

ОТЧЕТ №АБ-ХХ/16 ОТ 09.02.2016 Г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА
ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧУЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫМ
УЧАСТКОМ (СЕРВИТУТ), РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
Г. МОСКВА, ПОСЕЛЕНИЕ МАРУШКИНСКОЕ, ВБЛИЗИ
ДЕР. ШАРАПОВО, В ЦЕЛЯХ ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ
РЕШЕНИЙ**

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	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	14
3.4. Фотографии Объекта оценки	16
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА Г. МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2015 Г.	19
4.1. Общая ситуация	19
4.2. Земли сельскохозяйственного назначения	19
4.2.1. Спрос	19
4.2.2. Предложение	20
4.3. Земля под жилую застройку	20
4.3.1 Спрос	20
4.3.2 Предложение	20
4.3.3 Цены	20
4.4. Земли промышленного назначения	21
4.4.1 Цены	21
4.4.2 Спрос	21
4.4.3 Земли промышленного назначения на территории Новой Москвы	22
4.5. Прогноз на 2016 г.	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. Определение рыночной стоимости земельных участков	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	47
6.1.3. Определение рыночной стоимости работ и услуг, связанных с обеспечением инфраструктуры, проводимого в рамках сравнительного подхода	50
6.2. Определение рыночной стоимости асфальтированной дороги	52
6.2.1. Метод сравнительной единицы	52
6.2.2. Определение стоимости замещения улучшений без учета износа	52
6.2.3. Определение накопленного износа недвижимого имущества	61
6.3. Экспертный метод оценки соразмерной платы за сервитут	63
6.3.1. Расчет величины соразмерной платы за сервитут при единовременной выплате	63
6.3.2. Расчет величины соразмерной платы за сервитут при установлении равновеликих платежей ...	65

6.4. Метод учета потери в площади земельного участка	66
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
7.1. Краткая характеристика сравнительного подхода	68
7.2. Согласование результатов	68
7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки	69
РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	73
РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 КОПИИ СТРАНИЦ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	Право ограниченного пользования частью чужого земельного участка (сервитут) площадью 42 876,46 кв. м, расположенной на земельном участке по адресу: г. Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Шарапово, кадастровый (или условный) номер: 77:18:017XXXX:XXXX (предыдущий кадастровый номер: 50:26:017XXXX: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:	«01» февраля 2016 г.
Период проведения оценки:	5 (Пять) рабочих дней, начиная с даты «04» февраля 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:	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 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:	Вусов Александр Владимирович
Место нахождения Оценщика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1

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 №922/974842128, выдан ОСаО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/974842128 от 17.09.2015 г. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Лимит ответственности: 30 000 000 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: XXXXXXXXXX, дата присвоения ОГРН (дата гос. регистрации): «23» декабря 2004 г.), ИНН: 77XXXXXXX, КПП: 77XXXXXXX
Место нахождения Заказчика:	121309, г. Москва, ул. Новозаводская, д. XX, корп. X
Почтовый адрес Заказчика:	121309, г. Москва, ул. Новозаводская, д. XX, корп. X
Фактический адрес Заказчика:	121309, г. Москва, ул. Новозаводская, д. XX, корп. X
Реквизиты Заказчика:	Р/с: 4070 2810 5000 4000 XXXX в XXXXXXXXXX, к/с: 3010 1810 7000 0000 0187, БИК: 044525187

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Право ограниченного пользования частью чужого земельного участка (сервитут) площадью 42 876,46 кв. м, расположенной на земельном участке по адресу: г. Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Шарапово, кадастровый (или условный) номер: 77:18:017XXXX:XXXX (предыдущий кадастровый номер: 50:26:017XXXX:XXXX)
Дата осмотра Объекта оценки:	«05» февраля 2016 г.
Дата составления Отчета:	«09» февраля 2016 г.
Основание для проведения оценки:	Договор №АБ-ХХ/16 от «01» февраля 2016 г. между ООО «Компания» и ООО «Апхилл»
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Информация не предоставлена
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (экспертный метод):	63 775 161 (Шестьдесят три миллиона двести семьсот семьдесят пять тысяч сто шестьдесят один) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (метод потери в площади):	151 696 915 (Сто пятьдесят один миллион шестьсот девяносто шесть тысяч девятьсот пятнадцать) 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.:	117 309 882 (Сто семнадцать миллионов триста девять тысяч восемьсот восемьдесят два) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки при равновеликих платежах, руб. в год:	19 379 210 (Девятнадцать миллионов триста семьдесят девять тысяч двести десять) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки при равновеликих платежах, руб. в месяц:	1 614 934 (Один миллион шестьсот четырнадцать тысяч девятьсот тридцать четыре) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки <u>для одного пользователя</u> при единовременной выплате, руб.:	16 758 555 (Шестнадцать миллионов семьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот пятьдесят пять) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки <u>для одного пользователя</u> при равновеликих платежах, руб. в год:	2 768 459 (Два миллиона семьсот шестьдесят восемь тысяч четыреста пятьдесят девять) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки <u>для одного пользователя</u> при равновеликих платежах, руб. в месяц:	230 705 (Двести тридцать тысяч семьсот пять) руб.

А. В. Вусов

**Оценщик
Руководитель проектов**

А. А. Сёмин

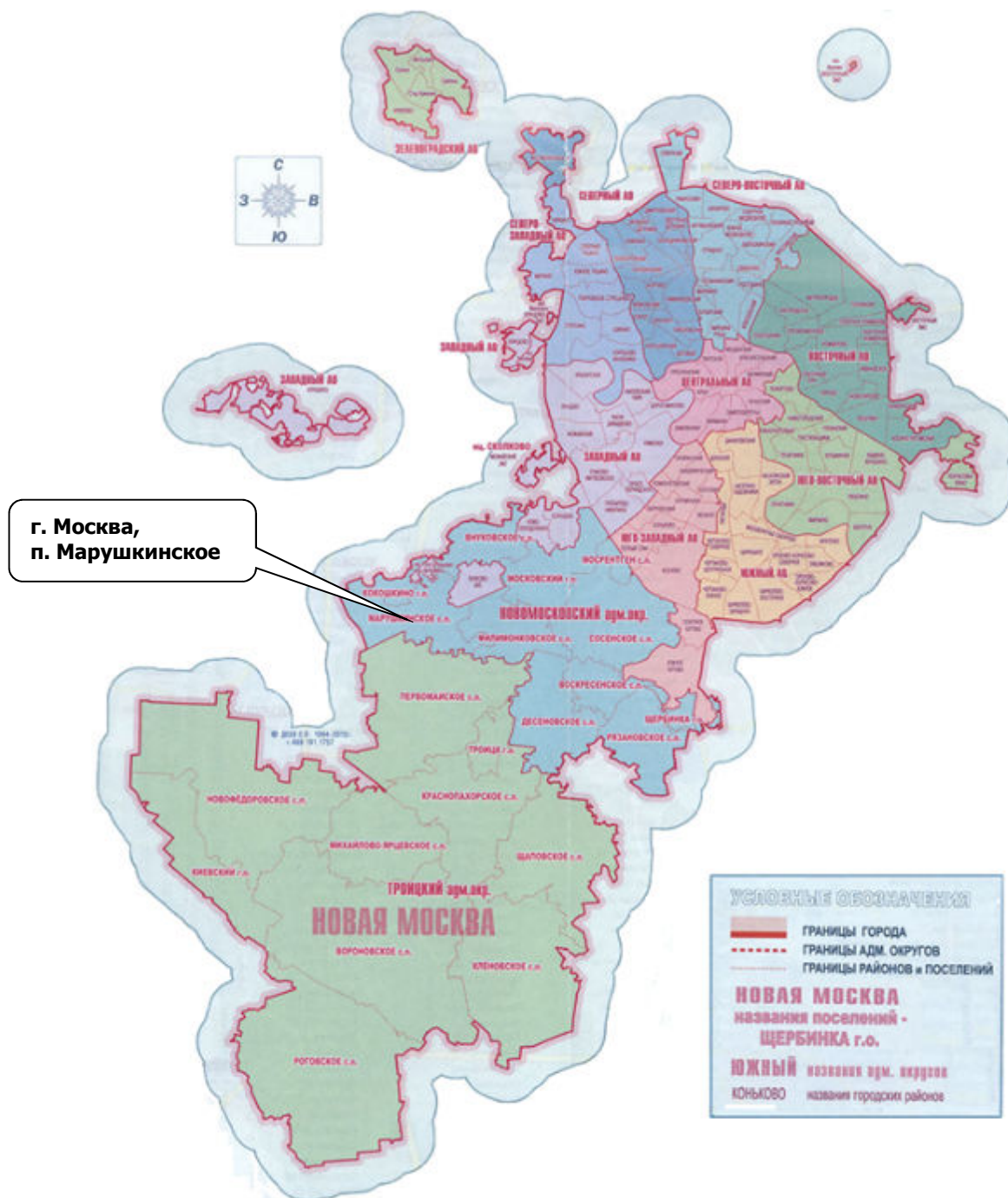
**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

3.2. Расположение Объекта оценки

Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки³

Земельный участок, на который предполагается наложение сервитута, расположен в г. Москве по адресу: поселение Марушкинское, вблизи дер. Шарапово. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы показано ниже (рисунок 3.1).

Рисунок 3.1. Расположение поселения Марушкинское на карте г. Москвы



Источник: www.msk-new.com

Поселение Марушкинское — муниципальное образование в составе Новомосковского административного округа города Москвы. Вошло в состав столицы с 1 июля 2012 года в ходе реализации проекта по расширению города. Административный центр — деревня Марушкино.

³ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org), официального сайта Префектуры Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы (www.tinao.mos.ru), данный АН «RealtyGuide» (www.warehouse.realty-guide.ru).

активной стадии проектирования и строительства. 1-я очередь сдаётся в эксплуатацию во II кв. 2016 г., 2-я — во II кв. 2017 г., 3-я — в I кв. 2018 г. На продажу и в аренду предлагаются складские помещения площадью от 3 000 кв. м, а также офисные помещения. В складах установлены автоматические погрузо-разгрузочные ворота и доклевеллеры Normann, рампы для малотоннажного транспорта, конфигурация для кросс-докинга, спринклерная система пожаротушения, автоматическая пожарная сигнализация, видеонаблюдение. Въездная группа с большой асфальтированной стоянкой позволит осуществлять плановые погрузочно-разгрузочные работы с комфортным ожиданием прибывающего транспорта. В офисах СК «Внуково II» выполнена качественная отделка, установлены системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, в отделке эвакуационных путей использованы негорючие материалы, двери изготовлены в Германии компанией «Normann».

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

Таблица 3.1. Местоположение Объекта оценки

Параметр	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Шарапово
Типичное использование окружающей земли	Производственно-складская и жилая застройка
Рельеф участка	Равнинный
Обеспеченность района инфраструктурой	Водоснабжение, электричество, газоснабжение, отопление
Транспортная доступность	Объект оценки расположен в г. Москве. Удаленность от МКАД 20 км. Ближайшие шоссе – Боровское ш. (20 м), Киевское ш. (5,5 км), Минское (7,2 км).
Железнодорожная доступность	Ближайшие железнодорожные станции – Кокошино (4,2 км), Крёкшино (4,3 км)
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Москве. 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 дер. Шарапово



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

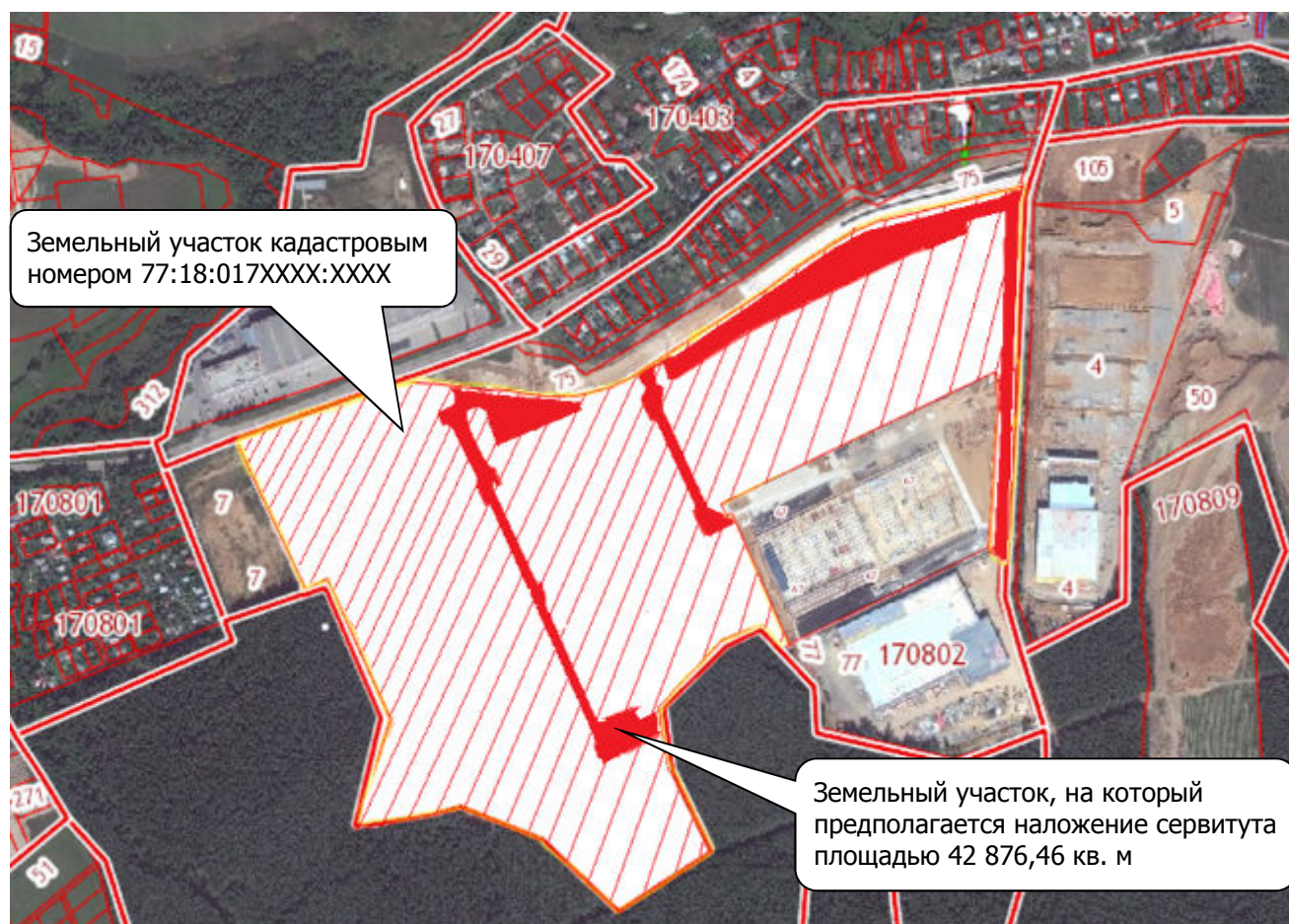
Согласно договору №АБ-ХХ/16 от «01» февраля 2016 г., Объектом оценки является право ограниченного пользования частью чужого земельного участка (сервитут) площадью 42 876,46 кв. м, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 77:18:017XXXX:XXXX, общей площадью 136 247 кв. м, по адресу: г. Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Шарاپово, кадастровый.

Указанный земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «Индустриальный парк Внуково-3» представляет собой территорию комплекса эксплуатируемых офисно-складских зданий.

Необходимость установления сервитута обусловлена потребностью лиц, не являющихся собственниками земельного участка с кадастровым номером 77:18:017XXXX:XXXX, в использовании его для доступа к своим земельным участкам и прочим территориям. Согласно анализу местоположения и консультационным данным, предоставленным заказчиком, основными пользователями дороги, помимо ООО «Компания», являются иные арендаторы офисно-складских зданий на территории индустриального парка.

Таким образом, участок, на который предполагается наложение сервитута представляет собой дорогу для прохода и проезда. Дорога имеет асфальтированное покрытие. Общее количество пользователей дороги – 7 шт. Также обязательства по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на оцениваемом земельном участке дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных систем лежат на собственнике земельного участка.

Рисунок 3.3. Взаиморасположение исследуемых земельных участков



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

Характеристики прав на исследуемый земельный участок представлена в таблице ниже.



Фотография 3.7. Земельный участок, на который предполагается наложение сервитута



Фотография 3.8. Земельный участок, на который предполагается наложение сервитута



Фотография 3.9. Земельный участок, на который предполагается наложение сервитута



Фотография 3.10. Земельный участок, на который предполагается наложение сервитута



Фотография 3.11. Земельный участок, на который предполагается наложение сервитута



Фотография 3.12. Земельный участок, на который предполагается наложение сервитута

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

4.1. Общая ситуация

Вопрос покупки свободных земельных участков в Москве остается важным, несмотря на кризис. Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т.д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах. Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 году. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную застройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

Данная статистика учитывает только ту землю, которая в соответствии с земельным законом имеет статус федеральной собственности или собственности субъектов РФ.

Таблица 4.1. Количество свободных земель Москвы и области по округам

Округ	Площадь (га)
Центральный	6 617,55
Северо-Восточный	10 188,30
Восточный	15 483,55
Юго-Восточный	11 755,97
Южный	13 177,29
Юго-Западный	11 136,22
Западный	15 303,43
Северо-Западный	9 328,10
Северный	11 372,60
Зеленоградский	3 719,99
Итого:	108 083,00

Источник: www.regionalrealty.ru

4.2. Земли сельскохозяйственного назначения

4.2.1. Спрос

Эксперты уверены, что в Московской области катастрофически мало сельскохозяйственных земель. Покупатели земли делятся на два лагеря. Первый относится к тем, кто занял выжидающую позицию и ждет понижения стоимости или появления на рынке привлекательных предложений. Второй – инвесторы, которые подыскивают владельцев земель, имеющих долговые обременения. Они нацелены на приобретение земель у таких людей дешевле рыночной стоимости.

Таблица 4.2. Спрос на земли сельхозназначения в г. Москве

Направления	Процент спроса
Центральный	41%
Северо-Восточный	29%
Восточный	8%

Источник: www.regionalrealty.ru

4.2.2. Предложение

За 2015 год на рынке земель сельскохозяйственного назначения Москвы и области появилось несколько высоколиквидных предложений. Эксперты утверждают, что такие объекты не поддались кризису, так как до его наступления популярностью они не пользовались. Также эксперты уверены, что через пару лет цена на такую землю резко подскочит.

Особую привлекательность для инвесторов представляют участки, существенно упавшие в цене с началом кризиса. Такие земли чаще приобретаются для последующего перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

4.3. Земля под жилую застройку

4.3.1 Спрос

На рынок земель для жилой постройки продолжает влиять градостроительная политика, утвержденная в 2010 году. Малоэтажная застройка располагается только за МКАД, так как в пределах кольцевой автодороги свободных площадей нет. Также девелоперы ориентировались на подмосковные земли для строительства коттеджных поселков, но теперь в Подмоскovie развивается рынок строительства многоэтажных домов комфорт-класса и экономкласса, поскольку с таких проектов можно получить больше прибыли.

Земля для жилой застройки используется в соответствии с проектом зонирования территории. Следовательно, застройщики ограничены по расширению типов застройки. К примеру, есть земли, где допускается только малоэтажное или среднеэтажное строительство, и многоэтажки строить на таких участках нельзя. Чтобы поменять статус земель, нужно пройти через множество инстанций, но не все застройщики на это готовы.

Спрос формируется несколькими крупными застройщиками. Встречается такая схема, что одна сторона документально владеет землей, а вторая оказывает финансовую помощь в строительстве.

4.3.2 Предложение

Стандартный размер участков для строительства жилых комплексов составляет 5-10 га. Важным условием в определении размера участка является документальное подтверждение того, что примерно 1-2 га из общей площади определены под развитие инфраструктуры, например, на строительство школ и детских садов.

Сегодня на рынке Московской области представлено 50 предложений по земельным участкам для строительства жилых комплексов. Средняя стоимость такой земли составляет 15-17 тыс. долларов за сотку. Цена напрямую связана с местоположением и видом использования земли. Больше всего предложений в районе Новорижского и Киевского шоссе до 25 км. от МКАД.

4.3.3 Цены

В Московской области отмечается разнообразие установленной стоимости для земель под застройку. Цена зависит от расположения района и вида использования земли, а также от степени удаленности от МКАД. Самыми дорогостоящими направлениями являются Новорижское, Рублево-Успенское, Минское шоссе. Цена в этих районах превышает цену аналогичных земель в других районах. Цены на землю Московской области выросли на 10-15% в этом году.

Таблица 4.3. Цены на земельные участки под ИЖС

Направления	Удаленность от МКАД км	Цена за сотку/в рублях тыс.
Волоколамское	56-12	30-70
Горьковское	27-58	19-105
Дмитровское	43-75	25-65
Егорьевское	52-58	19-35
Калужское	55-79	150
Каширское	69-70	22-28

Направления	Удаленность от МКАД км	Цена за сотку/в рублях тыс.
Ленинградское	43-85	17-45
Минское	68-140	12-73
Можайское	69	12-73
Новокаширское	56-140	22-28
Новорижское	14	12-73
Новорязанское	27-57	19-35
Носовихинское	43	35-45
Симферопольское	38-50	150
Щелковское	38-60	30-115
Ярославское	13-19	25-115

Источник: www.regionalrealty.ru

4.4. Земли промышленного назначения

4.4.1 Цены

С кризиса 2008 года до текущего момента цены падали. К началу 2011 года цены снизились на 33% в среднем, к концу 2011 – на 36%. В 2013, 2014 годах цены практически стояли. 2015 год показал падение цен: реализация реальных сделок осуществляется с дисконтом до 30%. Земельный рынок, как и рынок любой недвижимости не сбалансирован. Понятие актива земли промышленного назначения (рыночной стоимости) – весьма сомнительно и условно: ликвидность промки мала. Инвестиции в промышленные земли почти прекратились.

Земельные аналитики отмечают существенную особенность: цена сотки «промки» в границах Новой Москвы не отличается от цены 100 кв. м промышленной земли, граничащих с ней районов. Самые дорогие земли промышленного назначения находятся, традиционно, в радиусе 30 км. от Кольцевой дороги. Купить «промку» в восточном направлении от центра столицы можно за 1 тысячу и выше долл. США за сотку. В западном направлении – за 40 тысяч долл. США, в северном – 15 тысяч долл. США, а в южном направлении – 15-25 тысяч долл. США за 100 кв. м. Промышленные земли по Киевской и Калужской трассе стоят 20 тысяч долл. США за 100 кв. м.

Цена сотки (в долл. США) на промышленные земли в удаленных от столицы районах:

- западные районы – 7-15 тысяч;
- южные районы – 6-10 тысяч;
- северные и северо-восточные районы – 9 тысяч.

Дальнее Подмосковье абсолютно не пользуется спросом, и цены здесь минимальны – 1-4 тысячи долл. США за 100 кв. м.

4.4.2 Спрос

Интерес на индустриальные парки и участки земель промышленного назначения с инженерной подготовкой существует:

- Промземля площадью до 5 гектаров пользуется наивысшим интересом. Самыми привлекательными участками земли являются территории, обеспеченные инженерией с площадью до 2-х га, под небольшое производство или складские помещения. Цена сотки – 30 - 50 долл. США/кв. м.
- 50% запросов приходится на промышленные участки площадью 500 - 2 000 кв. м под общепит вдоль дорог, мойки, автозаправки, шиномонтаж. Цена сотки – до 250-400 долл. США/кв. м.
- 38-40% запросов связаны с участками промышленной зоны в непосредственной черте Москвы.
- Промышленный парк, как готовый производственный комплекс, вызывает интерес у потенциальных покупателей, другой вопрос, что реализация сделок тормозится в связи с низкой платежеспособностью покупателей и отсутствием кредитования.
- Готовый технопарк активно рассматривается, но девелоперы не спешат: проводят анализ эффективности и рентабельности, уделяют внимание географии и инфраструктуре пром. участка.

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.

Подход к оценке представляет собой 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.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.

При определении **наиболее эффективного использования** Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции Объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

5.3.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Стоимость Объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^5,$$

где:

С_{зп} — стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

СИ — совокупный износ Объекта оценки;

С_{зем.уч.} — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Характеристика основных понятий затратного подхода

Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.⁶

Совокупный износ — общее обесценение Объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определяются по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

И_{физ.} — физический износ (physical deterioration);

⁵ Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

- если определяется стоимость акций, а земельный участок не является основным средством;
- если земельный участок принадлежит на праве бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения;
- если просрочен договор аренды земельного участка;
- если определяется стоимость в целях страхования;
- если определяется стоимость для РСБУ; в соответствии с приказом Минфина РФ №91Н от 13.10.2003 г., раздел 3, п.43 «Земельные участки и объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы) переоценке не подлежат».

⁶ Источник: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

2. Определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене.
3. Определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

5.3.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод прямой капитализации дохода;

В анализе дисконтированного денежного потока денежные поступления рассчитываются для каждого из нескольких будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения дисконтной ставки с использованием способов расчета приведенной стоимости.

При прямой капитализации дохода для обращения дохода в стоимость репрезентативная величина дохода делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор дохода.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках доходного подхода.

5.4. Оценка сервитута

5.4.1. Понятие сервитута¹⁹

В российском праве основная масса норм о сервитутах содержится в Гражданском кодексе РФ (статьи 216, 274—277, 613 и 694) и Земельном кодексе РФ (статья 23 и др.). Отдельные нормы содержатся в природоресурсном законодательстве (Водный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ и др.), а также в Федеральном законе № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Сервитут²⁰ — право лица (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут²¹ — право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В соответствии с п. 1 ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

¹⁹ Раздел составлен на основании действующего на дату оценки законодательства, в том числе:

«Временные Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут» (утв. Росземкадастром 17.03.2004);

«Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ);

«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 19.07.2011) (ЗК РФ).

²⁰ «Временные Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут» (утв. Росземкадастром 17.03.2004).

²¹ ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 19.07.2011) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

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. Определение рыночной стоимости земельных участков

Данный раздел отражает последовательный процесс определения рыночной стоимости земельного участка, на часть которого предполагается наложение сервитута (136 247,00 кв. м), а также земельного участка, представляющего собой дорогу для прохода и проезда (42 876,46 кв. м), на который предполагается наложение сервитута.

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 2015 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, Стерлин А. М., Кашникова З. А. и Шегурова Д. А., 2014 г. Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем двухсот ведущих оценщиков из 52 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.

Таблица 6.1. Усредненные значения корректировок на состав передаваемых прав

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,78	0,75	0,81

Источник: Лейфер Л. А., Стерлин А. М., Кашникова З. А. и Шегурова Д. А., «Справочник оценщика недвижимости», 2014 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.

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, Стерлин А. М., Кашникова З. А. и Шегурова Д. А., 2014 г. Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем двухсот ведущих оценщиков из 52 городов России.

6.1.2. Результаты определения рыночной стоимости земельных участков, 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).

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

Результаты реализации **3-го и 4-го этапов**, внесение корректировок и расчет рыночной стоимости земельных участков, в рамках сравнительного подхода представлены в таблицах ниже.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 42 876,46 кв. м составила:

117 738 759 (Сто семнадцать миллионов семьсот тридцать восемь тысяч семьсот пятьдесят девять) руб.,

Рыночная стоимость земельного участка площадью 136 247 кв. м составила:

482 041 886 (Четыреста восемьдесят два миллиона сорок одна тысяча восемьсот восемьдесят шесть) руб.

Таблица 6.5. Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 136 247 кв. м

№ 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 торгово-производственных и складских комплексов. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для промышленно-складского комплекса. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный под строительство производственно-складского комплекса. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный для инвестиционного строительства гипермаркета, коммунально-складского и делового центра, и многофункциональных объектов, удобные подъездные пути	Земельный участок, предназначенный под строительство производственно-складского комплекса. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	АН "PROMZONA.RU", www.promzona.ru, риелтор Даниил / Станислав, +7 (905) 739-70-00	Информационная база "Move.su", www.move.su, риелтор Юрий, т. +7 (910) 455-75-75	Информационная база "Росриэлт", www.rosreal.ru, риелтор Борис? т. +7 (495) 969-53-53	Информационная база "Move.su", www.move.su, риелтор Юрий, т. +7 (910) 455-75-75
4	Ссылка		http://www.promzona.ru/catalog/promzona/boqoslovo/	http://move.su/objects/moskva_troick_kaluzskoe_sh_2256885236/	http://move.su/objects/moskva_troick_kaluzskoe_sh_2256885236/	http://move.su/objects/moskva_troick_kaluzskoe_sh_2256885229/
5	Цена предложения объекта недвижимости, руб.		789 309 150	607 166 667	781 791 920	586 343 940
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м	-	5 262	3 082	7 517	3 007
7	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	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	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016
11	Местоположение	г. Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Шарапово	г. Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Большое Покровское	г. Москва, поселение Краснопахорское, дер. Софьино	г. Москва, Новомосковский административный округ, в районе аэропорта "Внуково"	г. Москва, поселение Краснопахорское, дер. Терехово
	Направление	Боровское ш.	Киевское ш.	Калужское ш.	Киевское ш.	Калужское ш.
	Удаленность от МКАД, км	20	16	24	10	27
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Общая площадь, кв.м	136 247,0	150 000,0	197 000,0	104 000,0	195 000,0
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 промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленного назначения	Земли промышленного назначения	Земли промышленного назначения	Земли промышленного назначения
17	Вид разрешенного использования	Для размещения торгово-производственных и складских комплексов	Для промышленно-складского комплекса	Под строительство производственно-складского комплекса	Для инвестиционного строительства гипермаркета, коммунально-складского и делового центра, и многофункциональных объектов	Под строительство производственно-складского комплекса
18	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	3 604	3 388	3 324	3 866
19	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине		33,4%	39,9%	55,8%	58,6%
	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной		2,99	2,50	1,79	1,71
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		33,25%	27,85%	19,93%	18,98%
	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м					3 538
	Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м					136 247,0
	Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.					482 041 886

Источник: расчет ООО «Апхилл»

6.1.3. Определение рыночной стоимости работ и услуг, связанных с обеспечением инфраструктуры, проводимого в рамках сравнительного подхода

Данный раздел отражает процесс определения рыночной стоимости работ и услуг, связанных с обеспечением эксплуатации и ремонта обустроенной дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных систем на части земельного участка, на который предполагается наложение сервитута (136 247,00 кв. м), и на земельном участке, представляющем собой дорогу для прохода и проезда (42 876,46 кв. м), на который предполагается наложение сервитута.

Таблица 6.7. Расчет стоимости обслуживания системы водоснабжения

Обслуживание инженерных сетей Система водоснабжения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	ООО "Дом со всем", т. +7 (495) 998-05-19	Компания "Water Warm Comfort", т. +7 (495) 722-18-94	ООО "Системы для Дома", т. +7 (495) 649- 85-93
Ссылка	http://domsovsem.ru/servis	http://wwwc-group.ru/obsluzhivanie-inzhenernyh-sistem/vodosnabzheniya.html	http://vodaservis.ru/price/price_2/
Цена, руб./год	8 475	13 559	12 712
Средневзвешенная стоимость, руб./год без учета НДС			11 582
Средневзвешенная стоимость, руб./месяц без учета НДС			965

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таблица 6.8. Расчет стоимости обслуживания системы пожаротушения

Обслуживание инженерных сетей Система пожаротушения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Группа компаний "ДОРАДО", т. +7 (812) 313-32-33	ООО "Пожарные технологии", т. +7 (495) 772-47-65	ООО "АльфаТВком", т. +7 (495) 790-10-85
Ссылка	http://dorado-company.ru/price	http://pozhtechno.ru/uslugi-i-ceny/	http://www.alfatv.ru/pozharotushenie/stoimost-obsluzhivanie-pozharotusheniya/
Цена, руб./месяц без учета НДС	10 169	6 780	7 627
Средневзвешенная стоимость, руб./месяц без учета НДС			8 192

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таблица 6.9. Расчет стоимости обслуживания системы канализации

Обслуживание инженерных сетей Система канализации	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Компания "Саймангрупп", т. +7 (495) 755-09-54	Компания "ЗасораНет", т. +7 (903) 135-40-40	Фирма "КАНСЕРВИС", т. +7 (499) 394-02-06
Ссылка	http://caymangroup.ru/price	http://zasoranet.ru/uslugi-i-ceny.html	http://www.kanservice.ru/price/
Цена, руб./п. м без учета НДС	85	110	85
Средневзвешенная стоимость, руб./п. м без учета НДС			93

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таблица 6.10. Расчет стоимости обслуживания системы электроснабжения

Обслуживание инженерных сетей Электроснабжение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	ООО "Комплексный Энерго Подряд", т. +7 (495) 916-67-51	ООО "СмартПро Групп", т. +7 (495) 797-72-36	Компания "Энерго- ресурс", т. +7 (929) 941-50-40
Ссылка	http://www.energyc.ru/service/ekspluatatsiya-inzhenernyh-sistem/tehnicheskoe-obsluzhivanie	http://www.smartprogroup.ru/servis/servisnoe-obsluzhivanie-sistem-elektrosnabzheniya/	http://energoresurs-tiniao.ru/obsluzhivanie-i-remont-transformatornykh-podstantsij
Цена, руб./месяц без учета НДС	16 102	5 508	10 000
Средневзвешенная стоимость, руб./месяц без учета НДС			10 537

Таблица 6.15. Расчет стоимости обслуживания территории (внешней и внутренней)

Обслуживание территории внешней и внутренней	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Компания "СтройГрад", т. +7 (495) 507-83-28	Компания "ПРИМЕКС", т. +7 (495) 411-56-43	Группа компаний "ГВСМ", т. +7 (495) 221-06-51
Ссылка	http://ukupravdom.ru/meh_uborka.php	http://www.primex.ru/services/prilegayushchaya-territoriya/uborka-territorii/	http://www.gsvm.ru/prices
Цена за месяц, руб./кв. м без учета НДС	4	3	11
Средневзвешенная стоимость за месяц, руб./кв. м без учета НДС	6		

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таблица 6.16. Расчет стоимости услуги по охране периметра Комплекса

Охрана периметра Комплекса			
Источник информации	ЧОП "САРМАТ", т. +7 (495) 585-96-30	ЧОП «Интербезопасность», т. +7 (903) 173-58-38	ЧОП "ЛЕГИС", т. +7 (495) 357-00-89
Ссылка	http://chopsarmat.ru/services/ohrana-objektov/okhrana-predprivatiya.html	http://security-24.com/price.html	http://www.legis-s.ru/services/pricelist/
Цена, руб./месяц без учета НДС	101 695	118 983	133 920
Средневзвешенная стоимость, руб./месяц без учета НДС	118 199		

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

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.

Определение функционального износа недвижимого имущества

Функциональный износ — потеря стоимости вследствие относительной неспособности оцениваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям (таким как параметры, размер, стиль, срок службы и пр.). Функциональный износ может быть, как устранимым, так и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым.

При определении затрат на замещение недвижимого имущества были выбраны аналоги, сходные по своим конструктивным параметрам, т. е. величина функционального (морального) износа рассматриваемых объектов принята равной **0**.

Определение экономического устаревания (внешнего износа) недвижимого имущества

Экономическое устаревание (economic obsolescence) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

В процессе проведения оценки Исполнителем не было выявлено признаков экономического устаревания для оцениваемого недвижимого имущества, следовательно, внешний износ равен **0**.

Расчет стоимости замещения оцениваемого недвижимого имущества в рамках метода сравнительной единицы с учетом накопленного износа приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 6.25. Определение стоимости замещения объектов недвижимости методом сравнительной единицы

№ п/п	Объект	Асфальтированная дорога
1	Общая площадь, кв. м (м)	42 876. 46
2	Класс конструктивной системы	КС-8
3	Источник Ко-Инвест	Сб. "Сооружения городской инфраструктуры" (2008 г.), стр. 33
4	№ объекта в сборнике	ИЗ.1.03.020
5	Обоснование роста цен	Индексы цен в строительстве, №92 (2 кв. 2015 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	2,1008

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 6.27. Расчет рыночной стоимости соразмерной платы за сервитут при единовременной выплате

Показатель	Земельный участок	Асфальтированная дорога
Рыночная стоимость объекта	117 738 759	42 881 360
Доля стоимости, приходящаяся на убытки вследствие установления сервитута		54,17%
Рыночная стоимость соразмерной платы за сервитут, руб.	63 775 161	23 227 404

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	3	2	3	2,06	0,390
Б	1	1	5	3	1,97	0,373
В	1/2	1/5	1	6	0,88	0,167
Г	1/3	1/3	0,17	1	0,37	0,070
Сумма					5,28	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		1/4	0,50	0,20
Метод потери в площади		4		1	2,00	0,80
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		1/2	0,71	0,33
Метод потери в площади		2		1	1,41	0,67
Сумма					2,12	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		1	1,00	0,50
Метод потери в площади		1		1	1,00	0,50
Сумма					2,00	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		1/4	0,50	0,20
Метод потери в площади		4		1	2,00	0,80
Сумма					2,50	1,00
	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода	
Вес критериев	0,390	0,373	0,167	0,070		
Экспертный метод	0,20	0,33	0,50	0,20	30%	
Метод потери в площади	0,80	0,67	0,50	0,80	70%	
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, — 70%;

стоимость, определенная методом учета потери в площади, — 30%.

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, определенный по состоянию на дату оценки, представлен в таблицах 7.2 – 7.5.

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

РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия Соглашения об установлении частного сервитута земельного участка и его обеспечении от «17» октября 2012 г.;
- копия Соглашения о возмещении расходов «17» октября 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. Ордуй «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 №АБ-ХХ/16 ОТ 09.02.2016 Г.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС № 922/974849166
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

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:	ООО «Апхилл» 107140, Москва, ул. Верхняя Красносельская, д.34 расчетный счет 40702810000000000935 КПП 770801001 ИНН 7708706445 в ООО КБ «Международный расчетный банк» кор.сч. 30101810700000000177
----------------------	--

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 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 Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя 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 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:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	46323,00 рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/974849166 от 17.09.2015г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Зыкова И. Ю. Код 1092906

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

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

ОАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

ООО «Апхилл» - участник «ОСН» от 09.02.2016 г. (вход № 100346) (Фирма 0000000000)



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
www.srososet.ru, mail@srososet.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.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 № 922/974842128
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:	Вусов Александр Владимирович
---------------	------------------------------

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:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	11 720,00(Одиннадцать тысяч семьсот двадцать) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/974842128 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.

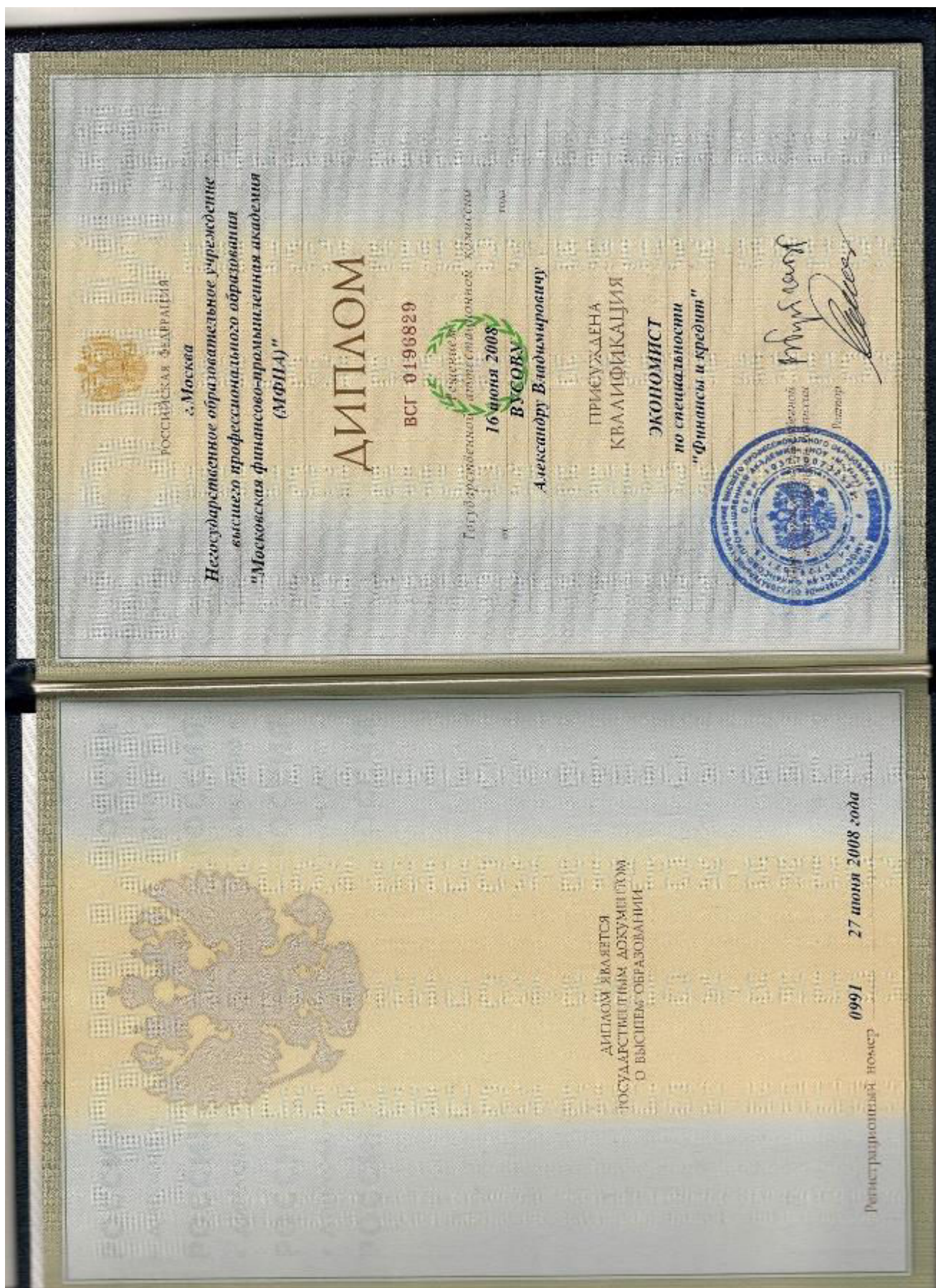
(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)





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