к — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемого объекта недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$CЗ_{би} = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф\%}) \times n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_{ф\%} = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^{n_i}] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства (**C_{стр}**) в i-том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

³² Источник: <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>.

Для некоторых видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других — большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент требует дополнительной компенсации, включает заполнение налоговых деклараций, выбор среди различных вариантов финансирования и принятия решения об удержании или продаже активов; инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, которое предусматривает ежедневный контроль.³⁹

Премия за инвестиционный менеджмент (М) определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения, в данном случае премия отражает уровень сложности управления инвестициями в объект. Для определения данной премии Исполнитель изучил теоретические положения, представленные в ряде источников,⁴⁰ выделил факторы риска, определил диапазон премии. Результаты анализа были сведены в таблицу.

Расчет описанной премии (М) приведен в таблице ниже.

Таблица 6.10. Расчет премии за риск инвестиционного менеджмента в отношении

№ п/п	Вид и наименование риска	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом				1					
2	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии				1					
3	Наличие адекватных источников инвестиций						1			
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций				1					
5	Обеспечение отдачи вложений						1			
6	Обеспечение возврата заимствований				1					
7	Система принятия управленческих решений				1					
8	Контроль за принятыми управленческими решениями					1				
9	Система корректировки принятых управленческих решений					1				
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования			1						
Количество наблюдений		0	0	1	5	2	2	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	2	13	6	7	0	0	0
Итого:						27,5				
Количество факторов						10				
Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %						2,75%				

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

На дату оценки премия за инвестиционный менеджмент (М) составила **2,75%**.

Таким образом, доходность собственного капитала (R_{cc}) составляет:

$$R_{cc} = 4,34\% + 3,79\% + 2,17\% + 2,75\% \approx 13,05\%.$$

Расчет значения годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений (R) представлен в таблице ниже.

³⁹ Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, ДЕЛО Лтд, Москва, 1995, стр.73.

⁴⁰ Проанализированные источники по вопросу премии за инвестиционный менеджмент: Финансовый словарь, М: Инфра-М, стр.124; www.businessproekt.ru.

№ п/п	Объект	Асфальтированная дорога
5	Обоснование роста цен	Индексы цен в строительстве, №93 (1 кв. 2016 г.)
6	Единица измерения	кв. м
7	Стоимость единицы (Сср.ед.), руб.	455,35
8	Коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с даты составления справочника по дате оценки, в долях (К1), в долях	1,7162
9	Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К2), в долях	1,0000
10	Коэффициент, учитывающий различие в объемах (площади) оцениваемого объекта и объекта-аналога (К3), в долях	1,0000
11	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (Пп), в долях	1,2300
12	Коэффициент, учитывающий издержки на финансирование капитальных вложений, (Иф), в долях	1,0000
13	Коэффициент, учитывающий НДС (Кндс), в долях	1,0000
14	Стоимость замещения объекта без учета износа (СЗби), руб.	15 083 035
15	Величина накопленного износа (Инак), %	40,0%
16	Стоимость замещения улучшений с учетом износа (СЗ), руб.	9 049 821

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость замещения улучшений, определенная в рамках метода сравнительной единицы без учета НДС, составляет:

9 049 821 (Девять миллионов сорок девять тысяч восемьсот двадцать один) руб.

6.3. Экспертный метод оценки соразмерной платы за сервитут

Согласно проведенному анализу в п. 5.4 настоящего отчета, плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Таким образом, для определения соразмерности платы за сервитут необходимо рассчитать стоимость права собственности на исследуемый участок и определить долю, приходящуюся на убытки вследствие установления сервитута.

6.3.1. Расчет величины соразмерной платы за сервитут при единовременной выплате

Для определения данной величины Исполнителем выбраны 4 фактора, оказывающие влияние на соразмерную плату за сервитут.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Исполнителем был определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 16,67%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется Исполнителем экспертным методом. Далее был проведен анализ значений вышеуказанных факторов для земельных участков (таблица 6.1).

Далее, полученное итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута, умножается на рыночную стоимость земельного участка и асфальтированной дороги, на которые предполагается оформление сервитута. Описание процесса оценки рыночной стоимости земельного участка и асфальтированной дороги представлено выше.

Таблица 6.16. Расчет рыночной стоимости соразмерной платы за сервитут при единовременной выплате

Показатель	Земельный участок	Асфальтированная дорога
Рыночная стоимость объекта	38 115 868	9 049 821
Доля стоимости, приходящаяся на убытки вследствие установления сервитута		45,83%
Рыночная стоимость соразмерной платы за сервитут, руб.	17 469 773	4 147 835

Источник: расчет ООО «Апхилл»

6.3.2. Расчет величины соразмерной платы за сервитут при установлении равновеликих платежей

Для расчета стоимости соразмерной платы за сервитут при установлении равновеликих платежей использовалось допущение, что земельный участок и асфальтированная дорога, на которые предполагается наложение сервитута, сдается в аренду на 49 лет (максимально возможный срок аренды земельных участков).

Для определения соразмерной платы использовалась функций денежной единицы: взнос на амортизацию, формула:

$$PMT = \left(\frac{i}{1 - \frac{1}{(1+R)^n}} \right),$$

где:

PMT – взнос на амортизацию денежной единицы;

R – ставка дохода;

n – период в годах.

Ставка дохода отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка **R=O_n** (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается путем суммирования следующих элементов:⁴²

$$O_n = BC + P + L + M,$$

где:

BC – безрисковая ставка дохода;

P – премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив;

L – премия за низкую ликвидность объекта;

M – премия за инвестиционный менеджмент.

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям. В качестве такой ставки доходности Исполнителем было использовано среднее значение эффективной доходности к погашению государственных облигаций Российской Федерации (по траншу России, ОФЗ-2028), составляет **5,67%**⁴³ в номинальном валютном выражении.

⁴² «Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А./М.: «Финансы и статистика» 1998г.

⁴³ Источник информации – Информационный ресурс CBONDS (www.cbonds.ru) на дату оценки.

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 объектов 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 сравнительного подхода использовалось два метода: экспертный и потери в площади. Для Согласования результатов оценки был применен метод анализа иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархий

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанных на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными подходами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется нижеследующая последовательность действий.

1. Выявляются приоритеты в критериях путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений.
2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = (P_{aij})^{1/n},$$

где a_{ij} – важность критерия (индекса).

3. Полученные веса нормируются:

$$W_{ij} = W_{ij} / W.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.
5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости Объекта оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 7.1. Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости Объекта оценки

Согласование результатов						
1 - равное влияние параметров						
3 - умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
5 - существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
7 - значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
2, 4, 6 - соответствующие промежуточные значения						
Критерии согласования:						
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца						
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ						
В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания						
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость						
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г	Вес критерия	
А		1	1	1	1	1,00
Б			1	1	1	1,00
В				1	1	1,00
Г					1	1,00
Сумма					4,00	1,00
Критерий	А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца					
Методы оценки	Экспертный метод		Метод потери в площади		Вес метода по критерию	
Экспертный метод			1		2,00	0,80
Метод потери в площади			1/4		0,50	0,20
Сумма					2,50	1,00
Критерий	Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ					
Методы оценки	Экспертный метод		Метод потери в площади		Вес метода по критерию	
Экспертный метод			1		2,00	0,80
Метод потери в площади			1/4		0,50	0,20
Сумма					2,50	1,00
Критерий	В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания					
Методы оценки	Экспертный метод		Метод потери в площади		Вес метода по критерию	
Экспертный метод			1		2,00	0,80
Метод потери в площади			1/4		0,50	0,20
Сумма					2,50	1,00
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость					
Методы оценки	Экспертный метод		Метод потери в площади		Вес метода по критерию	
Экспертный метод			1		2,00	0,80
Метод потери в площади			1/4		0,50	0,20
Сумма					2,50	1,00
Критерий	Итоговый вес метода					
Вес критериев	А	Б	В	Г		
Экспертный метод	0,250	0,250	0,250	0,250	80%	
Метод потери в площади	0,80	0,20	0,20	0,20	20%	
Сумма					1,00	

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными методами, цели оценки и принимая во внимание преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

стоимость, определенная экспертным методом, — 80%;

стоимость, определенная методом учета потери в площади, — 20%.

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, определенный по состоянию на дату оценки, представлен в таблицах 7.2, 7.3.

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

- при единовременной выплате:

26 727 224 (Двадцать шесть миллионов семьсот двадцать семь тысяч двести двадцать четыре) руб.,

- при равновеликих платежах в год:

2 999 947 (Два миллиона девятьсот девяносто девять тысяч девятьсот сорок семь) руб.,

- при равновеликих платежах в месяц:

249 996 (Двести сорок девять тысяч девятьсот девяносто шесть) руб.

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.; 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».

О. Ю. Лукинская

**Оценщик
Член НП «СРОО «ЭС»**

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 50-АГ №XXXXXX от «14» июня 2012 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.rieltor.ru ; |
| ▪ www.cbr.ru ; | ▪ www.realto.ru ; |
| ▪ www.irr.ru ; | ▪ www.site-rieltor.ru ; |
| ▪ www.roszem.ru ; | ▪ www.cian.ru . |

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №ОД-XXX/16 ОТ 15.10.2016 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
 fax (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
 ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

 RESO-GARANTIA
 INSURANCE COMPANY

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

ПОЛИС № 922/974838833
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «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 «17» сентября 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубли

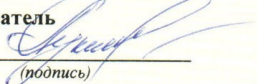
Страхователь:	Лукинская Ольга Юрьевна
---------------	-------------------------

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.10.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
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 03.10.2015 года.
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:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	4076,00 (Четыре тысячи семьдесят шесть) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/974838833 от 17.09.2015г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Зыкова И. Ю.	Код 1092906

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

Страхователь

М.П.


 (подпись)

Страховщик

М.П.


 (подпись)




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

06.03.2013 г.

№ 957

**Лукинская
Ольга Юрьевна**

Паспорт 45 10 468206, выдан Отделением по району Войковский ОУФМС России по г. Москве в САО. Дата выдачи 22.10.2009 г. Код подразделения 770-016

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 06.03.2013 г. за № 957

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 28.02.2013 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001957

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
www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 5244
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

Лукинская Ольга Юрьевна

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

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков 06.03.2013 года за регистрационным номером № 957

Начальник отдела реестра

Д.А. Буравцева



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС № 922/974838833
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «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 «17» сентября 2015 г.

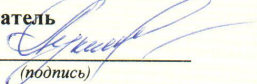
Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Лукинская Ольга Юрьевна Московская область, г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 24, кв. 282 Паспорт: серия 4510 № 468206, выдан: 22.10.2009г, Отделением по району Войковский ОУФМС России по гор. Москве в CAO
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.10.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
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 03.10.2015 года.
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:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	4076,00 (Четыре тысячи семьдесят шесть) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/974838833 от 17.09.2015г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Зыкова И. Ю.
	Код 1092906

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

Страхователь

М.П.

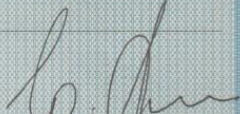

(подпись)



Страховщик

М.П.


(подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
Фамилия, имя, отчество Лукинская Ольга Юрьевна Дата рождения 02 октября 1989 года Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2007 году Вступительные испытания прошла Поступил (а) в 2007 году в Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московская финансово-промышленная академия" (очная форма) Завершил (а) обучение в 2012 году в Негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" (очная форма) Нормативный период обучения по очной форме 5 лет Направление/специальность Специализация Финансы и кредит Курсовые работы: Оценка собственности Бюджетирование: организация, методы, процедуры, хорошо Земельный рынок: понятие, особенности функционирования и перспективы развития, отлично Методология доходного подхода в оценке бизнеса (предприятия, кредитной организации), отлично Особенности оценки рыночной стоимости объектов торговой недвижимости в Москве, отлично Практика: Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, хорошо Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Особенности оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения", 12 недель, отлично Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией. Продолжение см. на обороте	г. Москва Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ № КЕ 40723 2225 (регистрационный номер) 30 мая 2012 года (дата выдачи) Решением Государственной аттестационной комиссии от 30 мая 2012 года присуждена Квалификация ЭКОНОМИСТ Ректор  Декан  Секретарь  

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО