

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор

..... *А.В. Розанов*

«26» марта 2015 г.

## **ОТЧЁТ №1601**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С ОБЪЕКТАМИ НЕЗАВЕРШЕННОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА; МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТОВ  
ОЦЕНКИ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОДИНЦОВСКИЙ Р-Н, П.  
БАРВИХА**

ЗАКАЗЧИК:

ЗАО «БАРВИХА-ВИЛЛАДЖ»

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ:

ДОГОВОР № 1503201 ОТ «15» сентября  
2014 г.

ДАТА ОЦЕНКИ:

«05» марта 2015 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

«26» марта 2015 г.

## Резюме

В соответствии с Договором № 1503201 от «15» сентября 2014 г. специалистами ООО НКЦ «Алекс-Прайс» произведена оценка рыночной стоимости земельных участков с объектами незавершенного строительства; местонахождение объектов оценки: Московская область, Одинцовский р-н, п. Барвиха(далее Объект оценки), по состоянию на «05» марта 2015 г.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на «05» марта 2015 г. с учетом, сделанных в отчете предположений и допущений составляет (округленно):

**4 171 875 994**

**(Четыре миллиарда сто семьдесят один миллион восемьсот семьдесят пять тысяч девятьсот девяносто четыре рубля).**

В том числе:

№ п/п	Наименование	Общая площадь строения, кв.м.	№ дома по генплану	Рыночная стоимость, руб.	Доля владения, %	Итоговая рыночная стоимость объектов с учетом доли владения, руб.
<b>Строения</b>						
1	Объект незавершенного строительства	2227,6	1	227 014 603	100	227 014 603
2	Объект незавершенного строительства	2934,7	2	301 466 146	67,80	204 394 047
3	Объект незавершенного строительства	2227,6	3	221 872 344	100	221 872 344
4	Объект незавершенного строительства	1999,2	5	209 710 741	100	209 710 741
5	Объект незавершенного строительства	1664	6	175 452 974	72,17	126 624 411
6	Объект незавершенного строительства	1664	7	177 034 656	24,5	43 373 491
7	Объект незавершенного строительства	889,1	8	93 747 139	45,61	42 758 070
8	Объект незавершенного строительства	1224,3	9	121 277 149	88,94	107 863 896
9	Объект незавершенного строительства	2438,9	10	241 262 254	100	241 262 254
10	Объект незавершенного строительства	1664	11	164 155 246	92,30	151 515 292
11	Объект незавершенного строительства	1664	12	166 640 747	100	166 640 747
12	Объект незавершенного строительства	1224,3	13	121 277 149	100	121 277 149
13	Объект незавершенного строительства	1664	14	163 703 337	100	163 703 337
14	Объект незавершенного строительства	1664	15	163 929 292	100	163 929 292
15	Объект незавершенного строительства	1664	17	164 833 110	100	164 833 110
16	Объект незавершенного строительства	889,1	18	88 072 787	100	88 072 787
17	Объект незавершенного строительства	2438,9	19	241 924 610	100	241 924 610
18	Объект незавершенного строительства	2051,4	20	203 486 878	100	203 486 878
19	Объект незавершенного строительства	1664	23	164 833 110	100	164 833 110
				<b>3 411 694 272</b>		<b>3 055 090 169</b>
<b>Земельные участки</b>						
1	Земельный участок, к.н. 50:20:0010306:0025	20000		422 782 578	100	422 782 578
2	Земельный участок, к.н. 50:20:0010306:0026	20000		422 782 578	100	422 782 578
3	Земельный участок, к.н. 50:20:0010306:0027	12417		262 484 564	100	262 484 564
						<b>1 108 049 720</b>
<b>Трансформаторные подстанции</b>						
1	Трансформаторная подстанция (незавершенного строительства ТП № 24764)	60,17			100	4 528 650
2	Трансформаторная подстанция (объект незавершенного строительства ТП № 24764)	58,81			100	4 207 455
						<b>8 736 105</b>
						<b>4 171 875 994</b>

ООО НКЦ «Алекс-Прайс» осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., Стандартами оценки.

Деятельность ООО НКЦ «Алекс-Прайс» по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ОАО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ» - Страховой полис №08275/776/03106/4, сроком действия с «25» ноября 2014 г. по «24» ноября 2015 г. Страховая сумма составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Страховая сумма составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

Данное резюме является неотъемлемой частью отчёта №1601 от «26» марта 2015 г. и рассматривается в его контексте.

Генеральный директор  
ООО НКЦ «Алекс-Прайс»

/А.В. Розанов/

26.03.2015 г.

## Оглавление

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>6</b>
1.1	Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	6
1.2	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	6
1.3	Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	7
<b>2</b>	<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>8</b>
2.1	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки .....	8
2.2	Информация о Заказчике .....	8
2.3	Реквизиты оценочной компании .....	8
2.4	Исполнители .....	8
2.5	Вид стоимости .....	9
2.6	Дата составления и порядковый номер Отчета .....	9
2.7	Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	10
2.7.1	Применяемые стандарты .....	10
2.8	Основные термины и определения .....	10
2.9	Содержание и объем работ, проведенных в рамках оценки. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки .....	11
2.10	Заявление о соответствии .....	12
2.11	Сделанные допущения и ограничивающие условия .....	12
2.12	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	15
<b>3</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>17</b>
3.1	Анализ местоположения и района окружения объекта оценки .....	17
3.1.1	Анализ местоположения и района окружения объекта оценки .....	17
3.1.2	Сведения об Одинцовском районе .....	21
3.1.3	Расположение объекта оценки .....	23
3.2	Краткая характеристика объекта оценки .....	24
3.3	Оцениваемое право .....	29
3.4	Обременения оцениваемых прав .....	30
<b>4</b>	<b>ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ... 31</b>	
<b>5</b>	<b>АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ . 36</b>	
<b>6</b>	<b>ПРОЦЕССОЦЕНКИ .....</b>	<b>37</b>
6.1	Обзор подходов к оценке и анализ возможности применения каждого из них .....	37
6.1.1	Затратный подход .....	37
6.1.2	Сравнительный подход .....	38
6.1.3	Доходный подход .....	38
6.1.4	Согласование результатов .....	39
6.2	Выбор подходов к оценке имущества .....	39
<b>7</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... 40</b>	
7.1	Затратный подход .....	40
7.1.1	Определение стоимости прав на земельный участок .....	40
7.1.2	Определение стоимости замещения улучшений .....	43
7.2	Сравнительный подход .....	50
7.2.1	Описание методики оценки .....	50
7.2.2	Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта .....	50
7.2.3	Внесение корректировок в цены аналогов .....	51
7.2.4	Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу .....	52
<b>8</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>55</b>

<b>9</b>	<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>57</b>
<b>10</b>	<b>ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ НОРМАТИВНОГО ХАРАКТЕРА .....</b>	<b>58</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ: .....</b>	<b>59</b>
	Приложение 1. Данные оценщика.....	60
	Приложение 2. Данные по оцениваемому объекту, предоставленные Заказчиком .....	66
	Приложение 3. Фотографии объекта оценки .....	131
	Приложение 4. Фотографии объявлений .....	133

# 1 Основные факты и выводы

## 1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки – объект недвижимого имущества: земельные участки с объектами незавершенного строительства; местонахождение объектов оценки: Московская область, Одинцовский р-н, п. Барвиха.

## 1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по оценке, получены следующие результаты оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта:

Таблица 1.1 Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Общая площадь строения, кв.м.	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.	Вес затратного подхода	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость, руб.	Доля владения, %	Итоговая рыночная стоимость объектов с учетом доли владения, руб.
<b>Строения</b>									
1	Объект незавершенного строительства	2227,6	66 546 877	0,2	267 131 534	0,8	227 014 603	100	227 014 603
2	Объект незавершенного строительства	2934,7	99 625 729	0,2	351 926 250	0,8	301 466 146	67,80	204 394 047
3	Объект незавершенного строительства	2227,6	40 835 584	0,2	267 131 534	0,8	221 872 344	100	221 872 344
4	Объект незавершенного строительства	1999,2	89 585 551	0,2	239 742 038	0,8	209 710 741	100	209 710 741
5	Объект незавершенного строительства	1664	79 084 096	0,2	199 545 194	0,8	175 452 974	72,17	126 624 411
6	Объект незавершенного строительства	1664	86 992 506	0,2	199 545 194	0,8	177 034 656	24,5	43 373 491
7	Объект незавершенного строительства	889,1	42 255 812	0,2	106 619 971	0,8	93 747 139	45,61	42 758 070
8	Объект незавершенного строительства	1224,3	19 118 485	0,2	146 816 815	0,8	121 277 149	88,94	107 863 896
9	Объект незавершенного строительства	2438,9	36 429 606	0,2	292 470 416	0,8	241 262 254	100	241 262 254
10	Объект незавершенного строительства	1664	22 595 456	0,2	199 545 194	0,8	164 155 246	92,30	151 515 292
11	Объект незавершенного строительства	1664	35 022 957	0,2	199 545 194	0,8	166 640 747	100	166 640 747
12	Объект незавершенного строительства	1224,3	19 118 485	0,2	146 816 815	0,8	121 277 149	100	121 277 149
13	Объект незавершенного строительства	1664	20 335 910	0,2	199 545 194	0,8	163 703 337	100	163 703 337
14	Объект незавершенного строительства	1664	21 465 683	0,2	199 545 194	0,8	163 929 292	100	163 929 292
15	Объект незавершенного строительства	1664	25 984 774	0,2	199 545 194	0,8	164 833 110	100	164 833 110
16	Объект незавершенного строительства	889,1	13 884 052	0,2	106 619 971	0,8	88 072 787	100	88 072 787
17	Объект незавершенного строительства	2438,9	39 741 388	0,2	292 470 416	0,8	241 924 610	100	241 924 610
18	Объект незавершенного строительства	2051,4	33 427 153	0,2	246 001 809	0,8	203 486 878	100	203 486 878
19	Объект незавершенного строительства	1664	25 984 774	0,2	199 545 194	0,8	164 833 110	100	164 833 110
									3 055 090 169
<b>Земельные участки</b>									
1	Земельный участок, к.н. 50:20:0010306:0025	20000			422 782 578	1	422 782 578	100	422 782 578
2	Земельный участок, к.н. 50:20:0010306:0026	20000			422 782 578	1	422 782 578	100	422 782 578
3	Земельный участок, к.н. 50:20:0010306:0027	12417			262 484 564	1	262 484 564	100	262 484 564
									1 108 049720
<b>Трансформаторные подстанции</b>									

№ п/п	Наименование	Общая площадь строения, кв.м.	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.	Вес затратного подхода	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость, руб.	Доля владения, %	Итоговая рыночная стоимость объектов с учетом доли владения, руб.
1	Трансформаторная подстанция (незавершенного строительства ТП № 24764)	60,17		1	4 528 650			100	4 528 650
2	Трансформаторная подстанция (объект незавершенного строительства ТП № 24764)	58,81		1	4 207 455			100	4 207 455
									8 736 105
									<b>4 171 875 994</b>

### 1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

По результатам расчетов, выполненных с учетом всех предположений и допущений по состоянию на дату оценки, значение рыночной стоимости объекта оценки составляет (округленно):

**4 171 875 994**

**(Четыре миллиарда сто семьдесят один миллион восемьсот семьдесят пять тысяч девятьсот девяносто четыре рубля).**

Генеральный директор ООО НКЦ «Алекс-Прайс»,  
А.В. Розанов

.....

Оценщик (член РОО № в реестре 000470)  
А.В. Розанов

.....

## 2 Общие сведения

### 2.1 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица 2.1

<b>Объект оценки</b>	земельные участки с объектами незавершенного строительства; местонахождение объектов оценки: Московская область, Одинцовский р-н, п. Барвиха
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №1503201 от «15» сентября 2014 г. заключенный между Заказчиком ЗАО «Барвиха-Вилладж» и Оценочной Компанией – ООО НКЦ «Алекс-Прайс».
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Собственник объекта оценки</b>	ЗАО «Барвиха-Вилладж»
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Принятие управленческих решений
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	«05» марта 2015 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	с «05» марта 2015 г. по «26» марта 2015 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №1 35-ФЗ от 29.07.1998г., а также «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО 7).

### 2.2 Информация о Заказчике

Таблица 2.2

<b>Организационно-правовая форма и наименование</b>	ЗАО «Барвиха-Вилладж»
<b>Реквизиты</b>	ОГРН 1067746417584, ИНН 7703586536, Адрес: г. Москва, ул. Николоямская, д. 40. стр. 1
<b>Конкурсный управляющий (Определение Арбитражного суда города Москвы от 31 января 2014 г. в отношении ЗАО «Барвиха-Вилладж»)</b>	Мариничева А.В.

### 2.3 Реквизиты оценочной компании

Таблица 2.3

<b>Организационно-правовая форма и наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью Независимый Консалтинговый Центр «Алекс-Прайс»
<b>Юридический адрес</b>	105264, РФ, г. Москва, ул. 10-я Парковая, д. 18, этаж 2, помещение №10
<b>Фактический адрес</b>	119017, г. Москва, Лаврушинский пер. 3/8, стр. 2
<b>ИНН/КПП</b>	7716230030/771901001
<b>ОГРН</b>	1037716011805 от 16.04.2003 г.
<b>Банковские реквизиты</b>	р/с 40702810397210000708 в Московский филиал ПАО РОСБАНК, к/с 30101810000000000272, БИК 044583272
<b>Генеральный директор</b>	Розанов Алексей Васильевич
<b>Телефон/факс</b>	(495) 953-50-90
<b>Страхование ответственности</b>	Деятельность ООО НКЦ «Алекс-Прайс» по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ОАО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ» - Страховой полис №08275/776/03106/4, сроком действия с «25» ноября 2014 г. по «24» ноября 2015 г. Страховая сумма составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

### 2.4 Исполнители

Все участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование в области оценки. Ниже приведен список Оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Таблица 2.4 Информация об исполнителях

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
<p><b>Розанов Алексей Васильевич</b></p>	<p><i>Местоположение оценщика:</i> г. Москва, ул. Череповецкая, д.5/14, кв.147.</p> <p><i>Информация о членстве в саморегулируемой организации:</i> Оценщик 1 категории, включен в реестр членов саморегулируемой организации ООО «Российское Общество оценщиков» 24.07.2007, регистрационный № 000470.</p> <p><i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</i> Профессиональный Оценщик бизнеса (Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 231847 2003г. МУЭИФП) Специальность: Оценщик бизнеса (предприятий). Повышение квалификации в Государственном университете по землеустройству. Регистрационный номер № 9070, от 16.05.2006 г. Повышение квалификации в ГОУ ДПО Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Плеханова. Регистрационный номер № 456-9С, от 05.10.2009 г.</p> <p><i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</i> Гражданская ответственность застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 08275/776/02296/4, сроком действия с 08.08.2014 г. до 07.08.2015 г. Страховая сумма составляет 3 000 000 (Три миллиона) рублей.</p> <p><i>Стаж работы в оценочной деятельности:</i> Стаж работы 11 лет (с апреля 2003 г.).</p> <p><i>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> Общество с ограниченной ответственностью. <i>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> Общество с ограниченной ответственностью Независимый консалтинговый центр «АЛЕКС-ПРАЙС».</p>

(Источник – данные об оценщике)

## 2.5 Вид стоимости

В рамках настоящего Отчета оценке подлежит **рыночная стоимость**.

Согласно ФЗ «Об оценочной деятельности», а также Стандартам оценки, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

## 2.6 Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет № 1601. Датой составления Отчета является «26» марта 2015 г.

## **2.7 Применяемые стандарты оценочной деятельности**

### **2.7.1 Применяемые стандарты**

При выполнении работ Оценщиком были использованы и соблюдены следующие стандарты:

Федеральный закон от 29.07.98г. №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256

- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №255

- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №254

- ФСО № 7 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611

- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации ООО "Российское общество оценщиков", утверждённые решением Совета РОО от 18 декабря 2009 г., Протокол №284.

## **2.8 Основные термины и определения**

Имущество– объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Движимое имущество – объекты физического мира, не являющиеся недвижимостью, включая драгоценности, раритеты, деньги и ценные бумаги, характеризующиеся возможностью быть перемещенными.

Земельный участок<sup>1</sup> как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Оценка имущества– процесс определения стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Цена– денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный, доходный.

---

<sup>1</sup>Земельный кодекс Российской Федерации. Статья 6.

Неопределенность – неполнота и (или) неточность информации об условиях реализации проекта, осуществляемых затратах и достигаемых результатах.

Риск– неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности понятие «риск» более субъективно – последствия реализации проекта неблагоприятные для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

Ликвидационная стоимость– стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Износ – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

## **2.9 Содержание и объем работ, проведенных в рамках оценки.**

### **Описание последовательности определения стоимости объекта оценки**

Проведение оценки включает в следующие этапы:

#### **1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку**

#### **2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.**

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

**3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки рыночной стоимости имущества традиционно используются три подхода к оценке (затратный, сравнительный и доходный), согласно Федеральным Стандартам Оценка. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости объекта оценки.

Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта оценки. Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту оценки. Результаты, полученные различными подходами к оценке, согласуются для получения величины рыночной стоимости объекта оценки.

**4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.**

**5. Составление отчета об оценке.** Все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчета.

## **2.10 Заявление о соответствии**

Специалисты, выполнившие оценку объектов оценки и подготовившие данный Отчет, являются полномочными представителями ООО НКЦ «АЛЕКС-ПРАЙС», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.

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

- В соответствии с имеющимися у нас данными, изложенные в Отчете факты верны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями, выводами.
- У нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта, являющегося предметом данного Отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон.
- Наше вознаграждение никаким образом не связано с величиной стоимости объектов оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному Отчету.
- Никто, кроме подписавших настоящий отчет, не участвовал в его подготовке и никто не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки и Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации ООО «Российское общество оценщиков», утверждённые решением Совета РОО от 18 декабря 2009 г., Протокол №284.

## **2.11 Сделанные допущения и ограничивающие условия**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего отчета.
- Настоящий отчет содержит расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату определения стоимости, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем отчете
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, перечень которой приведен в соответствующем разделе настоящего отчета, и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничений.

- Настоящий отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для цели, указанной в договоре на оказание оценочных услуг. Никакие части отчета не могут рассматриваться иначе как неотъемлемая часть единого целого.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемый объект рассматривался, как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете.
- Мы не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки, и исходим из того, что он не является предметом залога или объектом судебных исков.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатного или умышленного неправомерного действия со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением, оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и составления отчета, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В соответствии с условиями задания Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость.
- В процессе оценки Оценщик оставлял за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.
- Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объектов на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Полученный результат может быть использован только в рамках указанной в Отчете цели оценки.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в Отчете, признается рекомендуемой для сформулированных целей. Иное использование результатов оценки, а также передача Отчета третьим лицам без предварительного письменного согласия Оценщика не допускается.
- В обязанности Оценщика не входила проверка достоверности документов, предоставленных Заказчиком или сторонними специалистами. При проведении исследований предполагалось, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.
- Полученный результат относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является не правомерным, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
- Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.

- Все расчеты выполнены Оценщиком с использованием формул и функций программы «MicrosoftExcel» с встроенной точностью вычислений. В таблицах представлены показатели согласно формата данных.
- Оценщиком не производились обмеры площадей земельных участков и помещений. Все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, рассматривались, как истинные. Используемые в отчете исходные данные, соответствуют сведениям, предоставленным Заказчиком.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки определялся без учета наличия обременений у объекта оценки. Под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.)
- Осмотр объекта оценки Оценщиком не проводился, вся информация об объекте оценки предоставлена Заказчиком.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости рассматриваемого объекта оценки по состоянию на соответствующую дату оценки.
- Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

## **2.12 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Для целей данной оценки использовались следующие документы, представленные заказчиком (копии документов в приложении к отчету):

1. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №1 общей площадью 2227,6 кв.м. - №50:20:0010306:275 от 13.10.2014 г.;
2. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №8 общей площадью 889,1 кв.м. - №50:20:0010306:279 от 13.10.2014 г.;
3. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №11 общей площадью 1664кв.м. - №50:20:0010306:277 от 10.10.2014 г.;
4. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №15 общей площадью 1664кв.м. - №50:20:0010306:278 от 13.10.2014 г.;
5. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №17 общей площадью 1664кв.м. - №50:20:0010306:288 от 13.10.2014 г.;
6. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №18 общей площадью 889,1кв.м. - №50:20:0010306:270 от 13.10.2014 г.;
7. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №19 общей площадью 2438,9кв.м. - №50:20:0010306:271 от 13.10.2014 г.;
8. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №20 общей площадью 2051,4кв.м. - №50:20:0010306:285 от 13.10.2014 г.;
9. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №23 общей площадью 1664кв.м. - №50:20:0010306:284 от 13.10.2014 г.;
10. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №5 общей площадью 1999,2кв.м. - №50:20:0010306:273 от 21.10.2014 г.;
11. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №6 общей площадью 1664кв.м. - №50:20:0010306:272 от 23.10.2014 г.;
12. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №10 общей площадью 2438,9кв.м. - №50:20:0010306:287 от 20.10.2014 г.;
13. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №12 общей площадью 1664кв.м. - №50:20:0010306:281 от 21.10.2014 г.;
14. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №13 общей площадью 1224,3кв.м. - №50:20:0010306:280 от 20.10.2014 г.;
15. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №14 общей площадью 1664кв.м. - №50:20:0010306:282 от 21.10.2014 г.;
16. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №3 общей площадью 2227,6кв.м. - №50:20:0010306:283 от 20.11.2014 г.;
17. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №2 общей площадью 2934,7кв.м. - №50:20:0010306:286 от 20.11.2014 г.;
18. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №7 общей площадью 1664кв.м. - №50:20:0010306:274 от 08.12.2014 г.;
19. Кадастровый паспорт на объект незавершенного строительства - дом №9 общей площадью 1224,3кв.м. - №50:20:0010306:276 от 17.11.2014 г.;
20. Кадастровый план № 20.2/07-1-3374 от 25.04.2007 г на земельный участок общей площадью 20000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, п. Барвиха, к.н. 50:20:001 03 06:0026;
21. Свидетельство о регистрации права собственности на земельный участок для жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 20000 кв.м.к.н. 50:20:001 03 06:0026, НА № 1230874 от 16.08.2006 г.;
22. Кадастровый план № 20.2/07-1-3373 от 25.04.2007 г на земельный участок общей площадью 20000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, п. Барвиха, к.н. 50:20:001 03 06:0025;
23. Свидетельство о регистрации права собственности на земельный участок для жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 20000 кв.м к.н. 50:20:001 03 06:0025, НА № 1230873 от 16.08.2006 г.;

24. Кадастровый план № 20.2/07-1-3375 от 25.04.2007 г на земельный участок общей площадью 12417 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, п. Барвиха, к.н. 50:20:001 03 06:0027;
25. Свидетельство о регистрации права собственности на земельный участок для жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 12417 кв.м к.н. 50:20:001 03 06:0027, НА № 1230872 от 16.08.2006 г.;
26. Справка от ЗАО «Барвиха-Вилладж» о нахождении на территории коттеджного поселка объекта незавершенного строительства (здания трансформаторной подстанции) ТП № 24764 с перечнем основных технических характеристик;
27. Справка от ЗАО «Барвиха-Вилладж» о нахождении на территории коттеджного поселка объекта незавершенного строительства (здания трансформаторной подстанции) ТП № 24762 с перечнем основных технических характеристик;
28. Справка – расчет доли участия ЗАО «БАРВИХА-ВИЛЛАДЖ» в тех объектах, где у ЗАО «БАРВИХА-ВИЛЛАДЖ» доля;
29. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними № 20/031/2011-195 от 07.10.2011 г.;
30. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними № 20/031/2011-196 от 07.10.2011 г.;
31. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними № 20/031/2011-197 от 07.10.2011 г.;
32. Решение Одинцовского городского суда Московской области от 30.03.2012 г.;
33. Решение Одинцовского городского суда Московской области от 17.06.2013 г.;
34. Генеральный план поселка «Барвиха-Вилладж».

## 3 Описание Объекта оценки

### 3.1 Анализ местоположения и района окружения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, п. Барвиха.

#### 3.1.1 Анализ местоположения и района окружения объекта оценки

##### Характеристика Московской области

Московская область<sup>2</sup> (Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Органы государственной власти расположены в Москве и Красногорске.

Граничит на северо-западе и на севере с Тверской областью, на севере — с Ярославской, на северо-востоке и на востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской областями.



##### **Климат**

Московской области умеренно континентальный, сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная; континентальность возрастает с северо-запада на юго-восток.

Период со среднесуточной температурой ниже 0 °С длится 120—135 дней, начинаясь в середине ноября и заканчиваясь в конце марта. Среднегодовая температура на территории области колеблется от 2,7 до 3,8 °С. Самый холодный месяц — январь (средняя температура на западе области –10 °С, на востоке –11 °С). С приходом арктического воздуха наступают сильные морозы (ниже –20 °С), которые

длятся до 40 дней в течение зимы (но обычно морозные периоды намного менее продолжительны); в отдельные годы морозы достигали –45 °С (самый низкий абсолютный минимум температур был отмечен в Наро-Фоминске — –54 °С). Зимой (особенно в декабре и феврале) часты оттепели, вызываемые атлантическими и (реже) средиземноморскими циклонами; они, как правило, непродолжительны, средняя длительность их 4 дня, общее число с ноября по март — до пятидесяти. Снежный покров обычно появляется в ноябре (хотя бывали годы, когда он появлялся в конце сентября и в декабре), исчезает в середине апреля (иногда и ранее, в конце марта).

Постоянный снежный покров устанавливается обычно в конце ноября; высота снежного покрова — 25—45 см. Почвы промерзают на 65—75 см.

Самый тёплый месяц — июль (средняя температура +17 °С на западе и +18,5 °С на юго-востоке). Максимальная летняя температура (+39 °С) отмечена в Зарайске. Среднегодовое количество осадков 450—650 мм, наиболее увлажнены северо-западные районы, наименее — юго-восточные. В летние месяцы в среднем выпадает 75 мм

<sup>2</sup>Источник информации :<http://ru.wikipedia.org>

осадков, однако раз в 25—30 лет в Московской области случаются сильные засухи, когда выпадает менее 5 мм осадков.

На территории Московской области преобладают малоплодородные и требующие внесения удобрений дерново-подзолистые почвы (на возвышенностях — суглинистые, средней и сильной степени оподзоленности, в пределах низменностей — дерново-подзолистые болотные супесчаные и песчаные. Чернозёмные почвы (сильно оподзолены и выщелочены) распространены мало и имеют место лишь к югу от Оки. Серые лесные почвы распространены с юга от Оки и в междуречьи Москвы и Клязьмы (в основном Раменский и Воскресенский районы). Болотные почвы часто встречаются в Мещёрской и Верхневолжской низменностях. По долинам крупных рек — аллювиальные почвы. Почвы Московской области сильно загрязнены минеральными удобрениями и ядохимикатами, а также бытовыми и производственными отходами, мусором. Особенно велика степень загрязнения почв в пригородной зоне Москвы, а также на востоке (в Орехово-Зуевском и Ногинском районах) и юго-востоке области (в Воскресенском районе).

### **Промышленность**

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы). Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы.

Развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — ТВЭЛ); космическая и ракетная техника (Королёв — Энергия (РКК), Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха; высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, Звезда (НПП), Краснозаводский химический завод, МКБ Радуга, НИИ «Агат», НИИ приборостроения имени В. В. Тихомирова, РАТЕП и многие другие).

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцовский лакокрасочный завод), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и др.

Развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), фаянсово-фарфорные в Ликино-Дулёве (Дулёвский фарфоровый завод) и Вербилках, завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах и др). С ростом спроса особый импульс получило производство бетона.

Ранее ведущей отраслью являлась лёгкая промышленность (на неё приходилось свыше 35 % валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, лёгкая промышленность — старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в городах Егорьевск, Ногинск, Орехово-Зуево) и шерстяное (в городах Павловский Посад, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные (в Ивантеевке, Дмитрове) и шёлковые (в Наро-Фоминске) изделия.

Производится добыча фосфоритов, торфа, глин, песков, щебня и гравия.

Электроэнергию вырабатывают: Каширская ГРЭС (2100 МВт), Дзержинская ТЭЦ (1300 МВт), Шатурская ГРЭС (1100 МВт), Загорская ГАЭС (1200 МВт) и ТЭЦ-27 (610

МВт), и несколько менее крупных электростанций. Основным энергетическим проектом региона является строительство Загорской ГАЭС-2 мощностью 840 МВт.

Регион является крупным потребителем энергоресурсов, в 1999 году поставлено:

- Природного газа — 15,4 млрд. м<sup>3</sup>
- Нефтепродуктов — 3,32 млн. т.
- Угля — 2,13 млн. т.
- Электроэнергии — 8,5 млрд. кВт·ч.

В большинстве городов действуют предприятия пищевой промышленности, обеспечивающие потребности прежде всего местного населения.

На территории Московской области реализуются иностранные инвестиционные проекты (один из крупнейших — действующий с 2006 года близ посёлка Дорохово завод по сборке бытовой техники южнокорейской компании LG).

Развиты художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел).

### ***Сельское хозяйство***

Около 40 % территории Московской области используется в сельском хозяйстве; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. В южной части области, особенно к югу от Оки, более 50 % земель используется в сельском хозяйстве. Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство развито в южной части области. Большая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Большие площади отведены под посевы зерновых: (пшеницы, ячменя, овса, ржи). Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство, например, в г. Московский имеется крупнейший в Европе тепличный комплекс. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др). Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры. В Серпуховском районе расположена страусиная ферма.

### ***Общественный транспорт Московской области***

Шлюз на канале имени Москвы в районе Яхромы

Транспортная сеть региона хорошо развита и имеет радиально-кольцевую структуру.

На территории области располагается крупнейший в России Московский железнодорожный узел (от Москвы расходятся 11 радиальных направлений; протяжённость железных дорог общего пользования достигает 2700 км; плотность железных дорог является наибольшей в России). Железные дороги большей частью электрифицированы. Почти полностью на территории Московской области расположено Большое железнодорожное кольцо, соединяющее все радиальные направления. Крупнейшие сортировочные станции региона — Орехово и Бекасово — находятся на Большом кольце.

Значительна и плотность автомобильных дорог на территории области. Протяжённость дорог с твёрдым покрытием — около 14 тыс. км. 10 радиальных направлений связаны Московской кольцевой автомобильной дорогой, а также двумя кольцами (А107 и А108). На базе двух колец планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги.

Пассажирами автоперевозками в Московской области занимаются ГУП МО «Мострансавто», ООО «Автотрэвэл»).

Регулярное судоходство — по рекам Волге, Оке и Москве, а также по каналу имени Москвы. Крупнейшие речные порты — Серпухов и Коломна.

В Московской области — четыре крупных пассажирских аэропорта, имеющие статус международных — Шереметьево-1, Шереметьево-2, Домодедово и Внуково. Действует аэропорт совместного базирования Остафьево, аэропорт Быково в настоящее время используется для грузовых перевозок. Крупнейший военный аэродром — Чкаловский (близ посёлка Монино), кроме военных способен принимать и международные рейсы (имеется полная инфраструктура, в конце 90-х осуществлялись чартерные рейсы).

Хорошо развит трубопроводный транспорт; в пределах области расположены два кольцевых распределительных газопровода и множество магистральных газопроводов, соединяющих Москву с крупнейшими газодобывающими районами страны. Два нефтепровода (Рязань — Москва и Ярославль — Москва). Кольцевой нефтепродуктопровод с 11 наливными станциями и нефтепродуктопровод Рязанский НПЗ — Москва.

Электроэнергонедефицит области покрывают ЛЭП магистральных направлений: Москва — Санкт-Петербург, Москва — Костромская ГРЭС, Москва — Жигулёвская ГЭС и Москва — Волжская ГЭС; электроэнергетическое кольцо и широкая сеть внутренних линий.

### **Основные дороги**

- Минское шоссе (М1 «Беларусь» Москва — Минск) (Е101)
- Симферопольское шоссе (М2 «Крым») (Е105)
- Киевское шоссе (М3 «Украина» Москва — Наро-Фоминск — Обнинск — на Киев)
- Каширское шоссе (М4 «Дон» Москва — Новороссийск) (Е115)
- Рязанское шоссе (М5 «Урал» Москва — Челябинск) (Е30)
- Нижегородское шоссе (М7 «Волга» Москва — Уфа) (Е22)
- Ярославское шоссе (М8 «Холмогоры» Москва — Архангельск) (Е115)
- Новорижское шоссе (М9 «Балтия» Москва — Рига) (Е22)
- Ленинградское шоссе (М10 «Россия» Москва — Тверь — Великий Новгород — Санкт-Петербург) (Е105)
- Можайское шоссе (А100 Москва — Бородино)
- Щелковское шоссе (А103 Москва — Щелково — Черноголовка)
- Дмитровское шоссе (А104 Москва — Дубна)
- Московское Малое Кольцо (А107)
- Московское Большое Кольцо (А108)
- Егорьевское шоссе (Р105 Москва — Касимов)
- Пятницкое шоссе (Р111 Москва — Солнечногорск)
- Рогачевское шоссе (Р113 Лобня — Рогачево)
- Носовихинское шоссе (Москва — Ликино-Дулево)
- Варшавское шоссе (Москва — Подольск — Обнинск — на Бобруйск)
- Калужское шоссе (Москва — Троицк — Обнинск — Калуга)
- Боровское шоссе (Москва — Внуково)
- Рублево-Успенское шоссе

**Экологическая ситуация** в Московской области тяжёлая; загрязнены как районы, прилегающие к Москве, так и промышленные районы востока и юго-востока области. Наибольшую экологическую опасность представляют сточные воды промышленных и животноводческих предприятий; выбросы предприятий энергетики (Каширской и Шатурской ГРЭС и др.); базы захоронения бытовых и промышленных отходов (в ближайших к столице районах) — например, крупнейшая в Европе Тимоховская свалка; стареющие военные и особенно аэродромные топливозапасники и топливопроводы; хранилище ядерных отходов (в Сергиево-Посадском районе).

### **Административно-территориальное деление**

После муниципальной реформы 36 районов из 39 ранее наделены статусом муниципальных районов, 3 (Балашихинский, Домодедовский и Химкинский) — статусом городских округов.

Таблица 3.1. Административное деление

Район	Направление	Численность населения	Площадь
Волоколамский район	(запад)	56,9 тыс.	1671 км <sup>2</sup>
Воскресенский район	(юго-восток)	152,8 тыс.	811 км <sup>2</sup>
Дмитровский район	(север)	150,1 тыс.	2186 км <sup>2</sup>
Егорьевский район	(юго-восток)	102,8 тыс.	1721 км <sup>2</sup>
Зарайский район	(юго-восток)	43,2 тыс.	968 км <sup>2</sup>
Истринский район	(запад)	113,0 тыс.	1281 км <sup>2</sup>
Каширский район	(юг)	70,9 тыс.	649 км <sup>2</sup>

Район	Направление	Численность населения	Площадь
Клинский район	(северо-запад)	128,2 тыс.	2001 км <sup>2</sup>
Коломенский район	(юго-восток)	41,6 тыс.	1091 км <sup>2</sup>
Красногорский район	(запад)	149,6 тыс.	219 км <sup>2</sup>
Ленинский район	(юг)	141,4 тыс.	456 км <sup>2</sup>
Лотошинский район	(запад)	18,4 тыс.	975 км <sup>2</sup>
Луховицкий район	(восток)	62,6 тыс.	1341 км <sup>2</sup>
Люберецкий район	(юго-восток)	242,8 тыс.	132 км <sup>2</sup>
Можайский район	(запад)	69,6 тыс.	2599 км <sup>2</sup>
Мытищинский район	(северо-восток)	186,1 тыс.	427 км <sup>2</sup>
Наро-Фоминский район	(юго-запад)	171,3 тыс.	1916 км <sup>2</sup>
Ногинский район	(восток)	193,6 тыс.	893 км <sup>2</sup>
Одинцовский район	(юго-запад)	286,1 тыс.	1290 км <sup>2</sup>
Озёрский район	(юго-восток)	38,4 тыс.	550 км <sup>2</sup>
Орехово-Зуевский район	(восток)	122,1 тыс.	1780 км <sup>2</sup>
Павлово-Посадский район	(восток)	85,8 тыс.	563 км <sup>2</sup>
Подольский район	(юг)	77,5 тыс.	1066 км <sup>2</sup>
Пушкинский район	(северо-восток)	164,0 тыс.	610 км <sup>2</sup>
Раменский район	(юго-восток)	219,2 тыс.	1414 км <sup>2</sup>
Рузский район	(запад)	60,7 тыс.	1559 км <sup>2</sup>
Сергиево-Посадский район	(северо-восток)	240,2 тыс.	1997 км <sup>2</sup>
Серебряно-Прудский район	(юг)	24,6 тыс.	876 км <sup>2</sup>
Серпуховский район	(юг)	34,0 тыс.	1013 км <sup>2</sup>
Солнечногорский район	(северо-запад)	124,2 тыс.	1135 км <sup>2</sup>
Ступинский район	(юг)	121,8 тыс.	1696 км <sup>2</sup>
Талдомский район	(север)	48,0 тыс.	1427 км <sup>2</sup>
Чеховский район	(юг)	109,6 тыс.	866 км <sup>2</sup>
Шатурский район	(восток)	72,1 тыс.	2721 км <sup>2</sup>
Шаховской район	(запад)	23,5 тыс.	1211 км <sup>2</sup>
Щёлковский район	(северо-восток)	190,2 тыс.	691 км <sup>2</sup>

### 3.1.2 Сведения об Одинцовском районе<sup>3</sup>

**Одинцовский район** — административно-территориальная единица и муниципальное образование на западе центральной части Московской области России. Административный центр — город Одинцово.

Самый большой по численности населения муниципальный район в России.

#### География

Площадь района составляет 1289 км<sup>2</sup>. Район граничит с Москвой (Западный административный округ), а также с Ленинским, Наро-Фоминским, Рузским, Истринским и Красногорским районами Московской области. С юга также примыкает территория городского округа Краснознаменск (ЗАТО), со всех сторон территория Одинцовского района окружает городские округа Звенигород и Власиха (ЗАТО).

#### Реки

Основной рекой является Москва, которая течёт по территории района 90 км, пересекая его с запада на восток. Другими важными реками являются её притоки Сетунь и ещё одна Сетунь, Вязёмка, Сторожка, Нахавня, Островня, Чаченка, Жуковка, Дубешня, Медвенка, Холявка и Молодельня. Также по территории района протекает река Нара, правда лишь на небольшом участке в 20 км, 8 из которых река составляет Нарские пруды, а также её приток Трасна. На территории района находится также исток притока Десны Незнайки

#### ООПТ

На территории района расположено несколько особо охраняемых природных территорий регионального значения:

1. Памятник природы «Леса Дороховского лесничества с комплексом гнезд рыжих муравьёв»,
2. Памятник природы «Местообитание кортузы Маттиоли на выходах известняков в долине р. Москвы»,
3. Памятник природы «Асаковская колония серых цапель»,
4. Памятник природы «Нагорная дубрава „Улитинская“»,

<sup>3</sup><http://odin.ru/region/>

5. Государственный природный заказник «Звенигородская биостанция МГУ и карьер Сима»,
6. Государственный природный заказник «Долина реки Сторожка»,
7. Памятник природы «Озеро Вельское с прилегающими лесами»,
8. Памятник природы «Мозжинский овраг».

А также несколько ООПТ местного значения:

1. Природный резерват «Озеро Палецкое»,
2. Природный резерват «Верховые болота лесных водоразделов рек Жуковка и Поноша»,
3. Природный рекреационный комплекс «Волковский берег»,
4. Природный резерват «Масловская лесная дача»,
5. Природный резерват «Долина реки Вязёмки»,
6. Природный резерват «Пойменный лес»,
7. Природный рекреационный комплекс «Подушкинский лес»,
8. Природный резерват «Хвойно-широколиственные леса водораздела рек Дубешни и Малоделъни»,
9. Природный рекреационный комплекс «Козинская горка» (планируется к созданию),
10. Природный резерват «Озеро Рыбное — исток р. Вязёмки»,
11. Природный резерват «Аксиньинское болото»,
12. Природный рекреационный комплекс «Дубковский лес»,
13. Природный рекреационный комплекс «Леса Серебряноборского лесничества»,
14. Природный резерват «Побережье Нарских прудов — леса Верхненарской ложбины» (планируется к созданию),
15. Природный резерват «Лесные массивы бассейна реки Дубешни» (планируется к созданию).

### **Демография**

Население района по данным Росстата — 316,6 тыс. чел. (перепись 2010 года). В том числе городское — 211 543 чел. (66,8 %), сельское — 105 079 чел. (33,2 %).

Всего насчитывается 237 населённых пунктов<sup>[3]</sup>.

Крупнейшие населённые пункты района (с населением более 5000 чел):

- г. Одинцово
- г. Голицыно
- г. Кубинка
- р. п. Большие Вязёмы
- п. Старый Городок
- п. Горки-10
- р. п. Новоивановское
- р. п. Заречье
- д. п. Лесной Городок

### **История**

Район образован 13 января 1965 года.

В 2005 году в ходе муниципальной реформы Одинцовский район получил статус муниципального образования (муниципального района) и был разделён на 16 самостоятельных муниципальных образований.

### **Состав района**

С 2005 года в состав района входят 16 муниципальных образований. Среди них 7 городских и 9 сельских поселений:

- Городское поселение Большие Вязёмы
- Городское поселение Голицыно
- Городское поселение Заречье
- Городское поселение Кубинка
- Городское поселение Лесной городок
- Городское поселение Новоивановское
- Городское поселение Одинцово
- Сельское поселение Барвихинское
- Сельское поселение Горское

- Сельское поселение Ершовское
  - Сельское поселение Жаворонковское
  - Сельское поселение Захаровское
  - Сельское поселение Назарьевское
  - Сельское поселение Никольское
  - Сельское поселение Успенское
  - Сельское поселение Часцовское
- Всего в районе 237 населённых пунктов.

### **Экономика**

Основные виды промышленной продукции: автобусы, насосы, электроводонагреватели, лакокрасочные материалы, огнеупорные изделия, строительные материалы, товары культурно-бытового назначения и продукты питания.

Наиболее крупные предприятия:

- 121-й Авиаремонтный завод МО РФ
- «Голицынский автобусный завод» (выпускает автобусы высокого класса на базе «Мерседес-Бенц», «Скания», «ЛИАЗ»)
- «Одинцовский машиностроительный завод» (башенные краны)
- «ВАРО Групп» (Производство наружной рекламы, вентилируемых фасадов, 3D обработка)
- «Голицынский керамический завод»
- Голицынский кирпичный завод
- «Стройиндустрия» (стенные панели для многоэтажных домов)
- «Стромремонтналадка» (изделия из ПВХ)
- «Одинцовская кондитерская фабрика»
- Фабрика «Золотые купола» (кофе)
- «Красная линия» (химикаты)
- ЗАО «Петелинская птицефабрика»
- ЗАО «Агрокомплекс Горки-2» (сельскохозяйственная продукция, молоко)
- ООО «Одинцовская управляющая компания» (ЖКХ)

### **Наука, образование**

На территории Одинцовского района Московской области располагается две обсерватории с кодом Центра Малых Планет: Обсерватория Первой московской гимназии и Звенигородская обсерватория.

### **Достопримечательности**

- Бронетанковый музей в Кубинке
- Храм «Во имя Гребневской Божией матери» (1802 г., г. Одинцово)
- Историко-литературный государственный музей-заповедник А. С. Пушкина
  - Усадьба Вязёмы со Спасо-Преображенским собором
  - Усадьба Захарово
- Резиденция президента России «Горки-9»
- Резиденция председателя правительства России «Ново-Огарёво»
- Собор святого великомученика Георгия Победоносца (г. Одинцово)
- Усадьба Майендорф
- Музей-усадьба писателя Михаила Пришвина — Дунино
- Юдинское кладбище

#### **3.1.3 Расположение объекта оценки.**

Оцениваемый объект расположен в Одинцовском районе Московской области в 8 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе.

Схема расположения объекта оценки представлена на рисунке (Рисунок 3.1).

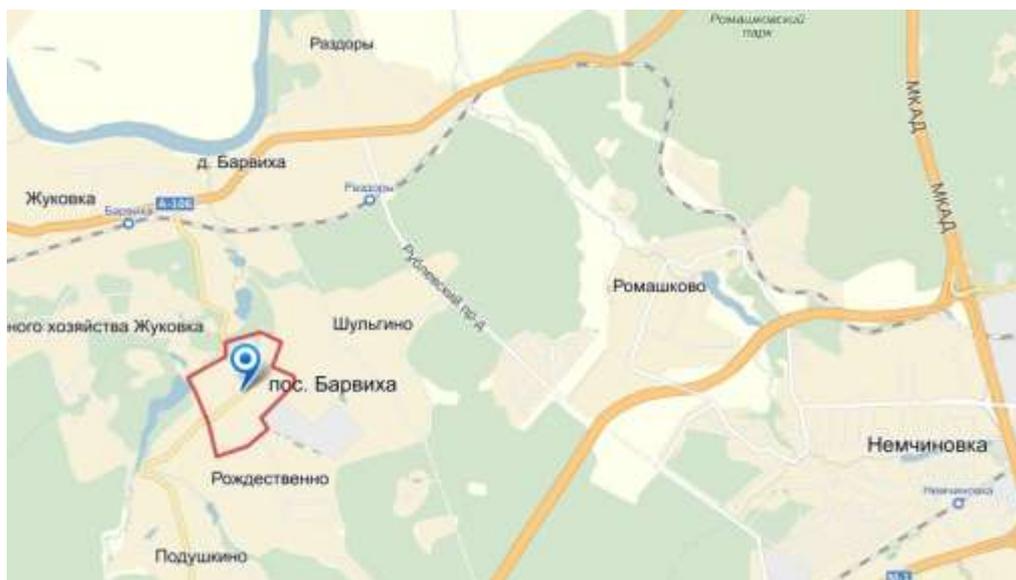


Рисунок 3.1 Схема расположения объекта оценки

### 3.2 Краткая характеристика объекта оценки

Описание Объекта оценки произведено на основании документации и информации, предоставленной Заказчиком, и представлено в нижеследующей таблице.

Таблица 3.1 Перечень оцениваемых объектов

№ п/п	№ дома по генплану	Наименование строения	Общая площадь строения, кв.м.	Кадастровый номер	Проектные технические характеристики	Этажность	Доля владения, %	Степень готовности объекта, %	Площадь земельного участка, относящегося к строению, кв.м.	Кадастровый номер земельного участка, относящегося к строению
<b>Строения</b>										
1	1	Объект незавершенного строительства (жилой)	2227,6	50:20:0010306:275	Фундамент- монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен- монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы- монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.	2х этажный с подвалом и мансардой	100	44	1920	50:20:0010306:26
2	2	Объект незавершенного строительства (жилой)	2934,7	50:20:0010306:286	Фундамент- монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен- монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы- монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.	2х этажный с подвалом и мансардой	67,80	50	2496	50:20:0010306:26; 50:20:0010306:25
3	3	Объект незавершенного строительства (жилой)	2227,6	50:20:0010306:283	Фундамент- монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен-	2х этажный с подвалом и мансардой	100	27	1913	50:20:0010306:26

№ п/п	№ дома по генплану	Наименование строения	Общая площадь строения, кв.м.	Кадастровый номер	Проектные технические характеристики	Этажность	Доля владения, %	Степень готовности объекта, %	Площадь земельного участка, относящегося к строению, кв.м.	Кадастровый номер земельного участка, относящегося к строению
					монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы-монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.					
4	5	Объект незавершенного строительства (жилой)	1999,2	50:20:0010306:273	Фундамент-монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен-монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы-монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.	2х этажный с подвалом и мансардой	100	66	1502	50:20:0010306:26
5	6	Объект незавершенного строительства (жилой)	1664	50:20:0010306:272	Фундамент-монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен-монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы-монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.	2х этажный с подвалом и мансардой	72,17	70	1264	50:20:0010306:26; 50:20:0010306:25
6	7	Объект незавершенного строительства (жилой)	1664	50:20:0010306:274	Фундамент-монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен-монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы-монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.	2х этажный с подвалом и мансардой	24,50	77	1373	50:20:0010306:25
7	8	Объект незавершенного строительства (жилой)	889,1	50:20:0010306:279	Фундамент-монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен-монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные	2х этажный с подвалом и мансардой	45,61	70	935	50:20:0010306:25

№ п/п	№ дома по генплану	Наименование строения	Общая площадь строения, кв.м.	Кадастровый номер	Проектные технические характеристики	Этажность	Доля владения, %	Степень готовности объекта, %	Площадь земельного участка, относящегося к строению, кв.м.	Кадастровый номер земельного участка, относящегося к строению
					монолитные. Лестницы-монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.					
8	9	Объект незавершенного строительства (жилой)	1224,3	50:20:0010306:276	Фундамент- монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен- монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы- монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.	2х этажный с подвалом и мансардой	88,94	23	1421	50:20:0010306:25
9	10	Объект незавершенного строительства (жилой)	2438,9	50:20:0010306:287	Фундамент- монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен- монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы- монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.	2х этажный с подвалом и мансардой	100	22	2553	50:20:0010306:25
10	11	Объект незавершенного строительства (жилой)	1664	50:20:0010306:277	Фундамент- монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен- монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы- монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.	2х этажный с подвалом и мансардой	92,30	20	1535	50:20:0010306:25
11	12	Объект незавершенного строительства (жилой)	1664	50:20:0010306:281	Фундамент- монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен- монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы- монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами	2х этажный с подвалом и мансардой	100	31	1475	50:20:0010306:25

№ п/п	№ дома по генплану	Наименование строения	Общая площадь строения, кв.м.	Кадастровый номер	Проектные технические характеристики	Этажность	Доля владения, %	Степень готовности объекта, %	Площадь земельного участка, относящегося к строению, кв.м.	Кадастровый номер земельного участка, относящегося к строению
					снегозадержания, мансардными окнами Velux.					
12	13	Объект незавершенного строительства (жилой)	1224,3	50:20:0010306:280	Фундамент- монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен- монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы- монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.	2х этажный с подвалом и мансардой	100	23	1153	50:20:0010306:25
13	14	Объект незавершенного строительства (жилой)	1664	50:20:0010306:282	Фундамент- монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен- монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы- монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.	2х этажный с подвалом и мансардой	100	18	1602	50:20:0010306:25
14	15	Объект незавершенного строительства (жилой)	1664	50:20:0010306:278	Фундамент- монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен- монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы- монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.	2х этажный с подвалом и мансардой	100	19	1522	50:20:0010306:26
15	17	Объект незавершенного строительства (жилой)	1664	50:20:0010306:288	Фундамент- монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен- монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы- монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.	2х этажный с подвалом и мансардой	100	23	1519	50:20:0010306:26
16	18	Объект незавершенного строительства (жилой)	889,1	50:20:0010306:270	Фундамент- монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен- монолитный	2х этажный с подвалом и мансардой	100	23	976	50:20:0010306:26

№ п/п	№ дома по генплану	Наименование строения	Общая площадь строения, кв.м.	Кадастровый номер	Проектные технические характеристики	Этажность	Доля владения, %	Степень готовности объекта, %	Площадь земельного участка, относящегося к строению, кв.м.	Кадастровый номер земельного участка, относящегося к строению
					железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы- монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.					
17	19	Объект незавершенного строительства (жилой)	2438,9	50:20:0010306:271	Фундамент- монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен- монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы- монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.	2х этажный с подвалом и мансардой	100	24	1952	50:20:0010306:26; 50:20:0010306:27
18	20	Объект незавершенного строительства (жилой)	2051,4	50:20:0010306:285	Фундамент- монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен- монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы- монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.	2х этажный с подвалом и мансардой	100	24	1529	50:20:0010306:27
19	23	Объект незавершенного строительства (жилой)	1664	50:20:0010306:284	Фундамент- монолитная железобетонная плита. Несущая конструкция стен- монолитный железобетонный каркас, фасад с утеплителем и керамическим облицовочным кирпичом. Перекрытия - железобетонные монолитные. Лестницы- монолитные железобетонные. Кровля- скатная, многослойная конструкция с мягкой черепицей типа Tegola и системами снегозадержания, мансардными окнами Velux.	2х этажный с подвалом и мансардой	100	23	1438	50:20:0010306:27
<b>Земельные участки</b>										
1		Земельный участок	20000	50:20:0010306:0025	Земельный участок для жилищного строительства, категория земель: земли поселений		100			
2		Земельный участок	20000	50:20:0010306:0026	Земельный участок для жилищного строительства, категория земель: земли поселений		100			
3		Земельный участок	12417	50:20:0010306:0027	Земельный участок для индивидуального жилищного		100			

№ п/п	№ дома по генплану	Наименование строения	Общая площадь строения, кв.м.	Кадастровый номер	Проектные технические характеристики	Этажность	Доля владения, %	Степень готовности объекта, %	Площадь земельного участка, относящегося к строению, кв.м.	Кадастровый номер земельного участка, относящегося к строению
					строительства, категория земель: земли поселений					
<b>Трансформаторные подстанции</b>										
1		Трансформаторная подстанция (незавершенного строительства ТП № 24764)	60,17		Выполнено из материалов: фундамент ФБС, стены кирпичные, кровля – металлочерепица, площадь пятна застройки, кв.м.: 60,17, высота строения, м 7,55		100			50:20:0010306:0025
2		Трансформаторная подстанция (объект незавершенного строительства ТП № 24762)	58,81		Выполнено из материалов: фундамент ФБС, стены кирпичные, оштукатуренные, кровля – рулонная на полимерно битумной мастике по стяжке, площадь пятна застройки, кв.м.: 58,81, высота строения, м 7,55		100			50:20:0010306:0025

Таблица 3.2. Краткая характеристика объектов оценки

Показатель	Характеристика
<b>Местоположение</b>	
Направление	Западное
Шоссе	Рублево-Успенское
Область, административный район, название населенного пункта	Московская область, Одинцовский р-н, п. Барвиха
Расстояние от МКАД, км	8
Расстояние от объекта до шоссе, км	2
Расстояние/время от объекта до автобусной остановки/ж/д станции	н/д
Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, иное)	н/д
Год строительства населенного пункта	н/д
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	асфальт
Особые природные объекты, удаленные от объекта на расстояние не более 5 км (озеро, водохранилище, лес, река):	
Иные объекты	
(базы отдыха, пансионаты, другие населённые пункты)	н/д
Охрана населенного пункта: (ограда вокруг поселка, въездные ворота, КПП, физическая охрана)	нет
Наличие основных инженерных коммуникаций на прилегающей территории	все коммуникации (проектная характеристика)
Инфраструктура внутри населенного пункта (магазины, детский сад, административный корпус, ресторан, бар, комната отдыха, сауна, спортивный комплекс)	-
Заселенность ближайших домов в % соотношении	н/д
Освещенность территории населенного пункта в ночное время	эл. столбы вдоль внутрипоселковых дорог (проектная характеристика)
Социальный и профессиональный статус соседей	н/д
Основной характер построек	дома для временного и постоянного проживания (проектная характеристика)
Наличие единого стиля и дизайна населенного пункта	преобладают кирпичные капитальные дома
Дополнительная существенная информация	н/д

Источник информации: данные Технического паспорта, расчеты Оценщика

### 3.3 Оцениваемое право

В настоящем Отчете об оценке определению подлежит право собственности на объект оценки.

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

### **3.4 Обременения оцениваемых прав**

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Земельные участки находятся в залоге. Вместе с тем, при реализации имущества должника в конкурсном производстве покупателю имущества передается с погашением имеющихся залогов, а потому для целей выполнения оценки залог земельных участков не учитывается. Иных юридически оформленных обременений в отношении оцениваемого имущества не установлено.

По объектам незавершенного строительства, в отношении которых судами признано право собственности физических лиц на часть этих объектов, для расчета стоимости имущества учтена доля в праве собственности на объект незавершенного строительства, приходящаяся на ЗАО «Барвиха-Вилладж».

Свидетельства о государственной регистрации права собственности ЗАО «Барвиха-Вилладж» на объекты незавершенного строительства и трансформаторные подстанции отсутствуют в виду отсутствия государственной регистрации права.

## 4 Обзор рынка загородной недвижимости Московской области

Ситуация на рынке загородной недвижимости Подмоскovie на конец 2014 начало 2015 года<sup>4</sup>

В конце 2014 г. в Москве и Подмоскovie предлагалось на продажу 168 поселков с таунхаусами и дуплексами. Годом ранее на рынке насчитывалось 142 таких поселка, согласно данным «ИРН-Консалтинг». При этом средняя стоимость квартир-секций незначительно снизилась – на 2,1%. Осенью 2013 г. жилье в этом сегменте можно было приобрести в среднем за 10,38 млн руб., а сейчас – за 10,17 млн руб.

Где растут объемы предложения

Стабильный спрос в этом сегменте загородного рынка поддерживал его инвестиционную привлекательность. За последний год на продажу вышло много новых проектов и новых очередей в давно реализуемых поселках.

Согласно «Исследованию рынка таунхаусов Москвы и Подмоскovie за 2013-2014 годы», больше всего увеличилось количество поселков за 30 км от МКАД, а также на традиционно престижных шоссе (юго-западное, западное, северо-западное, северное направления Москвы и Подмоскovie) в радиусе 21-30 км от МКАД. Осенью 2014 г. здесь стало предлагаться на 23 поселка больше, чем годом ранее.

Среди новых поселков за 30 км от МКАД можно выделить комплексы «Русская Ривьева» и «Бисерово-Парк».

ЖК «Русская Ривьева» от компании «Мастер Хауз» находится в 40 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Проектом предусматривается возведение 26 малоэтажных домов, 64 коттеджей и 281 таунхауса. Общий объем жилищного строительства составит почти 110 000 кв. м. Осенью 2014 г. на начальных этапах строительства квартиры-секции площадью 156,0 – 179,0 кв. м на 2,0 – 4,0 сотках земли предлагались за 10,3 – 12,0 млн руб.

«Бисерово-Парк» располагается в 50 км от МКАД по Горьковскому шоссе и возводится в несколько этапов. Третья очередь поселка рассчитана на 253 таунхауса. Осенью 2014 г. квартиры-секции от 40,0 до 140,0 кв. м без земельных участков можно было приобрести за 2,2 – 7,0 млн руб.

В радиусе 21-30 км от МКАД на традиционно престижных шоссе вышел новый объем в жилом комплексе «Мечта» от компании «ЖК Мечта» и ЖК FuturoPark от компании VillagioEstate.

Квартал 2.2 в ЖК «Мечта» (Дмитровское ш., 23 км от МКАД) рассчитан на 36 таунхаусов. Цены на квартиры-секции площадью 86,8 – 150,0 кв. м с земельными участками 1,95 – 5,58 сот. составляли 5,5 – 11,2 млн руб. Завершение строительства ожидается в конце 2015 г.

ЖК FuturoPark (Новорижское ш., 23 км от МКАД) расположен на территории 17,8 га. Здесь предусмотрено строительство 12 малоэтажных домов и 382 таунхаусов. Стоимость квартир-секций от 168,0 до 238,0 кв. м на 2,0 – 4,4 сотки земли варьировалась от 9,0 до 15,0 млн руб.

Также стоит отметить выход нескольких крупных проектов на традиционно престижных шоссе в радиусе 11-20 км от МКАД. Это «ЭкодольеШолохово», «Немецкая деревня», «Лугано», «Александровский».

«ЭкодольеШолохово» (Дмитровское ш., 15 км от МКАД) от ГК «Экодолье» занимает территорию 101 га. Здесь предусмотрено строительство 1 603 домовладений общей площадью примерно 143 500 кв. м, из них 863 – коттеджи, 740 – таунхаусы. Осенью 2014 г. квартиры-секции от 88,1 до 169,0 кв. м на участках от 1,0 до 4,0 сот. предлагались за 4,0 – 7,5 млн руб. Завершение строительства первой очереди поселка планируется в III квартале 2015 г.

На Пятницком шоссе в реализацию поступил поселок «Немецкая деревня» от компании «Сабидом». Он расположен в Солнечногорском районе около д. Брехово в 18

<sup>4</sup> Источник: <http://www.irm.ru/articles/38103.html>

км от МКАД. В рамках первой очереди будет построено 570 таунхаусов трех типов. Приобрести квартиры-секции на начальном этапе строительства площадью 78,0 – 150,0 кв. м с участками 1,0 – 3,0 сот. можно было за 2,8 – 6,0 млн руб. Окончание строительства намечено на II квартал 2016 г.

Поселок «Лугано» от компании Landom находится в 19 км от МКАД по Минскому шоссе. Проектом предусмотрено строительство 353 таунхаусов в несколько очередей. Осенью 2014 г. в продаже находилась первая очередь. Стоимость квартир-секций 85,0 – 215,0 кв. м на 2,5 сотках земли варьировалась от 5,9 до 9,9 млн руб.

Поселок «Александровский», реализацией которого занимается компания «Инком», расположен в 14 км от МКАД по Ильинскому шоссе. На территории 13 га в несколько этапов возводятся 288 таунхаусов. Квартиры-секции 188,1 – 260,0 кв. м на участках 3,0 – 3,2 сот. можно было приобрести за 13,2 – 16,9 млн руб.

#### Почему падают средние цены

«Основная масса нового предложения оказалась намного дешевле проектов в активной фазе освоения. Поэтому средний уровень цен на рынке таунхаусов продемонстрировал отрицательную динамику, – поясняет Татьяна Калюжнова, руководитель «ИРН-Консалтинг». – Примечательно, что давно реализуемые проекты в среднем подорожали почти на 9%. И не из-за роста курса валют, т.к. в большинстве случаев стоимость таунхаусов номинирована в рублях, а в результате повышения цен в ряде поселков, демонстрирующих высокие темпы строительства и продаж».

Средняя стоимость квартир-секций в поселках, которые вышли на продажу за последний год, в конце 2014 г. составила 7,4 млн руб. За эти деньги можно было приобрести 143 кв. м жилья на 2,4 сот. земли. А средний уровень цен в давно реализуемых проектах составил 11,0 млн руб. за квартиру-секцию средней площади 175 кв. м на участке 2,3 сотки.

### **Рынок загородной недвижимости Рублево-Успенского направления<sup>5</sup>**

Привлекательность этого загородного направления, помимо статуса, обеспечивает его развитая инфраструктура, аналогов которой пока не создано ни на каком другом подмосковном направлении. Здесь и престижные школы, и гимназии, и поликлиники, и развлекательные центры, и рестораны, и бутики. Только Рублевка по-настоящему позволяет пока комфортно и полноценно жить, не выезжая за ее пределы. Да и попасть в центр Москвы с Рублевки все же быстрее и легче по сравнению с другими шоссе, даже несмотря на частые "перекрытия".

У большинства россиян Рублевка ассоциируется исключительно с олигархами, замками и многометровыми заборами. Отчасти это так. Средняя цена на домовладение в элитных поселках, по словам директора департамента аналитики и консалтинга компании "Метриум Групп" Анны Соколовой, составляет порядка 3-5 млн долларов (90-150 млн рублей). Однако стоит отметить, что далеко не вся Рублевка застроена огромными особняками с высокими заборами, да и само понятие включает в себя весьма обширный разветвленный район протяженностью около 30 км от МКАД. Даже самые престижные и дорогие поселки расположены далеко не на самом Рублево-Успенском шоссе, а на примыкающих к нему дорогах внутри этого района.

Пусть для большинства Рублевка так и останется такой же недоступной, тем не менее "бюджетные" предложения здесь уже давно появились, и поселиться на "земле обетованной" можно начиная с бюджета в 500 тыс. долларов (около 15 млн рублей, что сопоставимо в ценами на квартиры в пределах Третьего транспортного кольца в столице).

"На вторичном рынке Рублевки можно приобрести дом за 500 тыс. долларов, – утверждает директор департамента загородной недвижимости Penny Lane Realty Сергей Колосницын. – Но его, скорей всего, придется перестраивать, это будет старый дом, с устаревшим внешним видом и требующий серьезного ремонта. Находиться он будет не

---

<sup>5</sup><http://realty.rbc.ru/articles/20/02/2013/562949985790904.shtml>; <http://www.gkns.ru/item/3164-dorogie-kottedzhi-na-rublevke-teryayut-investitsionnyu-privlekatelnost-nedvizhimost.html>; [http://riarealty.ru/news\\_prices/20150130/404245962.html](http://riarealty.ru/news_prices/20150130/404245962.html)

на территории поселка. Метраж такого дома может составлять около 200-400 кв. м, площадь участка - 10-15 соток, расстояние от Москвы - 20-27 км".

"Если говорить о самых бюджетных вариантах покупки загородного жилья на Рублево-Успенском шоссе, то таунхаус, например, можно купить за 600 тыс. долларов", - продолжает удивлять ценами Сергей Колосницын. За такие деньги на Рублевке можно приобрести таунхаус под отделку площадью 300 кв. м на участке 3 сотки. Таунхаус расположен на 19-м километре Успенского шоссе, ближе к Можайскому шоссе.

Чуть дороже - за 640 тыс. долларов (19 млн рублей) - на Рублевке можно приобрести четырехуровневый коттедж из бруса площадью 400 кв. м на огороженном участке в 7 соток в охраняемом поселке "Прометей-2", который с трех сторон окружает Звенигородское лесничество (27 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе). Это дом 2006 года постройки с гаражом на две автомашины и сауной. "Конечно, это вторичное предложение с далеко не новым ремонтом, в достаточно "простеньком" поселке, зато рядом - АНО "Первая московская гимназия", два теннисных корта, банный комплекс с бассейном", - рассказывает руководитель департамента загородной недвижимости Contact Real Estate Алсу Хамидуллина.

С "низким" порогом входа на Рублевке есть и предложения первичного рынка. "Это, в первую очередь, современные коттеджные поселки с нестандартными форматами жилья - таунхаусами, лейнхаусами, дуплексами и даже квартирами, - говорит Алсу Хамидуллина. - Например, таунхаус площадью 200 кв. м с отделкой в коттеджном поселке "Николин ручей" стоит около 650 тыс. долларов (19,5 млн рублей)".

По мнению риэлторов, относительно недорогими на Рублевке можно назвать новые коттеджные поселки "Дарьино", "Европа", "Лион", "Ильинка" (лейнхаусы) и Lipki Park (дуплексы), где стильные домовладения можно приобрести от 740 тыс. долларов (22 млн рублей) до 1 млн долларов (30 млн рублей).

Кстати, ценник в 1 млн долларов достаточно распространен на Рублевке. За 30 млн рублей здесь можно купить дом под отделку площадью 450 кв. м с участком в 15 соток на первичном рынке, в поселке, расположенном на расстоянии примерно 25-28 км от Москвы. За те же 30 млн рублей на Рублевке можно приобрести и новую квартиру. Например - площадью 126 кв. м с отделкой в жилом комплексе "Жуковка Chalet" всего в 9 км от МКАД. К вашим услугам будут лучшие бутики, рестораны и лечебно-оздоровительные комплексы Жуковки включая знаменитую зону развлечений "Барвиха Luxury Village". Солидное окружение - как бонус. Такой вариант отлично подойдет холостякам, которые пока еще не успели обзавестись детьми, однако желают жить в самом дорогом и модном месте по соседству со своими семейными друзьями и дышать свежим воздухом.

Ценовые показатели элитной загородной недвижимости 2014г. эксперт сравнивает с предкризисными ощущениями 2007г. "На мой взгляд, структура спроса и требования профессиональных инвесторов схожи с предкризисным периодом, - говорит исполнительный директор Knight Frank Russia. - Профессиональные инвесторы тогда затихли, так как при принятии решений они анализируют комплекс факторов. Сейчас ситуация осложняется не только глобальной экономической турбулентностью, но и геополитической нестабильностью. Поэтому инвесторы, вкладывающие средства для роста актива, с рынка пропали давно, но появились те, кто руководствуются правилом, сформулированным Марком Твенем: "Покупайте землю, ее больше не производят". Как и тогда непрофессиональные "быстрые инвесторы" сбросили домовладения более консервативным, рассчитывавшим на долгий выход и сохранение средств. А вот конечный покупатель на рынке остался. В отличие от 2008г. у него сейчас больший выбор. Он диктует снижение цены первичного предложения и удлинения переговоров на вторичном".

Средний бюджет предложения на покупку загородного дома элит-класса на первичном рынке на Рублевском шоссе сократился за 2014 год на 10% - до 5,34 миллиона долларов, следует из исследования стоимости элитных новостроек Москвы и загородных коттеджных поселков компаний Knight Frank, IntermarkSavills и EY.

Как следует из материалов исследования, Новая Рига подешевела на 7,7% - до 2 миллионов долларов, Минское шоссе - выросло на 13%, до 4,8 миллиона долларов.

При этом элитный "квадрат" на первичном рынке на Рублевке за год подешевел на лишь 5,9% - до 6,55 тысячи долларов, на Новорижском шоссе - подорожал на 8,7%, до 4,64 тысячи долларов, на Минском шоссе - на 5,7%, до 8,54 тысячи долларов, показывают данные исследования.

Сводный индекс цены квадратного метра элитной загородной недвижимости московского региона на первичном рынке по итогам 2014 года не изменился и остался на уровне 5,18 тысячи долларов, следует из материалов.

Как пояснили РИА Новости в пресс-службе Intermark Savills, "Рублевка действительно подешевела в виду того, что в одном ключевом проекте застройщик пересмотрел цены прайс-листа в 4 квартале 2014 года - это отразилось и на стоимости 1 "квадрата" и на бюджете".

Рост цены "квадрата" на Новой Риге вызван тем, что в новом проекте средний бюджет покупки ниже среднего, однако цена квадрата выше из-за небольших площадей. "Также в первом квартала 2014 года застройщики на Новорижском шоссе подняли цены в своих проектах, тогда вырос и бюджет, и цена 1 квадратного метра. Во втором квартале с выходом нового проекта средний бюджет предложения скорректировался, а цена "квадрата" еще больше повысилась", - пояснили агентству аналитики консалтинговой компании.

#### Земля

Стоимость земельных участков на Рублевке значительно варьируется в зависимости от расположения и удаленности от МКАД. Если рассматривать участок площадью 20 соток, а именно такой надел в этом направлении можно считать оптимальным, то в 30 км от МКАД его можно приобрести за 400-500 тыс. долларов (12-15 млн рублей). А вот за аналогичный участок неподалеку от Жуковки, по данным аналитика "Метриум Групп", уже придется отдать порядка 1,5 млн долларов (45 млн рублей). В среднем участок земли на этом направлении можно купить за 15-20 тыс. долларов (450-600 тыс. рублей) за сотку, на расстоянии 27-29 км от Москвы, при покупке 10-20 соток, уточняет Сергей Колосницын.

#### **Ситуация на рынке на конец 2014г.-начало 2015 г<sup>6</sup>**

На Рублево-Успенском шоссе резко увеличилось количество домов и участков на продажу. Так, предложение объектов в продаже на вторичном рынке выросло в 3,5 раза по сравнению с концом 2013 года. При этом спрос из-за кризиса остается низким.

Всего на Рублевке построено около 2 тыс. элитных домов, из которых на продажу сейчас выставлено больше 500 объектов. Как отмечает руководитель отдела загородной недвижимости Knight Frank Алексей Трещев, предложение на вторичном рынке загородной элитной недвижимости Рублево-Успенского шоссе резко выросло в конце прошлого года. В декабре 2014 года количество вторичных объектов, выставленных за месяц на продажу, выросло по сравнению с тем же периодом 2013 года в 3,6 раза - с 10 до 36 домовладений.

За последнее время объявления о продаже появляются все чаще, отмечают риэлторы. Дело в кризисе, резком падении рубля, а также новом порядке расчета налога на имущество физлиц по кадастровой стоимости. Таким образом, элитную недвижимость становится все затратнее содержать.

Однако по этим же причинам спроса на домовладения на Рублевке практически нет. Спрос резко упал к концу 2014 года, говорит управляющий партнер консалтинговой компании Blackwood Константин Ковалев. По его подсчетам, в 2013 году на Рублево-Успенском шоссе было продано 38 коттеджей, в 2014 году - всего 26, из них в четвертом квартале - только четыре. На первичном рынке Рублево-Успенского шоссе также заметно снизилось число сделок.

По словам эксперта, владельцы элитных домов вынужденно снижают цены.

«Сейчас цены в среднем снижаются до 30% по доллару, а некоторые снижают и на 40%. В сентябре, когда пошел рост курса валют, те собственники, у кого были рублёвые цены, взяли и перевели всё по старому курсу в доллары. Если цена была 70

---

<sup>6</sup><http://realty.rambler.ru/news/na-rublevke-rasprodavut-doma-917/>; <http://www.bpn.ru/publications/nedvizhimost-na-rublevke-upala-v-cene-na-30---40-procentov/>

млн рублей, они перевели всё в 2 млн долларов, и считали, что у них всё прекрасно продается. Они прождали до конца года, лимит ожидания исчерпал себя, они поняли, что дома даже никто не смотрит, и сейчас стали снова возвращать рублёвые цены», — рассказал Менжунов.

Он подчеркнул, что от кризиса рынок только выиграет, так как снизится количество неадекватных предложений.

## **5 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

*Законодательная разрешенность:* рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

*Физическая осуществимость:* рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

*Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

*Максимальная эффективность:* рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Принимая во внимание нормы зонирования (участок земли нельзя использовать для организации промышленного производства), учитывая, что участок имеет неплохой подъезд от шоссе, а также окружение (жилые дома), мы пришли к выводу, что наилучшее и наиболее эффективное использование данного участка земли достигается при строительстве загородного дома, т.е. его текущее использование.

## 6 Процессоценки

### 6.1 Обзор подходов к оценке и анализ возможности применения каждого из них

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости возможно использование трех основных подходов:

- затратного подхода;
- доходного подхода;
- сравнительного подхода.

Согласно п.20, раздел IV, Федерального стандарта оценки, "общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", «Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов» «оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки».

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

#### 6.1.1 Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью затрат на воспроизводство или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затраты на воспроизводство объекта определяются расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Затраты на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Cв/з \times П_{ДЕВ} \times (1 - I_{\Sigma}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{ФИЗ})(1 - I_{ФУН})(1 - I_{Э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;  
CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;  
Cв/з – затраты на воспроизводство / замещение;  
П<sub>ДЕВ</sub> – прибыль девелопера;  
I<sub>Σ</sub> – суммарный износ;  
I<sub>ФИЗ</sub> – физический износ;  
I<sub>ФУН</sub> – функциональное устаревание;  
I<sub>Э</sub> – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости.

### **6.1.2 Сравнительный подход**

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми объектами. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

*Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:*

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие моменты при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
4. Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
5. Анализ скорректированных результатов.
6. Окончательный вывод о стоимости объекта.

### **6.1.3 Доходный подход**

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на

протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

#### **6.1.4 Согласование результатов**

Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости получается в результате согласования скорректированных результатов, полученных разными подходами оценки.

В процессе согласования результатов используемых подходов определяются преимущества и недостатки каждого из них по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, используемой в том или ином подходе, как по самому объекту оценки, так и исходной рыночной информации.

2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.

3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.

4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночную стоимость объекта оценки.

Итоговая величина оцениваемого объекта рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C = \frac{C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 + C_3 \times K_3}{K_1 + K_2 + K_3}$$

где:

$C$  – средневзвешенная рыночная стоимость;

$C_1$  – рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;

$C_2$  – рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом;

$C_3$  – рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом;

$K_1; K_2; K_3$  – весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты по тому или иному подходу определяются в зависимости от степени его соответствия названным выше критериям.

## **6.2 Выбор подходов к оценке имущества**

В данном отчете расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, п. Барвиха выполняется с использованием двух подходов: *затратного*, отражающего фактические затраты на строительство объектов недвижимости, *сравнительного*, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

В рамках настоящего Отчета, оценщики приняли решение отказаться от применения доходного подхода, поскольку не представляется возможным в условиях последствий экономического кризиса спрогнозировать будущий доход от сдачи в аренду аналогичного жилого дома. Доход от сдачи жилого дома будет носить неравномерный характер и не представляется возможным спрогнозировать уровень загрузки объекта, относящегося к данному сегменту рынка.

В рамках данного Отчета оценщики доходный подход не применяли.

## 7 Определение рыночной стоимости объекта оценки

### 7.1 Затратный подход

#### 7.1.1 Определение стоимости прав на земельный участок

Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

- капитализация земельной ренты (доходный подход);
- метод соотнесения (переноса);
- метод развития (освоения);
- техника остатка для земли;
- метод сравнения продаж.

*Метод капитализации земельной ренты* предполагает расчет величины дохода за определенный период времени (как правило, один год), создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка, определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода и расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

*Метод соотнесения (переноса)* используется, как правило, при отсутствии данных о рыночных ценах продажи незастроенных земельных участков. Метод состоит в определении соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений. Оценщик определяет стоимость единого объекта недвижимости, затем вычитает из нее стоимость улучшений (зданий и сооружений) и получает стоимость земельного участка.

*Метод развития (освоения)* представляет собой упрощенную модель анализа варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, который не имеет сопоставимых аналогов. Как правило, это нестандартные крупные земельные массивы, для которых решается вопрос их рационального освоения.

*Техника остатка для земли* может быть эффективна при наличии информации о доходности объекта. В этом случае затратным подходом оценивается стоимость улучшений и с помощью коэффициента капитализации для зданий и сооружений определяется часть чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения. Оставшаяся часть чистого операционного дохода с помощью коэффициента капитализации для земли преобразуется в рыночную стоимость земельного участка.

Самым надежным из перечисленных методов принято считать *метод сравнения продаж*. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи (или цен предложения) аналогичных земельных участков (сделок по переуступке прав аренды), сравнении их с оцениваемым участком и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

- В рамках настоящего Отчета для расчета стоимости земельного участка оценщики использовали метод сравнения продаж.

#### **Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам.**

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков Московской области.

В данном Отчете оценщиками были выбраны в качестве аналогов 3 земельных участка.

Данные о сравниваемых объектах представлены в таблице (**Ошибка! Источник ссылки не найден.**), в которой указаны сведения по предложениям сопоставимых объектов, а также перечень и приведение корректировок к ценам сопоставимых объектов для приведения объекта сравнения в сопоставимый вид с оцениваемым объектом.

Таблица 7.1. Описание земельных участков аналогичных оцениваемому

Характеристика	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации		<a href="http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A02YDQ/">http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A02YDQ/</a>	<a href="http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A0213CH/">http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A0213CH/</a>	<a href="http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A02YJIO/">http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A02YJIO/</a>
Контакты		(495) 981-0000	(495) 981-0000	(495) 981-0001
Условия реализации		рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи		Февраль 2015	Февраль 2015	Февраль 2015
Шоссе	Рублево-Успенское	Ильинское	Рублево-Успенское	Рублево-Успенское
Месторасположение	Московская обл., Одинцовский р-н, п. Барвиха			Раздоры
Удаленность от МКАД	9	15	15	5
Целевое назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Площадь земельного участка, кв.м		2 400	2400	1916
Экология		хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	все коммуникации подведены	все коммуникации подведены	все коммуникации подведены	все коммуникации подведены
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость, руб		32 713 000	51 114 000	58 747 000
Стоимость, руб./кв.м		13 630	21 298	30 661

Источник информации: данные интернет-сайтов

Далее приведены обоснование и расчет корректировок.

#### **Введение корректировок**

- на финансовые условия;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на дату выставления на торги;
- на местоположение;
- на разрешенное использование;
- на площадь участка.

#### **Обоснование корректировок**

Выявленные отличия сравниваемых объектов-аналогов требуют введения корректировок:

##### Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному факту не проводилась.

##### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

В последнее время ситуация на рынках недвижимости особенно существенно изменилась: рынок недвижимости «пал» одним из первых под ударами международного финансового кризиса. Цены на недвижимость в большинстве регионов России стали снижаться, собственники объектов, вынужденные изыскивать средства на погашение задолженности, стали предлагать покупателям и арендаторам существенные скидки.

Учитывая ситуацию на рынке элитной загородной недвижимости, описанную в разделе «Анализ Рынка», Оценщик применил скидку на уторговывание в размере -9%.

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному факту не проводилась.

Корректировка на местоположение

Корректировка на удаленность от МКАД рассчитывалась с применением рыночных показателей (по данным предложений на рынке).

Таблица 7.2 Информация для расчета величины корректировки на удаленность от МКАД

№	Расстояние от МКАД	Шоссе	Площадь, сот	Стоимость 1 сотки, руб.	Наличие коммуникаций	Источник информации
1	5	Рублево-Успенское	19,16	3 066 127	все	<a href="http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A02YJIO/">http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A02YJIO/</a>
2	10	Рублево-Успенское	11	2 727 273	все	<a href="http://dom.miel.ru/object/658774/">http://dom.miel.ru/object/658774/</a>
3	15	Рублево-Успенское	24	2 129 750	все	<a href="http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A0213CH/">http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A0213CH/</a>
4	20	Рублево-Успенское	27	1 465 259	все	<a href="http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A01YVNO/">http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A01YVNO/</a>
5	25	Рублево-Успенское	18	1 328 944	все	<a href="http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A01SOO3/">http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A01SOO3/</a>

Таблица 7.3 Расчет величины корректировки на удаленность от МКАД

Км от МКАД	5-10	10-15	15-20	20-25
Разница в цене	11,05%	21,91%	31,20%	9,30%
Средняя корректировка для 5 км	18,37%			
Средняя корректировка для 1 км	3,67%			

Таким образом, величина корректирующего коэффициента на удаленность от МКАД составляет 3,67% за 1 км Рублево-Успенского шоссе.

Корректировка на разрешенное использование

При оценке земель определяющим фактором является категория земель и вид разрешенного использования, в нашем случае, оценщики между объектом оценки и объектами - аналогами различий не выявили – земли поселений, с видом разрешенного использования – под индивидуальное жилищное строительство.

Корректировка на площадь участка

В данном случае объект оценки и объекты – аналоги имеют сопоставимую площадь, поэтому корректировка по данному фактору не вводится.

Веса при согласовании скорректированной стоимости определяются как нормированное отношение относительного отклонения от первоначальной цены объекта сравнения к цене объекта сравнения после корректировки к сумме относительных отклонений каждого объектов сравнения от первоначальной цены к цене после корректировки по следующей формуле:

$$Вес = \frac{\left(1 - \frac{\Delta_i}{\sum_{i=1}^n \Delta_i}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{\Delta_i}{\sum_{i=1}^n \Delta_i}\right)}, \text{ где:}$$

*i* – номер объекта сравнения;

*n* – количество объектов сравнения.

$$\Delta_i = \frac{\text{Цена}_{\text{начальная}} - \text{Цена}_{\text{искорректированная}}}{\text{Цена}_{\text{начальная}}}$$

Сводная таблица корректировок на земельные участки с указанием стоимости земельных участков объектов-аналогов представлена ниже.

Таблица 7.4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 сотки, руб.	-	3 066 127	1 363 042	2 129 750
Скидка на уторговывание	-	-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.	-	2 790 176	1 240 368	1 938 073
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.	-	2 790 176	1 240 368	1 938 073
Удаленность от МКАД, км	9	5	15	15
Корректировка	-	-15%	22%	22%
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.	-	2 380 220	1 513 736	2 365 210
Направление	Рублево-Успенское	Рублево-Успенское	Ильинское	Рублево-Успенское
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		2 380 220	1 513 736	2 365 210
Площадь участка, соток		1 916	2 400	2 400
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		2 380 220	1 513 736	2 365 210
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		2 380 220	1 513 736	2 365 210
Назначение земли	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		2 380 220	1 513 736	2 365 210
Наличие коммуникаций	все коммуникации подведены	все коммуникации подведены	все коммуникации подведены	все коммуникации подведены
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		2 380 220	1 513 736	2 365 210
Дата объявления		Февраль 2015	Февраль 2015	Февраль 2015
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		2 380 220	1 513 736	2 365 210
Общая валовая корректировка		24%	31%	31%
Взвешенное значение		422%	322%	322%
Удельный вес аналога		40%	30%	30%
Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	2 113 913			
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 20000 кв.м (200 соток), руб.	422 782 578			
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 12417 кв.м (124 соток), руб.	262 484 564			

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков на дату оценки составила:

**1 108 049 720 руб.**

### 7.1.2 Определение стоимости замещения улучшений

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»:

- 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».

Под полной стоимостью воспроизводства в Настоящем отчете понимается стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки. Под стоимостью воспроизводства понимается полная стоимость воспроизводства за вычетом общего накопленного износа.

Под полной стоимостью замещения понимается стоимость затрат на замещение объекта оценки. Под стоимостью замещения понимается полная стоимость замещения за вычетом общего накопленного износа.

Полная стоимость замещения оцениваемого объекта определялась по следующей методике:

1. Определение полной стоимости замещения объекта в ценах базисного года на дату составления соответствующего Справочника укрупненных показателей стоимости строительства.

2. Определение полной стоимости замещения объекта на дату проведения оценки при помощи коэффициентов пересчета сметной стоимости строительства.

3. Определение полной стоимости замещения объекта с учетом прибыли предпринимателя.

#### *Определение стоимости замещения на основании Справочника КО-Инвест.*

Если известны фактические затраты на строительство улучшения земельного участка, то его стоимость замещения без учета НДС обычно определяется с привлечением данных специальных справочников по формуле:

$$C_{пв} = C_{п} \times K_{п-д.о.}$$

где

$C_{пв}$  – стоимость замещения улучшения земельного участка;

$C_{п}$  – первоначальная стоимость улучшения земельного участка;

$K_{п-до}$  – коэффициент пересчета первоначальной стоимости улучшения земельного участка в цены на дату оценки с использованием специальных справочников.

В данном отчете стоимость замещения определялась на основании Справочника: КО-Инвест «Жилые здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2009 год, Индексация произведена по информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве», Москва, КО-Инвест, выпуск 88, июль 2014 г. Показатели справочников оценщика включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

#### *Методика определения стоимости замещения*

Класс конструктивной системы здания устанавливается путем сопоставления данных о преобладающем материале его конструкций с показателями классификационной таблицы:

*Таблица 7.5. Классы конструктивных систем зданий*

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Источник: ООО «КО-ИНВЕСТ»

Далее выбирается здание – аналог, являющееся наиболее близким по своим функциональным параметрам к оцениваемому зданию.

К показателям по каждому зданию-аналогу могут вводиться следующие группы поправок:

- ✓ поправки на несоответствие объемно-планировочных и функциональных параметров (объемно-планировочные поправки);
- ✓ поправки на степень учета особенностей и других видов работ;
- ✓ поправки на несоответствие конструктивных решений (конструктивные поправки);
- ✓ поправки на несоответствие инженерного оборудования (инженерные поправки);
- ✓ поправки на несоответствие условий возведения фундаментов по прочности грунтов, глубине заложения фундаментов, уровню грунтовых вод (фундаментные поправки);
- ✓ поправки на несоответствие температурно-климатических условий, влияющих на затраты по ограждающим конструкциям и по системам отопления (регионально-климатические поправки);
- ✓ поправки на сейсмичность;
- ✓ регионально-экономические поправки, учитывающие уровень цен в строительстве в регионе;
- ✓ поправки на величину прочих непредвиденных затрат в общей стоимости здания;
- ✓ поправки на изменение цен после издания справочника.

#### **Объемно-планировочные поправки определяются следующим образом:**

Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника, определяется с помощью коэффициентов таблицы.

Таблица 7.6. Объемно-планировочные поправки

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	$K_0$	$S_0/S_{спр}$	$K_0$
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,10 – 0,29	1,22	0,25 – 0,49	1,20
0,30 – 0,49	1,2	0,50 – 0,85	1,10
0,50 – 0,69	1,16	0,86 – 1,15	1,00
0,70 – 1,30	1,0	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Источник: ООО «КО-ИНВЕСТ»

#### **Поправка на различие в конструктивных элементах**

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле:

$$C_0 = C_c \times \phi_0 / \phi_c$$

где:  $C_0$  и  $C_c$  стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения,  $\phi_0/\phi_c$  стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (Ктерр-эк) к стоимости строительства рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{терр-эк}} = K_{\text{рег-эк}} \times K_{\text{зон-эк}}$$

где:

$K_{\text{рег-эк}}$  – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», раздел 8.2. «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений»;

$K_{\text{зон-эк}}$  – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Перечисленные корректирующие показатели объединяются в две группы:

- первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 куб. м/ 1 кв.м здания ( + увеличение, - уменьшение);

- вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Поправки, выраженные в рублях на 1 куб. м/ 1 кв.м здания, складываются в общий корректирующий коэффициент к первой группе поправок  $\Sigma\Delta C$ . Этот показатель либо увеличивает (если  $\Sigma\Delta C > 0$ ), либо уменьшает (если  $\Sigma\Delta C < 0$ ) справочный показатель по объектам-аналогам  $C_c$ .

Все поправочные коэффициенты к справочной стоимости перемножаются между собой.

В результате перемножения получается общий корректирующий коэффициент ко второй группе поправок ( $K$ ).

Далее вычисляется скорректированный показатель ПВС по объектам-аналогам ( $С_k$ ) по нижеприведенной формуле:

$$С_k = (C_c + \Sigma\Delta C) \times K$$

#### **Пп – прибыль предпринимателя (девелопера)**

Суть девелопмента – управление инвестиционным проектом в сфере недвижимости, включающее в себя: выбор экономически эффективного проекта, получение всех необходимых разрешений на его реализацию от органов власти; определение условий привлечения инвестиций, разработка механизмов и форм их возврата; поиск и привлечение инвесторов; отбор подрядчиков, финансирование их деятельности и контроль над их работой; реализация созданного объекта недвижимости или передача его в эксплуатацию), при реализации любого проекта девелопер последовательно проходит через три стадии работ: определение возможности реализации проекта развития недвижимости; определение условий осуществления проекта и разработка бизнес-плана его реализации; реализация проекта развития недвижимости.

Определяем предпринимателя как лицо, не выполняющее функции проектировщика, генподрядчика - строителя, поставщика материалов, риэлтора и осуществляющего строительство за свои собственные деньги (идеальная и редкая ситуация).

Таблица 7.7. Определение прибыли предпринимателя<sup>7</sup>

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), «класс»	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний взнос	
				Май 2013 г.	Май 2014 г.
18.	Московская область				
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и	Элитные загородные владения по индив.	1, 3	58	60

Величина прибыли предпринимателя для данного объекта составит 60%.

<sup>7</sup> Сборник поправок Яскевича Е.Е. ; 14 от 2014 года, Москва

Расчет стоимости замещения оцениваемых объектов недвижимого имущества приведен в итоговой таблице расчета стоимости затратным подходом.

### **Определение совокупного износа**

#### **Физический износ**

Физический износ – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации или в результате природного воздействия.

Оценка физического износа проводится на основе обследования конструктивных элементов зданий и сооружений.

Физический износ определялся на основе таблицы показателей физического износа зданий, приведенной в методическом пособии «Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений», – Санкт-Петербург, 1997 г.

Таблица 7.8. Показатели физического износа зданий.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.

Состояние объекта оценки оценивается как хорошее, износ составит 5% на жилой дом и служебные строения, а на сооружения 10%.

Функциональный износ ( $I_{\text{фун}}$ ) и Внешний износ ( $I_{\Sigma}$ ) не наблюдается.

#### **Накопленный износ**

Накопленный ( $I_{\Sigma}$ ) износ объекта определяется по формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\Sigma})$$

В связи с тем, что функциональный и экономический виды износа у оцениваемых зданий равен нулю, накопленный износ его равен физическому износу.

### **Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 7.9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом (жилые здания)

Наименование затрат	Строение
Класс конструктивной системы	КС-1
Справочник стоимости строительства "КО-ИНВЕСТ"	ЖЗ.02.001.0263, 2014 г.
Площадь (объем) объекта-аналога, кв. м (куб.м)	724,0
Класс	Премиум
<b>Расчет стоимости затрат на строительство</b>	
Справочная стоимость	41 559,00
Единица измерения	кв.м
<b>Поправки, выраженные в денежном измерении</b>	
Поправка на материал стен, руб.	1,00
Поправка на отсутствие коммуникаций, руб.	1,00
<b>Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов</b>	
Поправка на объем/площадь	1,00
<b>Переход в цены с 01.01.2014 г. на дату оценки</b>	
Индекс пересчета базисной сметной стоимости строительства в уровень цен на дату оценки	1,021
Прибыль предпринимателя	1,60
Стоимость единицы строительства площади (объема) на дату оценки	67 895,0

Таблица 7.10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом (здания трансформаторных подстанций)

Наименование затрат	Строение
Класс конструктивной системы	КС-1
Справочник стоимости строительства "КО-ИНВЕСТ"	И4.04.001.0001, 2014 г.
Площадь (объем) объекта-аналога, кв. м (куб.м)	-
Класс	Стандарт
<i>Расчет стоимости затрат на строительство</i>	
Справочная стоимость	9 770,00
Единица измерения	куб.м.
<i>Поправки, выраженные в денежном измерении</i>	
Поправка на материал стен, руб.	1,00
Поправка на отсутствие коммуникаций, руб.	1,00
<i>Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов</i>	
Поправка на объем/площадь	1,00
<i>Переход в цены с 01.01.2014 г. на дату оценки</i>	
Индекс пересчета базисной сметной стоимости строительства в уровень цен на дату оценки	1,021
Прибыль предпринимателя	1,00
Стоимость единицы строительства площади (объема) на дату оценки	9 975,0

Таблица 7.11 Расчет стоимости жилых объектов незавершенного строительства

№ п/п	Наименование	Общая площадь строения, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. строительства, руб.	Стоимость строительства всего объекта, руб.	Накопленный износ, %	Стоимость замещения объекта, руб.	% готовности строения	Полная стоимость замещения строения, руб.
1	Объект незавершенного строительства	2227,6	67 895	151 242 902	0	151242902	44	66 546 877
2	Объект незавершенного строительства	2934,7	67 895	199 251 457	0	199251457	50	99 625 729
3	Объект незавершенного строительства	2227,6	67 895	151 242 902	0	151242902	27	40 835 584
4	Объект незавершенного строительства	1999,2	67 895	135 735 684	0	135735684	66	89 585 551
5	Объект незавершенного строительства	1664	67 895	112 977 280	0	112977280	70	79 084 096
6	Объект незавершенного строительства	1664	67 895	112 977 280	0	112977280	77	86 992 506
7	Объект незавершенного строительства	889,1	67 895	60 365 445	0	60365445	70	42 255 812
8	Объект незавершенного строительства	1224,3	67 895	83 123 849	0	83123849	23	19 118 485
9	Объект незавершенного строительства	2438,9	67 895	165 589 116	0	165589116	22	36 429 606
10	Объект незавершенного строительства	1664	67 895	112 977 280	0	112977280	20	22 595 456
11	Объект незавершенного строительства	1664	67 895	112 977 280	0	112977280	31	35 022 957
12	Объект незавершенного строительства	1224,3	67 895	83 123 849	0	83123849	23	19 118 485
13	Объект незавершенного строительства	1664	67 895	112 977 280	0	112977280	18	20 335 910
14	Объект незавершенного строительства	1664	67 895	112 977 280	0	112977280	19	21 465 683
15	Объект незавершенного строительства	1664	67 895	112 977 280	0	112977280	23	25 984 774
16	Объект незавершенного строительства	889,1	67 895	60 365 445	0	60365445	23	13 884 052
17	Объект незавершенного строительства	2438,9	67 895	165 589 116	0	165589116	24	39 741 388
18	Объект незавершенного строительства	2051,4	67 895	139 279 803	0	139279803	24	33 427 153
19	Объект незавершенного строительства	1664	67 895	112 977 280	0	112977280	23	25 984 774
								<b>818 034 878</b>

Таблица 7.12 Расчет стоимости нежилых объектов незавершенного строительства

№ п/п	Наименование	Объем здания, м.куб.	Стоимость 1 кв.м. строительства, руб.	Стоимость строительства всего объекта, руб.	Накопленный износ, %	Стоимость замещения объекта, руб.	% готовности строения	Полная стоимость замещения строения, руб.
1	Трансформаторная подстанция (незавершенного строительства ТП №	454	9 975	4 528 650	0	4 528 650	100	4 528 650

№ п/п	Наименование	Объем здания, м.куб.	Стоимость 1 кв.м. строительства, руб.	Стоимость строительства всего объекта, руб.	Накопленный износ, %	Стоимость замещения объекта, руб.	% готовности строения	Полная стоимость замещения строения, руб.
	24764)							
2	Трансформаторная подстанция (объект незавершенного строительства ТП № 24764	444	9 975	4 428 900	0	4 428 900	95	4 207 455
								<b>8 736 105</b>

## **7.2 Сравнительный подход.**

### **7.2.1 Описание методики оценки.**

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых помещений является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.

3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.

4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

*Объекты сравнения (аналоги)* - недавно проданные или представленные к продаже на открытый рынок, объекты собственности, по своим важнейшим характеристикам идентичные оцениваемому. Цена продажи, физические, функциональные особенности и характеристики местоположения объекта недвижимости сравниваются с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, в результате чего рассчитывается его стоимость.

Процесс расчетов сводится к тому, что в известные рыночные цены аналогов вносятся процентные корректировки, учитывающие качественные отличия аналогов и объекта оценки. Если аналог имеет относительно лучшую характеристику по оцениваемому параметру, в его рыночную цену вносится отрицательная поправка, если относительно худшую характеристику – положительная поправка. Результатом является расчетная величина стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки объекта оценки по сравнению с сопоставимыми объектами.

### **7.2.2 Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта.**

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщиками было проведено исследование текущего состояния рынка загородной недвижимости Московского региона.

Подбор аналогичных объектов осуществлялся в первую очередь по принципу равнозначного местоположения, типа строения, размера общей площади.

Таблица 7.11. Описание аналогов и объекта оценки.

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Местоположение	Барвиха-2	«Millennium Park»	«Западная Резиденция»	"Раздоры-2"	Бачурино
Шоссе	Рублево-Успенское	Новорижское	Можайское	Рублево-Успенское	Калужское
удаленность от МКАД, км	9	23	19	5	5
Площадь дома, м <sup>2</sup>	350-450	429	371	483	380
Этажность	2	2	2	2,5	2
Общая характеристика	Подъезд удобный, на территории элитного коттеджного поселка. Срок завершения строительства 2 кв. 2016 года	Подъезд удобный, на территории элитного коттеджного поселка. Срок завершения строительства 2 кв. 2016 года	Подъезд удобный, на территории элитного коттеджного поселка. Срок завершения строительства 1 кв. 2016 года	Поселок расположен на берегу Москвы-реки и окружен прекрасным смешанным лесом, что обеспечивает безупречный экологический фон. В распоряжении владельцев благоустроенная территория с проложенными дорожками, парковыми зонами и детскими площадками. Срок сдачи 3 кв. 2016 года	Срок сдачи 1 кв. 2016 года
Дата продажи		Февраль 2015	Февраль 2015	Февраль 2015	Февраль 2015
Материал стен	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Инженерные коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Источник информации		<a href="http://www.makler.su/catalog/ct/view.asp?key=4">http://www.makler.su/catalog/ct/view.asp?key=4</a>	<a href="http://www.makler.su/catalog/ct/view.asp?key=87">http://www.makler.su/catalog/ct/view.asp?key=87</a>	<a href="http://www.knightfrank.ru/residential/country/show/Q6UJ9A02YCTK/">http://www.knightfrank.ru/residential/country/show/Q6UJ9A02YCTK/</a>	<a href="http://dom.miel.ru/object/600625/">http://dom.miel.ru/object/600625/</a>
Контакты		(495) 737-78-00			
Площадь земельного участка, кв.м	от 935 до 2553	1 900	1 200	2 236	1 500
Цена предложения, руб.		43 834 200	40 197 204	120 992 000	41 310 960
стоимость за кв.м.		102 178	108 407	250 501	108 713

Источник информации: данные интернет – сайтов

### 7.2.3 Внесение корректировок в цены аналогов.

- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на дату выставления на торги;
- на местоположение;
- на наличие коммуникаций
- на состояние объекта;
- на площадь объекта.

Выявленные отличия сравниваемых объектов-аналогов требуют введения корректировок:

#### Объем передаваемых прав

В данном случае корректировка на объем передаваемых прав на здание равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передается в собственность.

#### Торг.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Учитывая ситуацию на рынке элитной загородной недвижимости, описанную в разделе «Анализ Рынка», Оценщик применил скидку на уторговывание в размере -25%.

#### Дата продажи.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному факту не проводилась.

#### Местоположение.

Корректировка на удаленность от МКАД рассчитывалась с применением рыночных показателей (по данным предложений на рынке).

Таблица 7.12 Информация для расчета величины корректировки на удаленность от МКАД

№	Расстояние от МКАД	Шоссе	Площадь, сот	Стоимость 1 сотки, руб.	Наличие коммуникаций	Источник информации
1	5	Рублево-Успенское	19,16	3 066 127	все	<a href="http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A02YJIO/">http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A02YJIO/</a>
2	10	Рублево-Успенское	11	2 727 273	все	<a href="http://dom.miel.ru/object/658774/">http://dom.miel.ru/object/658774/</a>
3	15	Рублево-Успенское	24	2 129 750	все	<a href="http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A0213CH/">http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A0213CH/</a>
4	20	Рублево-Успенское	27	1 465 259	все	<a href="http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A01YVNO/">http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A01YVNO/</a>
5	25	Рублево-Успенское	18	1 328 944	все	<a href="http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A01SOO3/">http://www.knightfrank.ru/land/resland/show/Q6UJ9A01SOO3/</a>

Таблица 7.13 Расчет величины корректировки на удаленность от МКАД

Км от МКАД	5-10	10-15	15-20	20-25
Разница в цене	11,05%	21,91%	31,20%	9,30%
Средняя корректировка для 5 км	18,37%			
Средняя корректировка для 1 км	3,67%			

Таким образом, величина корректирующего коэффициента на удаленность от МКАД составляет 3,67% за 1 км Рублево-Успенского шоссе.

#### Наличие коммуникаций

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Увеличение стоимости жилого дома в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом<sup>8</sup>:

- транспортные подъездные пути – 15 – 20%;
- электроэнергия – 15 – 25%;
- газоснабжение – 15 – 25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5 – 15%.

В данном случае введения корректировки не требуется, т.к. объект оценки и объекты – аналоги имеют все коммуникации.

#### Состояние объекта.

Все объекты сравнения представляют собой строящиеся объекты и требуют корректировки на срок сдачи. По сведениям риэлтеров в среднем стоимость строящихся объектов возрастает ежемесячно по мере приближения сроков сдачи на 1-1,3 %, что составляет 3,3% в квартал.

Для выполнения расчетов были выбраны следующие объекты аналогичные оцениваемому, представленные в нижеследующей таблице.

### **7.2.4 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу.**

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

<sup>8</sup> [http://www.isledovanie.ru/index.php?dir=show\\_issl&idx=131](http://www.isledovanie.ru/index.php?dir=show_issl&idx=131)

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$D$  – удельный вес, %;

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left( \frac{1}{n - 1} \right) \times 100\%, \text{ где}$$

$Q$  – всего корректировок;

$q$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left( \frac{1}{n - 1} \right) \times 100\%, \text{ где}$$

$D$  – удельный вес, %.

$Q$  – суммарное отклонение.

$q$  – отклонение по данному аналогу.

$n$  – количество аналогов.

Таблица 7.14. Расчет рыночной стоимости по сравнительному подходу.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	102 178	108 407	250 501	108 713
Стоимость 1 кв.м., руб. (без учета земли)	-	81 038	87 268	229 362	87 574
Скидка на уторговывание	-	-25%	-25%	-25%	-25%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	55 494	60 166	166 737	60 396
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	55 494	60 166	166 737	60 396
Удаленность от МКАД, км	9	23	19	5	5
Корректировка	-	51%	37%	-15%	-15%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	84 032	82 266	142 238	51 522
Направление	Рублево-Успенское	Новорижское	Можайское	Рублево-Успенское	Калужское
Корректировка		43%	43%	0%	42%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		120 407	117 539	142 238	73 330
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		120 407	117 539	142 238	73 330
Ориентировочные сроки сдачи объектов в эксплуатацию	2 кв. 2016 года	2 кв. 2015 года	1 кв. 2015 года	3 кв. 2015 года	1 кв. 2015 года
Корректировка		0,0%	-3,3%	3,3%	-3,3%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		120 407	113 660	146 932	70 910
Назначение земли	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		120 407	113 660	146 932	70 910
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		120 407	113 660	146 932	70 910
Дата объявления		июл.14	июл.14	июл.14	июл.14
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		120 407	113 660	146 932	70 910
Общая валовая корректировка		120%	108%	43%	85%
Взвешенное значение		84%	93%	233%	117%
Удельный вес аналога		16%	18%	44%	22%
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	<b>119 919</b>				

Таблица 7.17 Расчет итоговой стоимости жилых строений в рамках сравнительного подхода

№ п/п	№ дома по генплану	Наименование строения	Общая площадь строения, кв.м.	Кадастровый номер	Этажность (проектная)	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость оцениваемых объектов, руб.
1	1	Объект незавершенного строительства	2227,6	50:20:0010306:275	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	267 131 534
2	2	Объект незавершенного строительства	2934,7	50:20:0010306:286	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	351 926 250
3	3	Объект незавершенного строительства	2227,6	50:20:0010306:283	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	267 131 534
4	5	Объект незавершенного строительства	1999,2	50:20:0010306:273	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	239 742 038
5	6	Объект незавершенного строительства	1664	50:20:0010306:272	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	199 545 194
6	7	Объект незавершенного строительства	1664	50:20:0010306:274	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	199 545 194
7	8	Объект незавершенного строительства	889,1	50:20:0010306:279	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	106 619 971
8	9	Объект незавершенного строительства	1224,3	50:20:0010306:276	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	146 816 815
9	10	Объект незавершенного строительства	2438,9	50:20:0010306:287	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	292 470 416
10	11	Объект незавершенного строительства	1664	50:20:0010306:277	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	199 545 194
11	12	Объект незавершенного строительства	1664	50:20:0010306:281	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	199 545 194
12	13	Объект незавершенного строительства	1224,3	50:20:0010306:280	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	146 816 815
13	14	Объект незавершенного строительства	1664	50:20:0010306:282	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	199 545 194
14	15	Объект незавершенного строительства	1664	50:20:0010306:278	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	199 545 194
15	17	Объект незавершенного строительства	1664	50:20:0010306:288	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	199 545 194
16	18	Объект незавершенного строительства	889,1	50:20:0010306:270	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	106 619 971
17	19	Объект незавершенного строительства	2438,9	50:20:0010306:271	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	292 470 416
18	20	Объект незавершенного строительства	2051,4	50:20:0010306:285	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	246 001 809
19	23	Объект незавершенного строительства	1664	50:20:0010306:284	Двухэтажный с подвальным и мансардным этажами	119 919	199 545 194
							<b>4 060 109 121</b>

## 8 Согласование результатов

Согласование - это процесс, в ходе которого для получения окончательной величины рыночной стоимости объекта недвижимости выносятся определенные суждения о применимости каждого подхода и метода в его рамках, достоверности примененных данных и т. д.

Рынки недвижимости, особенно в России, не являются совершенными. Спрос и предложение часто не находятся в равновесии, информация о продажах или о динамике будущих денежных потоков не является полной и достоверной, а также ряд других подобных факторов затрудняющих определение наиболее вероятной рыночной стоимости объекта недвижимости. Поэтому в методике оценки существует три подхода к определению стоимости объекта недвижимости- затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- способность используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность методов учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как средневзвешенная от результатов, полученных затратным и сравнительным подходами.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на воспроизводство оцениваемого объекта и его техническое состояние. Недостатком применения подхода является проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений, сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений. Отдельная оценка земельного участка от строений. Проблематичность оценки земельных участков в России. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ. Поэтому оценщик присвоил вес данному подходу – 20%.

Оценка на основе сравнительного подхода базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому при наличии активного рынка недвижимости в регионе реально отражает стоимость оцениваемого имущества. Как правило, в условиях развитого рынка, наибольшее приближение к рыночной стоимости дают расчеты сравнительным подходом, так как он отражает реальные цены предложения на текущую дату, на которых основываются будущие торги продавца и покупателя при совершении сделки. Оценщик присвоил вес данному подходу – 80%.

Доходный подход в данном отчете не применялся.

Таким образом, при определении окончательной рыночной стоимости объекта оценки на основе применения указанных выше подходов были получены результаты, указанные в следующей таблице.

Таблица 8.1. Итоговое согласование рыночной стоимости (жилые строения)

№ п/п	Наименование	Общая площадь строения, кв.м.	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.	Вес затратного подхода	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость, руб.	Доля владения, %	Итоговая рыночная стоимость объектов с учетом доли владения, руб.
<b>Строения</b>									
1	Объект незавершенного строительства	2227,6	66 546 877	0,2	267 131 534	0,8	227 014 603	100	227 014 603
2	Объект незавершенного строительства	2934,7	99 625 729	0,2	351 926 250	0,8	301 466 146	67,80	204 394 047
3	Объект незавершенного строительства	2227,6	40 835 584	0,2	267 131 534	0,8	221 872 344	100	221 872 344
4	Объект незавершенного строительства	1999,2	89 585 551	0,2	239 742 038	0,8	209 710 741	100	209 710 741
5	Объект незавершенного строительства	1664	79 084 096	0,2	199 545 194	0,8	175 452 974	72,17	126 624 411
6	Объект незавершенного строительства	1664	86 992 506	0,2	199 545 194	0,8	177 034 656	24,5	43 373 491
7	Объект незавершенного строительства	889,1	42 255 812	0,2	106 619 971	0,8	93 747 139	45,61	42 758 070
8	Объект незавершенного строительства	1224,3	19 118 485	0,2	146 816 815	0,8	121 277 149	88,94	107 863 896
9	Объект незавершенного строительства	2438,9	36 429 606	0,2	292 470 416	0,8	241 262 254	100	241 262 254
10	Объект незавершенного строительства	1664	22 595 456	0,2	199 545 194	0,8	164 155 246	92,30	151 515 292
11	Объект незавершенного строительства	1664	35 022 957	0,2	199 545 194	0,8	166 640 747	100	166 640 747
12	Объект незавершенного строительства	1224,3	19 118 485	0,2	146 816 815	0,8	121 277 149	100	121 277 149
13	Объект незавершенного строительства	1664	20 335 910	0,2	199 545 194	0,8	163 703 337	100	163 703 337
14	Объект незавершенного строительства	1664	21 465 683	0,2	199 545 194	0,8	163 929 292	100	163 929 292
15	Объект незавершенного строительства	1664	25 984 774	0,2	199 545 194	0,8	164 833 110	100	164 833 110
16	Объект незавершенного строительства	889,1	13 884 052	0,2	106 619 971	0,8	88 072 787	100	88 072 787
17	Объект незавершенного строительства	2438,9	39 741 388	0,2	292 470 416	0,8	241 924 610	100	241 924 610
18	Объект незавершенного строительства	2051,4	33 427 153	0,2	246 001 809	0,8	203 486 878	100	203 486 878
19	Объект незавершенного строительства	1664	25 984 774	0,2	199 545 194	0,8	164 833 110	100	164 833 110
									3 055 090 169
<b>Земельные участки</b>									
1	Земельный участок, к.н. 50:20:0010306:0025	20000			422 782 578	1	422 782 578	100	422 782 578
2	Земельный участок, к.н. 50:20:0010306:0026	20000			422 782 578	1	422 782 578	100	422 782 578
3	Земельный участок, к.н. 50:20:0010306:0027	12417			262 484 564	1	262 484 564	100	262 484 564
									1 108 049 720
<b>Трансформаторные подстанции</b>									
1	Трансформаторная подстанция (незавершенного строительства ТП № 24764)	60,17		1	4 528 650			100	4 528 650
2	Трансформаторная подстанция (объект незавершенного строительства ТП № 24764)	58,81		1	4 207 455			100	4 207 455
									8 736 105
									<b>4 171 875 994</b>

## 9 Итоговое заключение

В результате выполненных работ и руководствуясь опытом и профессиональными знаниями, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на «05» марта 2015 г. составляет (округленно):

**4 171 875 994**

**(Четыре миллиарда сто семьдесят один миллион восемьсот семьдесят пять тысяч девятьсот девяносто четыре рубля).**

В том числе:

№ п/п	Наименование	Общая площадь строения, кв.м.	№ дома по генплану	Рыночная стоимость, руб.	Доля владения, %	Итоговая рыночная стоимость объектов с учетом доли владения, руб.
<b>Строения</b>						
1	Объект незавершенного строительства	2227,6	1	227 014 603	100	227 014 603
2	Объект незавершенного строительства	2934,7	2	301 466 146	67,80	204 394 047
3	Объект незавершенного строительства	2227,6	3	221 872 344	100	221 872 344
4	Объект незавершенного строительства	1999,2	5	209 710 741	100	209 710 741
5	Объект незавершенного строительства	1664	6	175 452 974	72,17	126 624 411
6	Объект незавершенного строительства	1664	7	177 034 656	24,5	43 373 491
7	Объект незавершенного строительства	889,1	8	93 747 139	45,61	42 758 070
8	Объект незавершенного строительства	1224,3	9	121 277 149	88,94	107 863 896
9	Объект незавершенного строительства	2438,9	10	241 262 254	100	241 262 254
10	Объект незавершенного строительства	1664	11	164 155 246	92,30	151 515 292
11	Объект незавершенного строительства	1664	12	166 640 747	100	166 640 747
12	Объект незавершенного строительства	1224,3	13	121 277 149	100	121 277 149
13	Объект незавершенного строительства	1664	14	163 703 337	100	163 703 337
14	Объект незавершенного строительства	1664	15	163 929 292	100	163 929 292
15	Объект незавершенного строительства	1664	17	164 833 110	100	164 833 110
16	Объект незавершенного строительства	889,1	18	88 072 787	100	88 072 787
17	Объект незавершенного строительства	2438,9	19	241 924 610	100	241 924 610
18	Объект незавершенного строительства	2051,4	20	203 486 878	100	203 486 878
19	Объект незавершенного строительства	1664	23	164 833 110	100	164 833 110
				<b>3 411 694 272</b>		<b>3 055 090 169</b>
<b>Земельные участки</b>						
1	Земельный участок, к.н. 50:20:0010306:0025	20000		422 782 578	100	422 782 578
2	Земельный участок, к.н. 50:20:0010306:0026	20000		422 782 578	100	422 782 578
3	Земельный участок, к.н. 50:20:0010306:0027	12417		262 484 564	100	262 484 564
						<b>1 108 049 720</b>
<b>Трансформаторные подстанции</b>						
1	Трансформаторная подстанция (незавершенного строительства ТП № 24764)	60,17			100	4 528 650
2	Трансформаторная подстанция (объект незавершенного строительства ТП № 24764)	58,81			100	4 207 455
						<b>8 736 105</b>
						<b>4 171 875 994</b>

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256, федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255, федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254.

Генеральный директор ООО НКЦ «Алекс-Прайс»,

А.В. Розанов

.....

Оценщик (член РОО № в реестре 000470)

А.В. Розанов

.....

26.03.2015 г.

## **10 И использованные материалы нормативного характера**

1. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ).
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации» ч. 1-2// ФЗ №15 от 26.01.1996 г.
3. «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», федеральный стандарт оценки утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256.
4. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255.
5. «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», федеральный стандарт оценки утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254.
6. «Земельный кодекс Российской Федерации» (ЗК РФ) от 25.10.2001 № 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001)(действующая редакция).
7. «Налоговый кодекс Российской Федерации" (НК РФ) Часть 1 от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция).
8. «Налоговый кодекс Российской Федерации" (НК РФ) Часть 2 от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (действующая редакция).
9. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» Минимущества России, № 568-р от 07.03.2002 г.
10. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков» Минимущества России, № 1102-р от 10.04.2003 г.
11. Инструкция ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа зданий»

## **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

## Приложение 1. Данные оценщика

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Розанов Алексей Васильевич  
*гражданин, имя и отчество*

паспорт: серия 4506 № 428194, выдан 01.08.2003г.  
ОВД Бабушкинского р-на г. Москвы

*орган, выдавший документ*

включен в реестр членов РОО:  
« 24 » июля 2007г., регистрационный № 000470

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 26 » июля 2013 года.

Президент  С.А. Табакова



0014562 \*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 231847

Настоящий диплом выдан

*Алексееву Розамову*

*Алексееву Василиевичу*

в том, что он(а) с *14 октября 2002* по *15 апреля 2003*

принял(а) профессиональную подготовку в (на) *Московская*

*международном институте экономики,*

*информатики, финансов и права*

по *программе профессиональной*

*переподготовки "Оценка стоимости*

*предприятий (бизнеса)"*

Государственная аттестационная комиссия решением от *15 апреля 2003*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Розамова*

*Алексеева*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

*стоимости предприятий (бизнеса)*



Председатель государственной  
аттестационной комиссии

Рязань (подпись) *В.И. Гусев*

Город *Москва* год *2003*

Диплом является государственными документами  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 44



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Рудякову  
Алексю Васильевичу  
 в том, что он(а) с 16 мая 2006 по 06 июня 2006  
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственной  
университете по инженерной  
программе «Инженерная  
деятельность»

в объеме 104 часа

За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Основные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексная экзамен		отлично

Проект(а) освоено(у) нет

выполнена(а) дополнительная работа по теме нет



Москва 2006

Сергей

*[Signature]*

Исполнитель

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

2070

Регистрационный номер



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

*Алексей Владимирович*

в том, что он(а) с *15 октября 2009* г. по *20 октября 2009* г.

прошла(а) свою квалификационную программу *«Специальная деятельность в области охраны государственной безопасности в сфере государственной информации»* (код программы *108 часов*)

в объеме *108 часов*

За время обучения сдали(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Специальные дисциплины</i>	<i>48</i>	
<i>Дисциплины по выбору</i>	<i>30</i>	
<i>Итоговой комплексной оценкой</i>	<i>4</i>	<i>отлично</i>

Проведено(а) *48 ч*

выполнена(а) *нет*



*Рязань (подпись) [подпись]*  
Секретарь *Григорьев*

Город *Москва* год *2009*

МНВ Госинв. 0206

Свидетельство является действительным документом о повышении квалификации

457 - 9C

Регистрационный номер

Настоящий Полис выдан Страховщиком — ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования № 08275/776/02296/4, неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: оценщик Розанов Алексей Васильевич**

**Адрес регистрации: : г.Москва ул. Череповецкая д.5/14 кв.147**

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Полиса.

**Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.**

**Территория страхового покрытия: Российская Федерация**

**Срок действия Полиса:**

Настоящий Полис вступает в силу с **08 августа 2014г.** и действует по **07 августа 2015г.**

Страхование по настоящему Полису распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Полиса.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение **с 08 августа 2012г. по 07 августа 2015г.**;
- Страхователю предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

**Страховщик:**

Ф.И.О. **Ларина Ю.Н.**

На основании доверенности  
№2652/1 от 19.09.2014г.



**Страхователь:**

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва 30.07.2014г.

Настоящий Полис выдан Страхователем — ООО «АльфаСтрахование» в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 08275/776/03106/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: ООО Независимый консалтинговый центр «Алекс-Прайс»**

**Юридический адрес:** 105264, РФ, г. Москва, ул. 10-я Парковая, д. 18, этаж 2, помещение №10.

ИНН 7716230030

Резидент X

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с обязанностью последнего в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный третьим лицам, а также с компенсацией Страхователю судебных и внесудебных расходов, связанных с наступлением его ответственности за причинение вреда третьим лицам, возникшей в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности.

**Страховой случай:** факт наступления ответственности Страхователя, признанной им добровольно с предварительного согласия Страховщика или установленной решением суда, по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда потерпевшим лицам (Выгодоприобретателям) в результате профессиональной ошибки при определении рыночной стоимости объектов.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Страховая сумма: 10 000 000.00 (Десять миллионов) рублей** — по всем и каждому страховому случаю, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с **25 ноября 2014г.** и действует по **24 ноября 2015 г.**

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «25» ноября 2014 г. по «24» ноября 2015 г.

Страховщик:

Ф.И.О. Ларина Ю.Н.

На основании доверенности 8296/14 от 19.09.2014



Страхователь:

Ген. директор: Сиданов А.В.

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, 20.11.2014г.



**Приложение 2. Данные по оцениваемому объекту,  
предоставленные Заказчиком**

КЛ1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
дома, строения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
*12* октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1643584			
Кадастровый номер:	50:20:0010306:275		
№ кадастрового квартала:	50:20:0010306		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Барнута		
2	Основная характеристика:	Площадь	2227,6	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	44		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	количество этажей	—	
		количество подземных этажей	—	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:26		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	многоквартирный дом		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)		Е. В. Трунов (подпись, фамилия)
--	--	------------------------------------

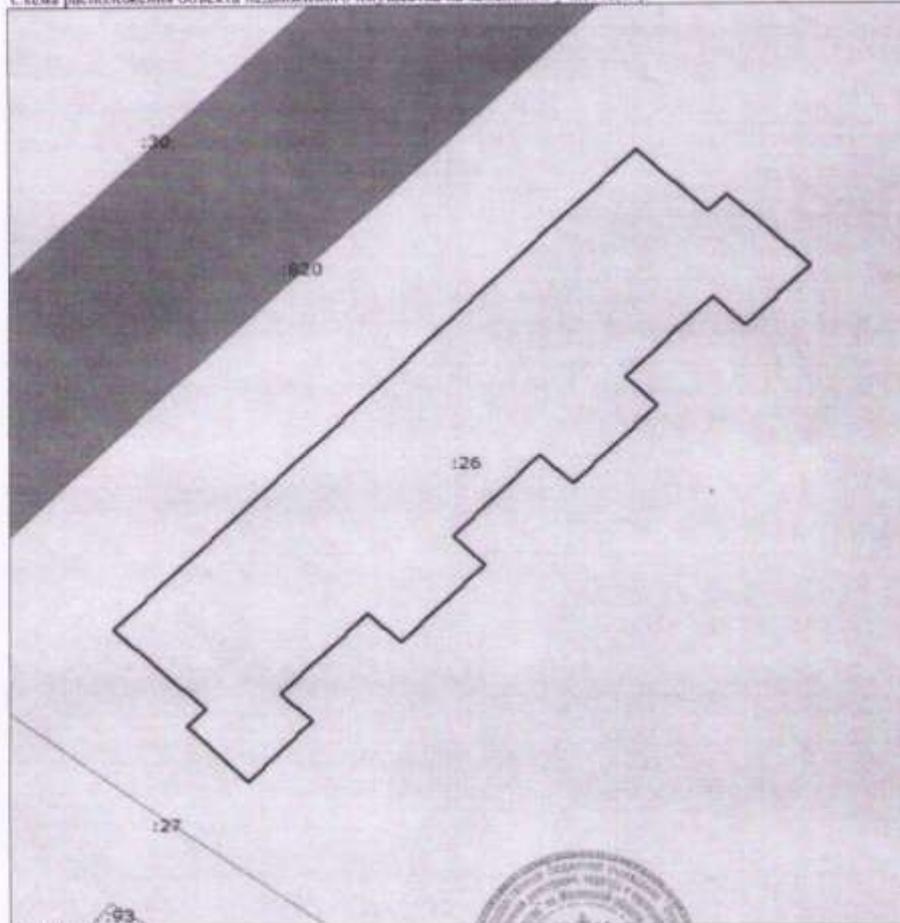
М.П.

Заместитель начальника отдела  
Иванова Е.В.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
*13* октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1643584			
Кадастровый номер:		50:20:0010306:275	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 400

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (полностью, фамилия)
--	--------------------------------------

МП.



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

Земля, сооружения, объекты незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	2
Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
"08" декабря 2014 г. № МО-14/ЗВ-2014/173			
Кадастровый номер:	50.20.0010306.274		
Номер кадастрового квартала:	50.20.0010306		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, Одинцовский район, СП Барвихинское, п. Барвиха		
2	Основная характеристика:	Площадь	664	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	77		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50.20.0010306.25		
9	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	блокированный жилой дом		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финансированный жилой дом Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (подпись, фамилия)
--	------------------------------------

МП

доверенность начальника отдела

Пчелкин В.В.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.2

здание, сооружение, объект незавершенного строительства

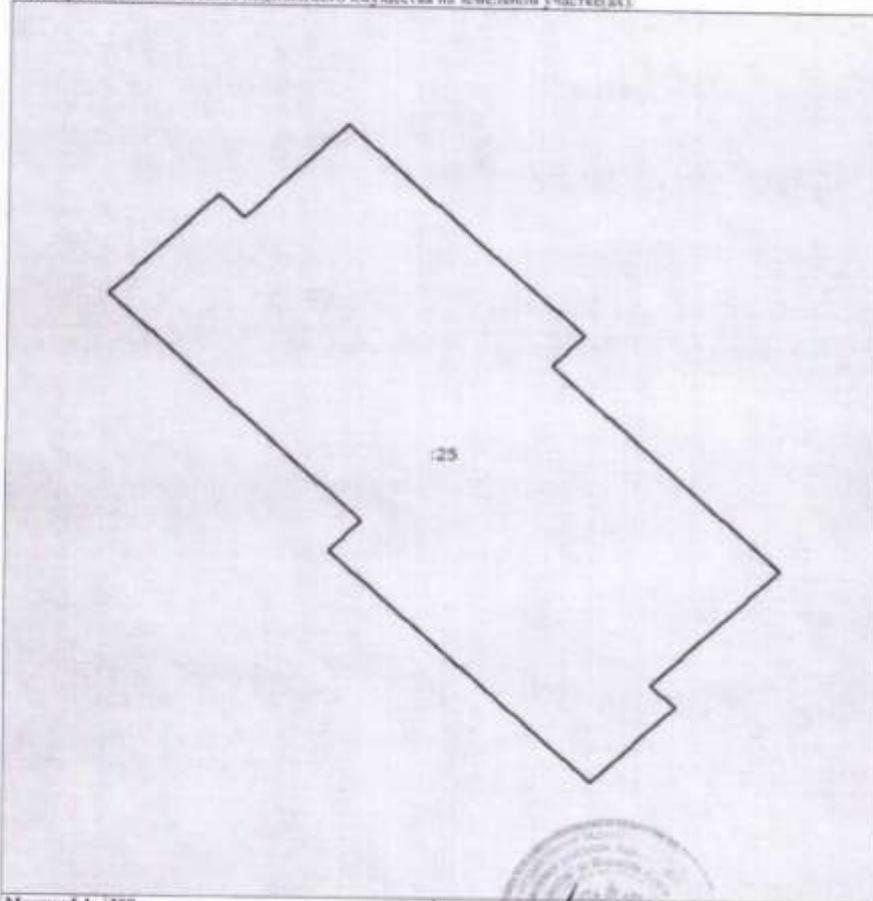
Объекта незавершенного строительства  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов: 2

"08" декабря 2014 г. № МО-14/ЗВ-2089173

Кадастровый номер: 50:20:0010306.274

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1: 300

Начальник Олдиньского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (подпись)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
---	---------------------------	-------------------------------------

МП

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.2

цели, назначения, объекта незавершенного строительства

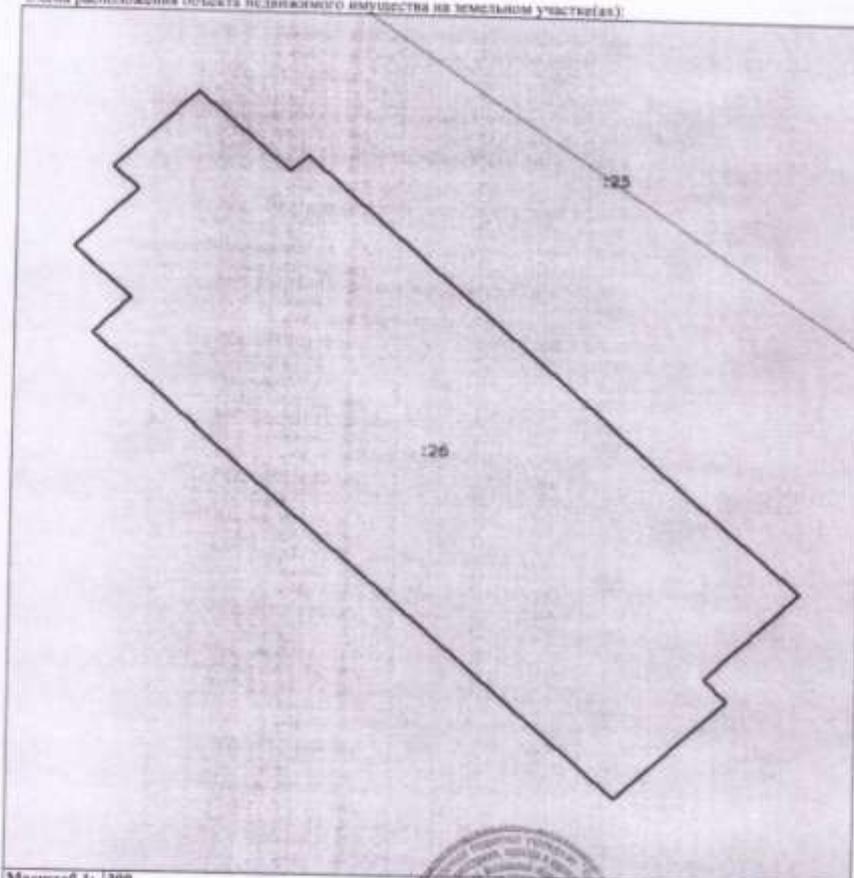
Объекта незавершенного строительства  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов 2

№21 октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1711172

Кадастровый номер: 50:20:0010306:273

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:300

Начальник Одновского отдела  
(полное наименование должности)

Е. В. Трунов  
(подпись, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	2
Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
023 <sup>0</sup> октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1731436			
Кадастровый номер:	50:20:0010306:272		
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Барвиха		
2	Основная характеристика:	Площадь (тип)	1664	кв. м
		степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	70	(единица измерения)
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	количество этажей	—	
		количество подземных этажей	—	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:26, 50:20:0010306:25		
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	многоквартирный дом		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (подпись, фамилия)
--	------------------------------------



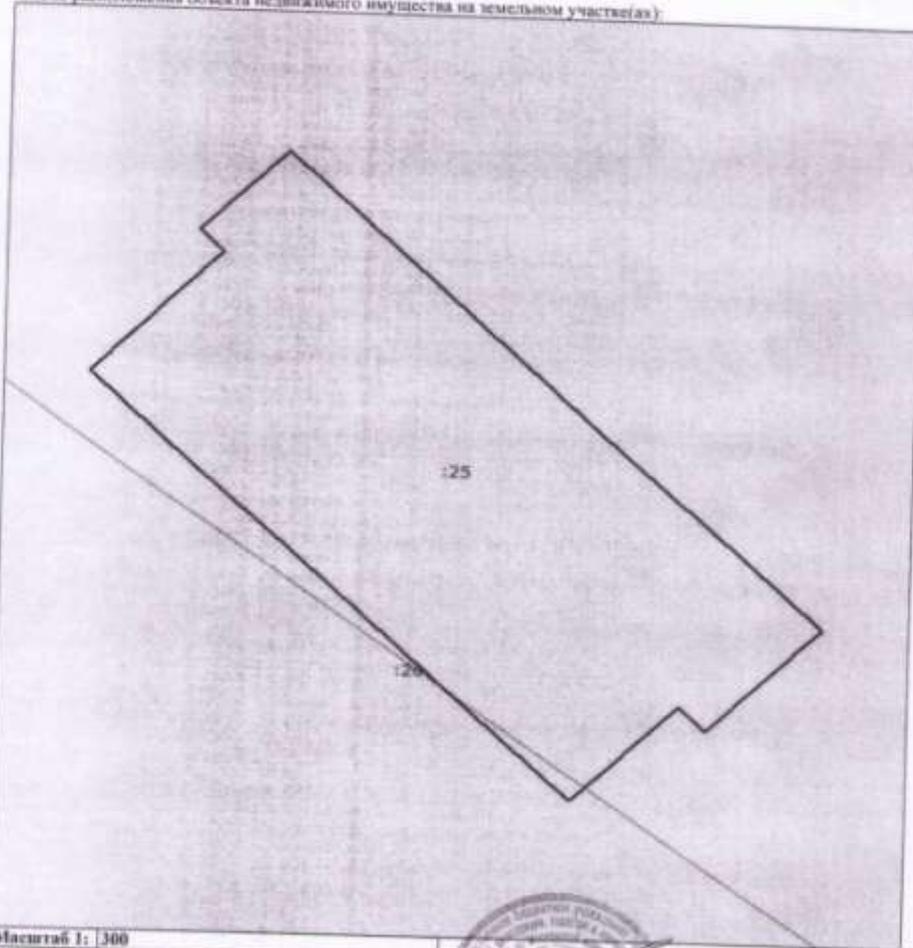
Заместитель начальника отдела  
Иванова Е.В.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.2

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов	2
от 23 октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1731436			
Кадастровый номер:		50:20:0010306.272	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 300

Начальник Одницовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

М.П.



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Объекта незавершенного строительства  
(вид объекта недвижимого имущества)

"21" октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1711172	
Кадастровый номер:	50:20:0010306:273
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Барыла		
2	Основная характеристика:	Площадь	1999,2	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	66		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:26		
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	многоквартирный дом		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



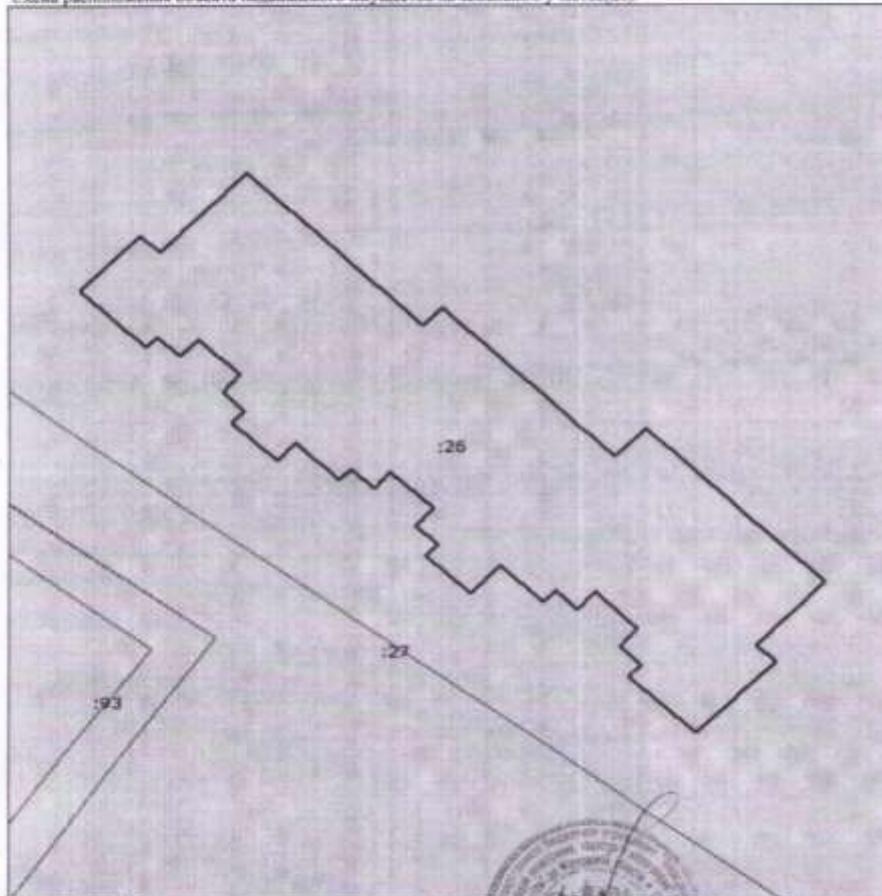
Заместитель начальника отдела

Иванова Е.В.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
*29 ноября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1939596			
Кадастровый номер:		50:20:0010304:283	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 400

Начальник Олонецкого отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунин (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

М.П.



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
№20* ноября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1948951			
Кадастровый номер:	50:20:0010306:286		
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, р-н Одинцовский, п Барышка, СП Барышкинское		
2	Основная характеристика:	Площадь	2934,7	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	50		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:26, 50:20:0010306:25		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	блокированный жилой дом		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)		Е. В. Трунов (инициал, фамилия)
--	--	------------------------------------

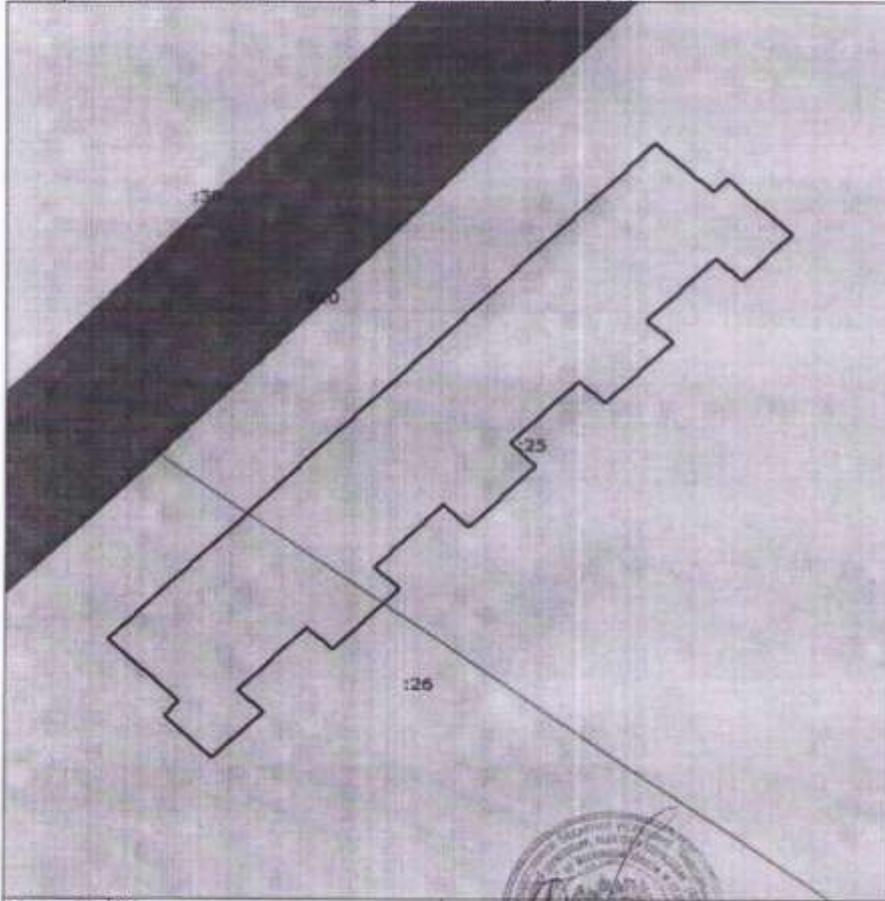
М.П.

Заместитель начальника отдела  
Дронова И.Г.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"20" ноября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1948951			
Кадастровый номер:		50:20-0010306:286	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах).



Масштаб 1: 500

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)	 Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	---

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
квартиры, служебной, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
№20* ноября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1939596			
Кадастровый номер:	50:20:0010306:283		
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, р-н Одинцовский, п. Баранки, С/П Баранкинское		
2	Основная характеристика:	Площадь	2227,6	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	27		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:26		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	блокированный жилой дом		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		
Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)		Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)		

М.П.



\_\_\_\_\_  
начальника отдела

Дронова И.Г.

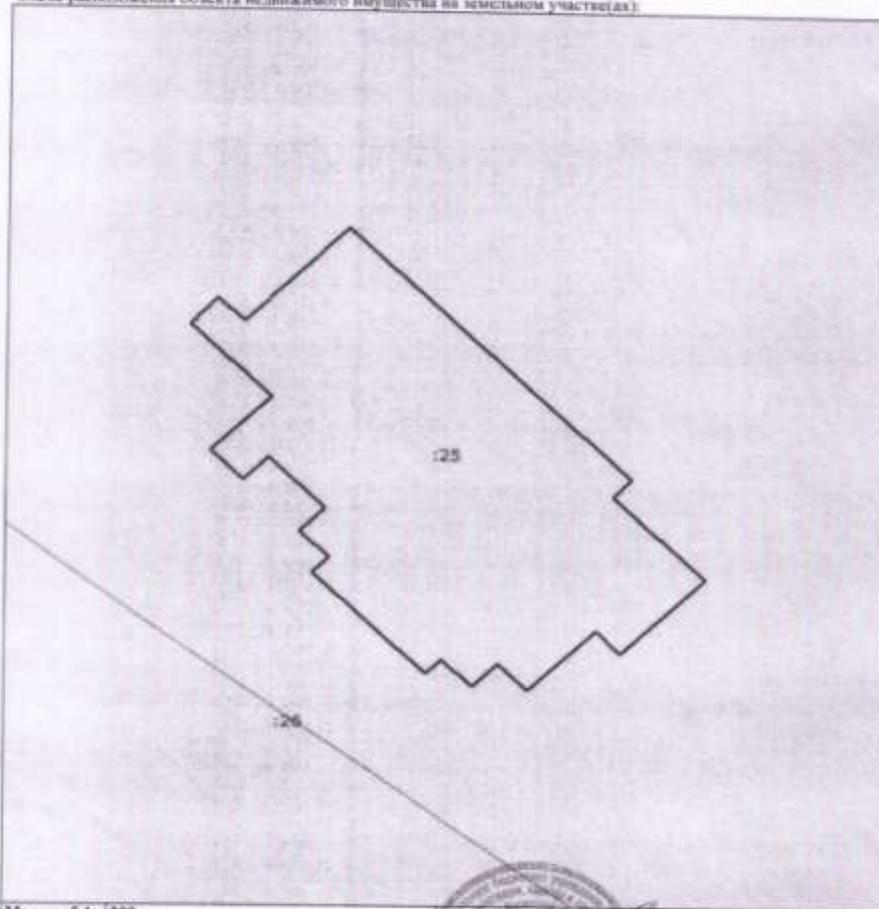
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.2

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов	2
№ 20 <sup>0</sup> октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1696900			
Кадастровый номер:		50:20:0010306.280	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 300

Начальник Одницовского отдела <small>(подпись и наименование должности)</small>	Е. В. Трунов <small>(подпись, фамилия)</small>
--	---

МП



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
№21 от октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1707700			
Кадастровый номер:	50:20:0010306:281		
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Барвиха		
2	Основная характеристика:	Площадь	1664	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	31		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	
		возрщество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:25		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	Многоквартирный дом		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела	Е. В. Трунов
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.



Заместитель начальника отдела

Иванова Е.В.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.2

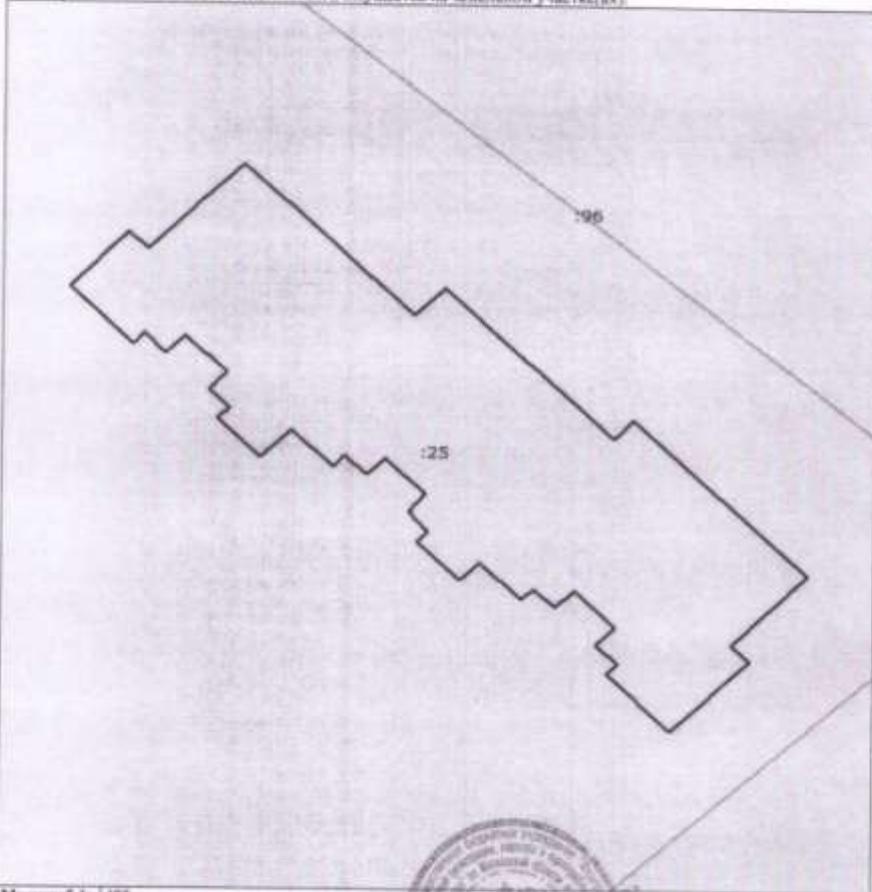
земля, строения, объекты незавершенного строительства

Объекта незавершенного строительства  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов: 2

№ 20<sup>а</sup> октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1696897  
Кадастровый номер: 50:20:0010306:287

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1: 400

Начальник Однинцовского отдела  
(полное наименование должности)

Е. В. Трунов  
(инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
*10* октября 2014 г. № МС-14/ЗВ-1631519			
Кадастровый номер:	50:20:0010306:277		
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Баранка		
2	Основная характеристика:	Площадь	1664	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	20		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:25		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	Многоквартирный дом		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела <small>(полное наименование должности)</small>	Е. В. Трунов <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--

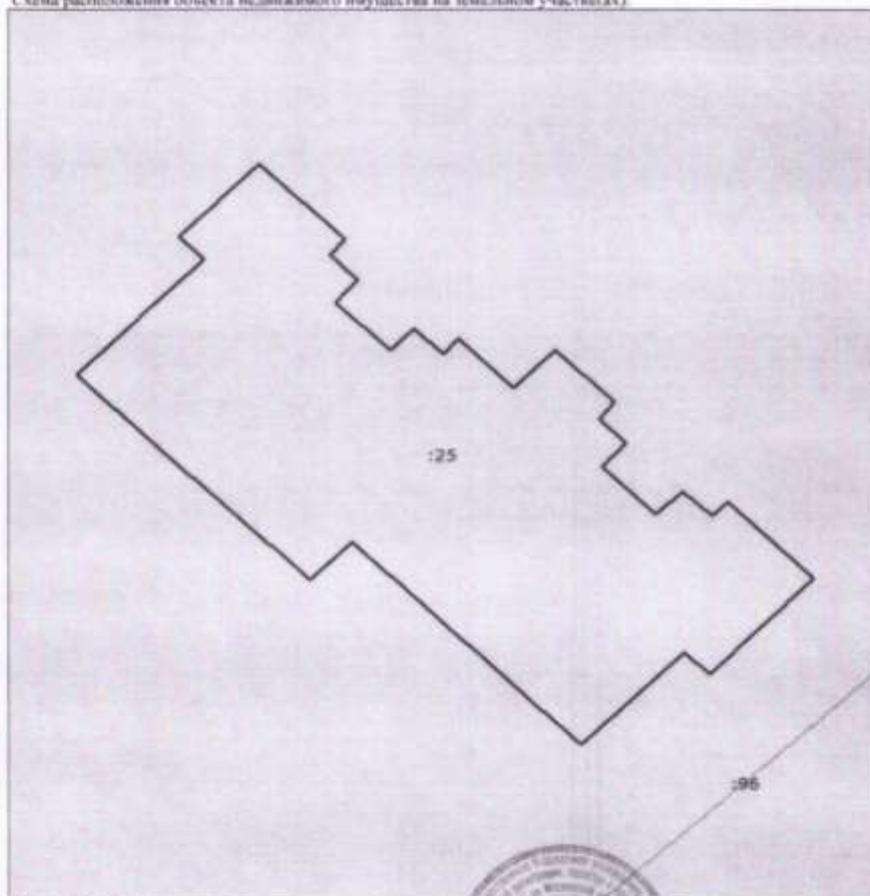
М.П.

Заместитель начальника отдела  
Иванова Е.В.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов	2
*10* октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1631519			
Кадастровый номер:		50.20.0010306.277	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1: 300

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

М.П.



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

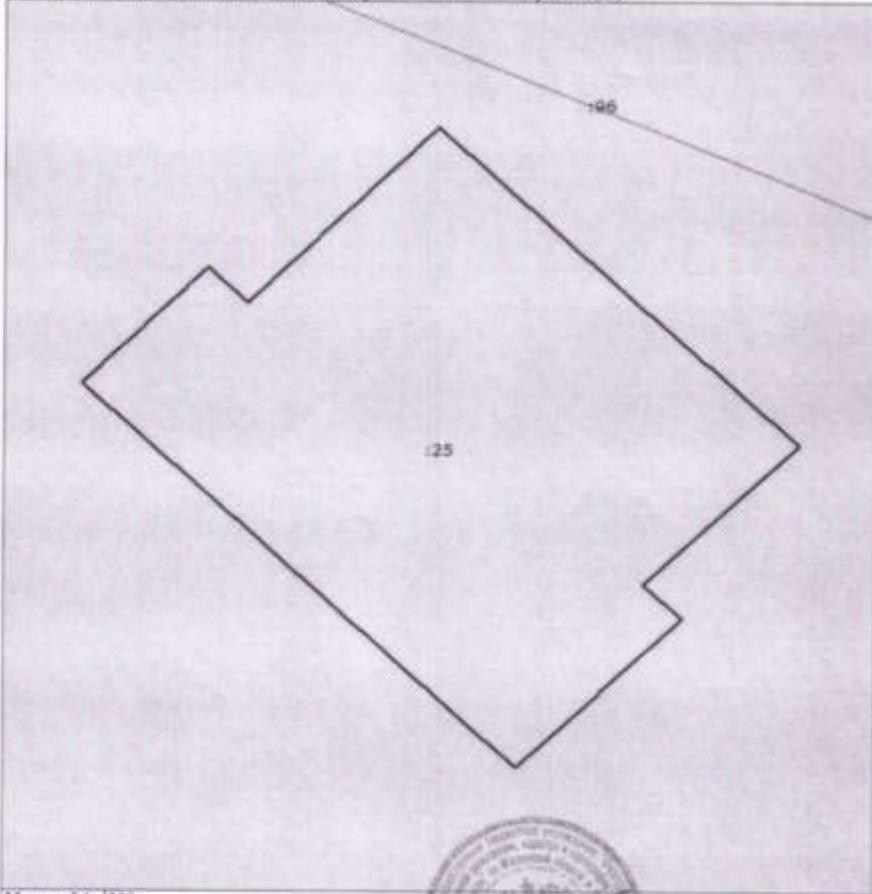
КП.2

Объекта незавершенного строительства  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов: 2

№ 13 октября 2014 г. № МС-14/ВВ-1645034  
Кадастровый номер: 50:20:0010306/279

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 200

Начальник Одцовского отдела  
(полное наименование должности)

Е. В. Трунов  
(инициалы, фамилия)

М.П.



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	2
Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
№ 20 <sup>0</sup> октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1696897			
Кадастровый номер:	50-20/0010306/287		
Номер кадастрового квартала:	50-20/0010306		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Барыска		
2	Основная характеристика:	Площадь	2438,9	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	22		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50-20/0010306/25		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	многоквартирный дом		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Физназ федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



Заместитель начальника отдела  
 Иванова Е.В.

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

план, изображение, объект незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	2
Объект незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
№ 17* ноября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1899621			
Кадастровый номер:	50:20:0010306:276		
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, п. Барвиха		
2	Основания характеристики:	Площадь	1224,3	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	23		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:25		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	блокированный жилой дом		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела (подпись и наименование должности)	М.П.	Е. В. Трунцв (подпись, фамилия)
---	------	------------------------------------



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

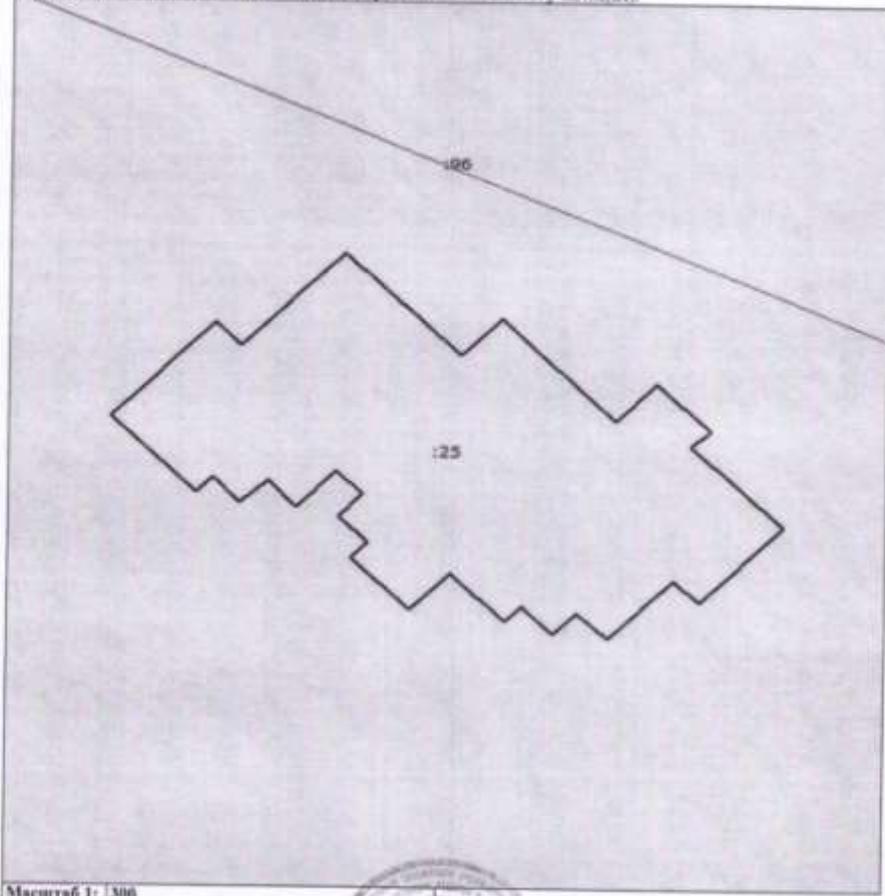
план, снуживия, объекта незавершеного строительства

Объекта незавершеного строительства (вид объекта недвижимого имущества)	
--	--

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

№ 17 ноября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1899621	
Кадастровый номер:	50:20:0010306:276

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 300

Начальник Одницкого отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
---	-------------------------------------



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Объекта незавершенного строительства  
(вид объекта недвижимого имущества)

№13\* октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1645034

Кадастровый номер:	50:20:0010306:279
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Барвиха		
2	Основная характеристика:	Площадь	889,1	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	70		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:25		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	Многоквартирный дом		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

М.П.



Заместитель начальника отдела  
Иванова Е.В.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.2

земли, строения, объекта незавершенного строительства

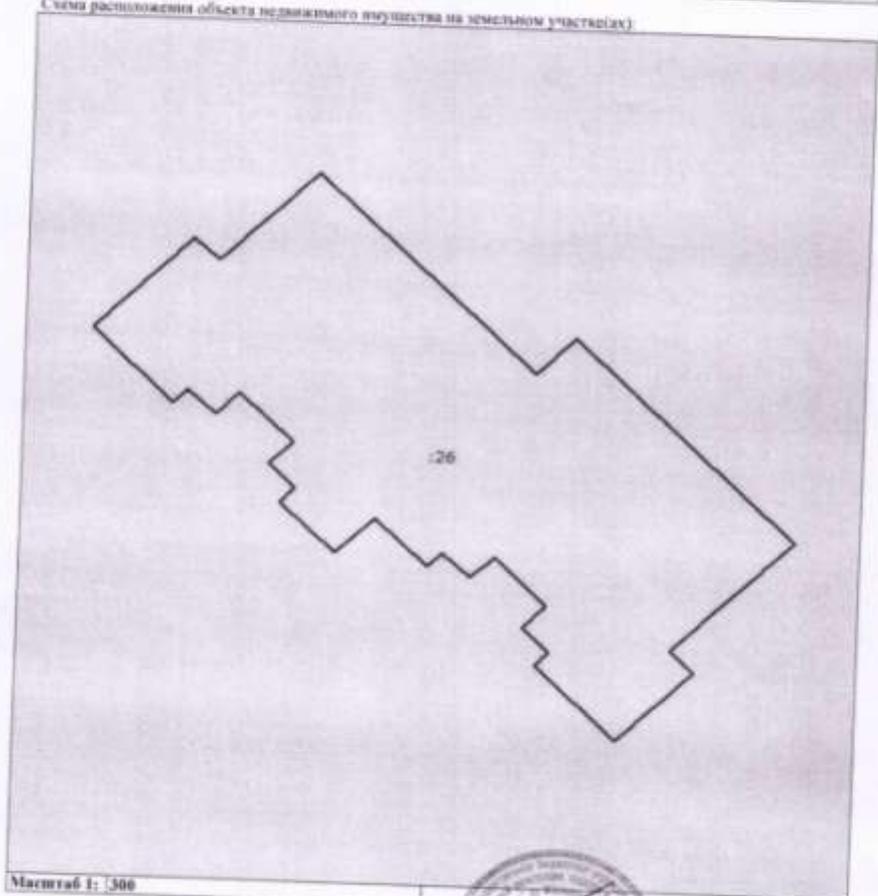
Объект незавершенного строительства  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов: 2

"13" октября 2014 г. № МК-14/ТБ-1641948

Кадастровый номер 50:20:0010306:248

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1:300

Начальник Одиноковского отдела  
(полное наименование должности) Е. В. Трунин  
(подпись, фамилия)

М.П.



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Объекта незавершенного строительства  
(вид объекта недвижимого имущества)

№137 от октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1640576

Кадастровый номер:	50:20:0010306:278
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Барвиха		
2	Основная характеристика:	Площадь	1664	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		19	
3	Назначение:	—		
4	Этажность:			
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:26		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Собственные отметки:	Многоквартирный дом		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс. федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

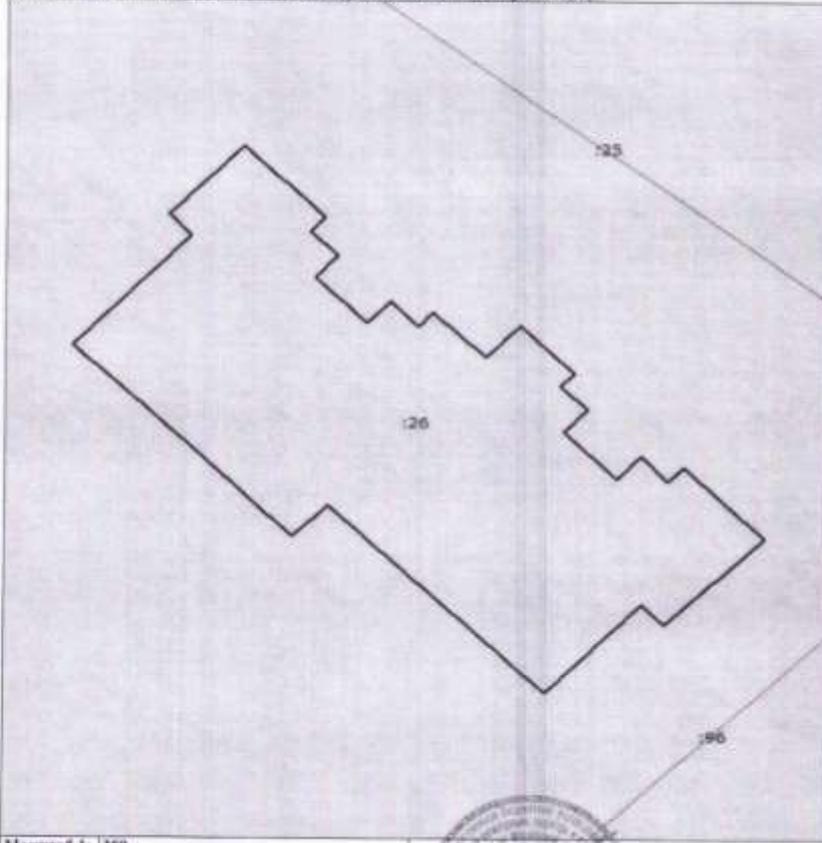
МП

Заместитель начальника отдела  
Иванова Е.В.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
*17 октября 2014 г. № МД-14/ВВ-1640576			
Кадастровый номер:		50:20:0010300:278	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке:



Масштаб 1: 300

Начальник Одцовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трусов (подпись, фамилия)
--	------------------------------------

М.П.



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
*13* октября 2014 г. № МД-14/ЗВ-1641948			
Кадастровый номер:	50:20:0010306:288		
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Барышка		
2	Основная характеристика:	Площадь	1664	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	23		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:26		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела (подпись)	Е. В. Трунов (подпись)
--	---------------------------

М.П.



Заместитель начальника отдела  
Иванова Е.В.

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

Объект незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)
--

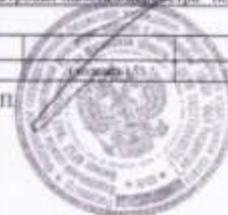
№ 21* октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1710537	
Кадастровый номер:	50:20:0010306:282
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Барвиха		
2	Основная характеристика:	Площадь	7664	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)			18
3	Назначение:	—		
4	Этажность:			—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:25		
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела	Е. В. Трунов
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)

М.П.



Заместитель начальника отдела

Иванова Е.В.

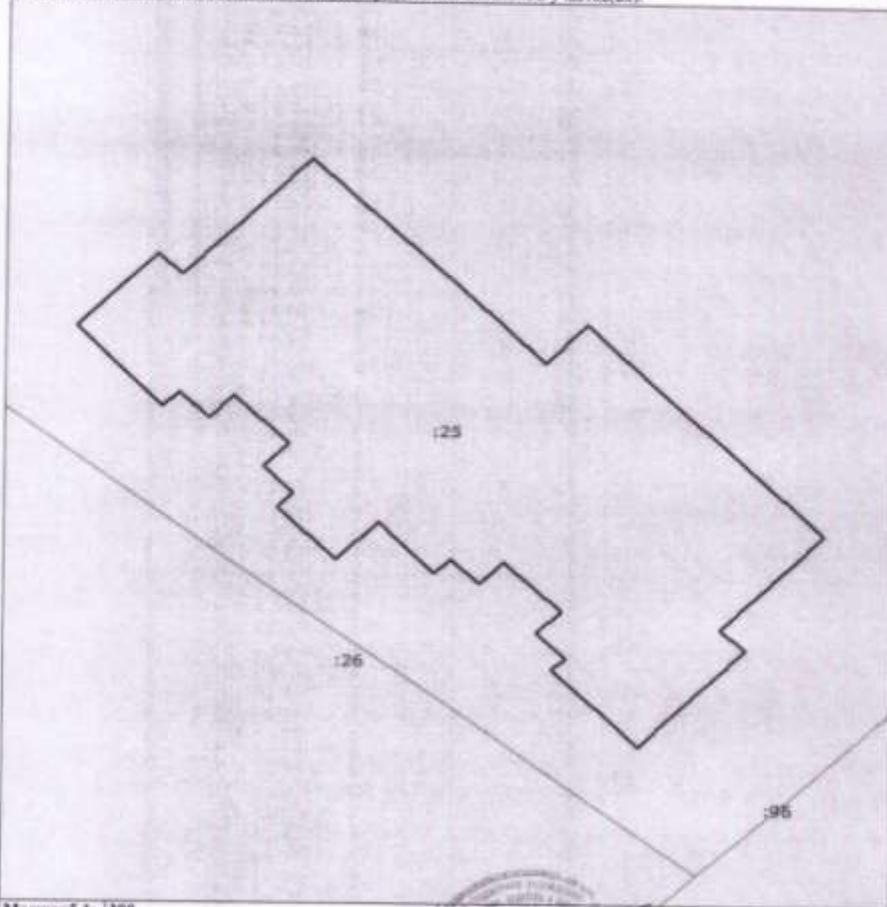
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.2

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов	2
№ 21* октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1710537			
Кадастровый номер:		50:20:0010306:282	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 300

Начальник Одцовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



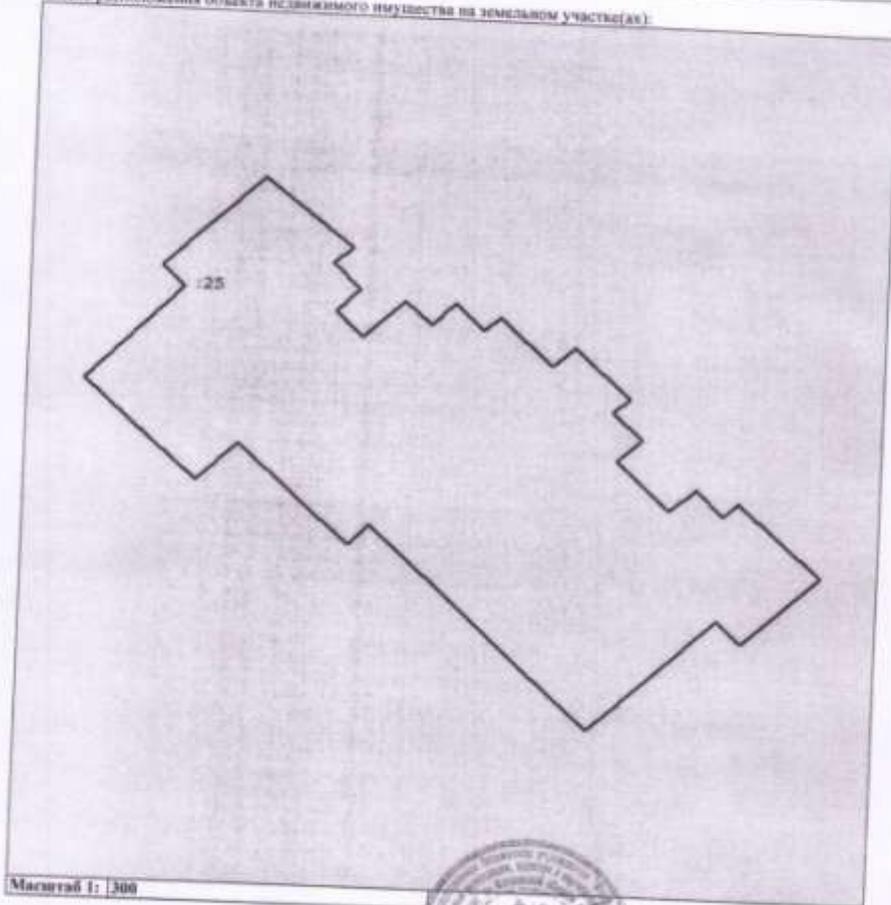
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.2

линия, линия жила, объекта незавершенного строительства

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов	2
"21" октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1707700			
Кадастровый номер:		50-20/0010306-281	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 300

Начальник Одногодского отдела (полное наименование должности)	М.П.	Е. В. Трунов (полное имя, фамилия)
--	------	---------------------------------------



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КЛ1

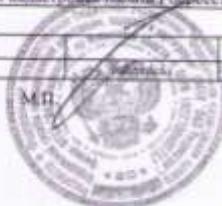
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
Объект незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
"20" октября 2014 г. № МО-14/ЗН-1696900			
Кадастровый номер:	50:20:0010306:240		
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Барвиха		
2	Основная характеристика:	Площадь	1224,3	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	23		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:25		
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	Многоквартирный дом		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунова (подпись, фамилия)
--	-------------------------------------



Заместитель начальника отдела

Иванова Е.В.

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

стеня, перегородки, объекты незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

№ 13* октября 2014 г. № МО-14/ВВ-1641895	
Кадастровый номер:	50:20:0010306:270
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Барыца		
2	Основная характеристика:	Площадь	889,1	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	23		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—		—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:26		
9	Присвоенные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (подпись, фамилия)
--	------------------------------------



Заместитель начальника отдела  
Ильянова Е.В.

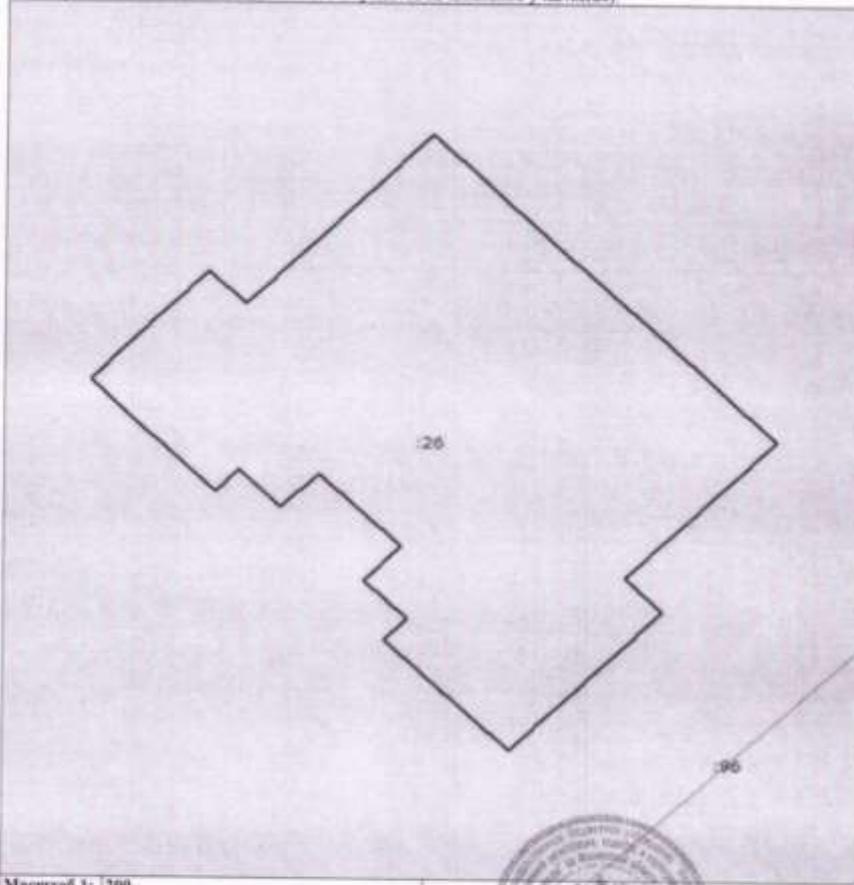
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.2

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
*13* октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1641895			
Кадастровый номер:	50.20.0010306.270		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1: 200

Начальник Одоевского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (подпись, фамилия)
--	------------------------------------

МП.



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

цели, строения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	2
Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
"13" октября 2014 г. № МО-14/ВВ-1641600			
Кадастровый номер:	50:20:0010306:271		
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Барвиха		
2	Основная характеристика:	Площадь	2438,9	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	24		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:26, 50:20:0010306:27		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (подпись, фамилия)
--	------------------------------------

М.П.



Заместитель начальника отдела  
Иванова Е.В.

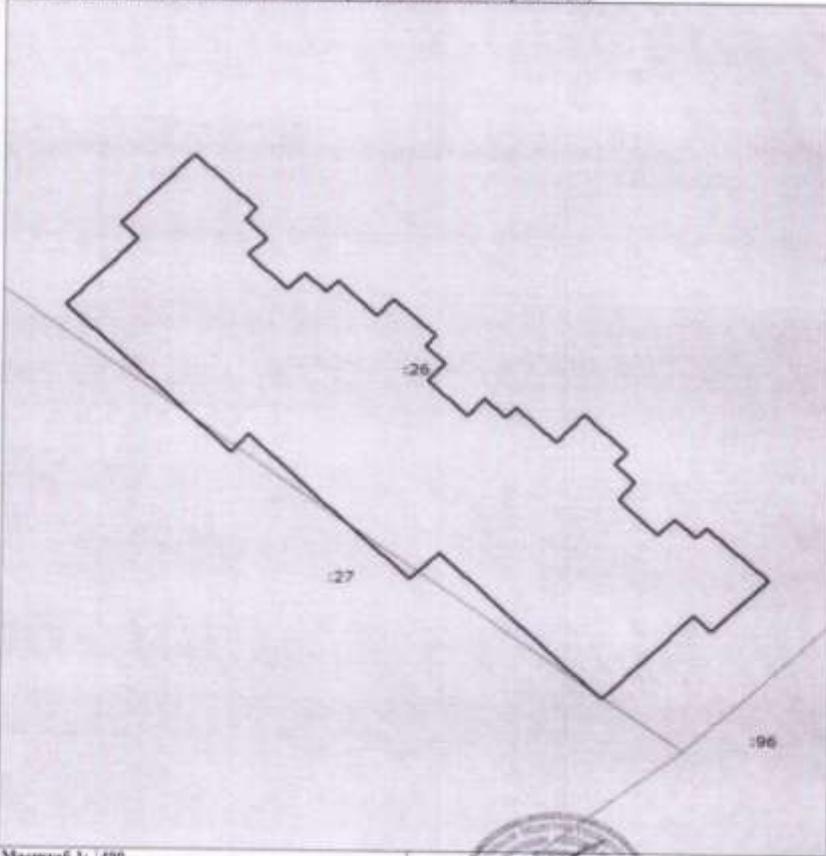
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.2

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов	2
"13" октября 2014 г. № МС-14/ЗВ-1641600			
Кадастровый номер: 50:20:0010306:771			

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:400

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (подпись, фамилия)
--	------------------------------------

МП



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП12

цехов, сооружений, объекта незавершенного строительства

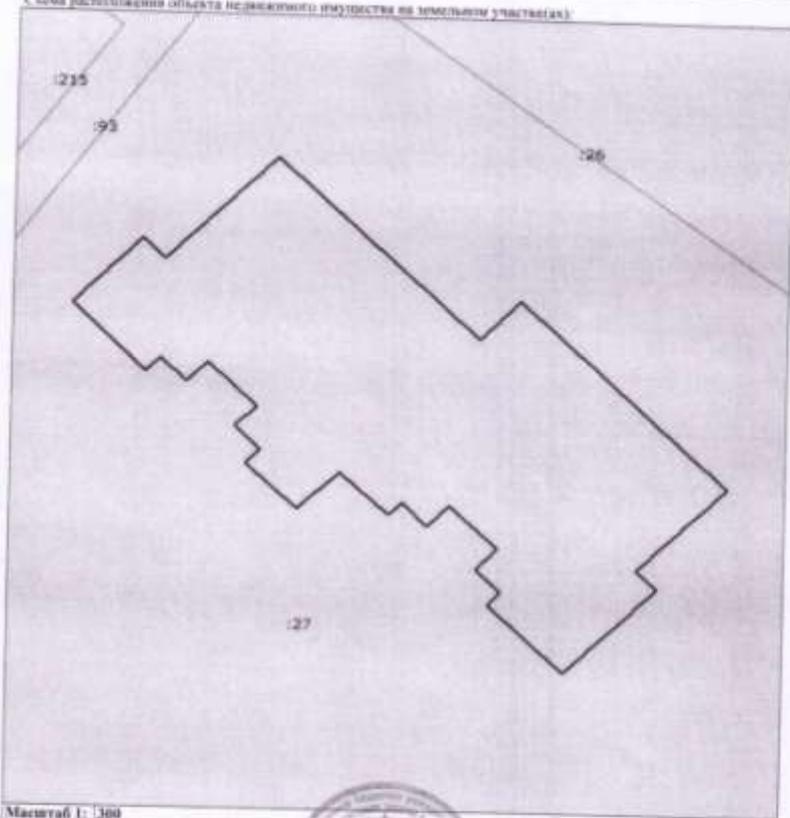
Объект незавершенного строительства  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

"13" октября 2014 г. № АИЗ-14/3В-1641/147

Кадастровый номер: 50:20:0010306:284

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1:300

Начальник Самарского отдела Федерального агентства кадастровой инженерии	Е. В. Трунов инженер-кадастровый инженер
---	---



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

листа, содержащего сведения об объекте незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	2
Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
*13* октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1641535			
Кадастровый номер:	50:20:0010306:285		
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Барвиха		
2	Основная характеристика:	Площадь	2051,4	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	24		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:27		
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела	Е. В. Трунов
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Заместитель начальника отдела

Иванова Е.В.

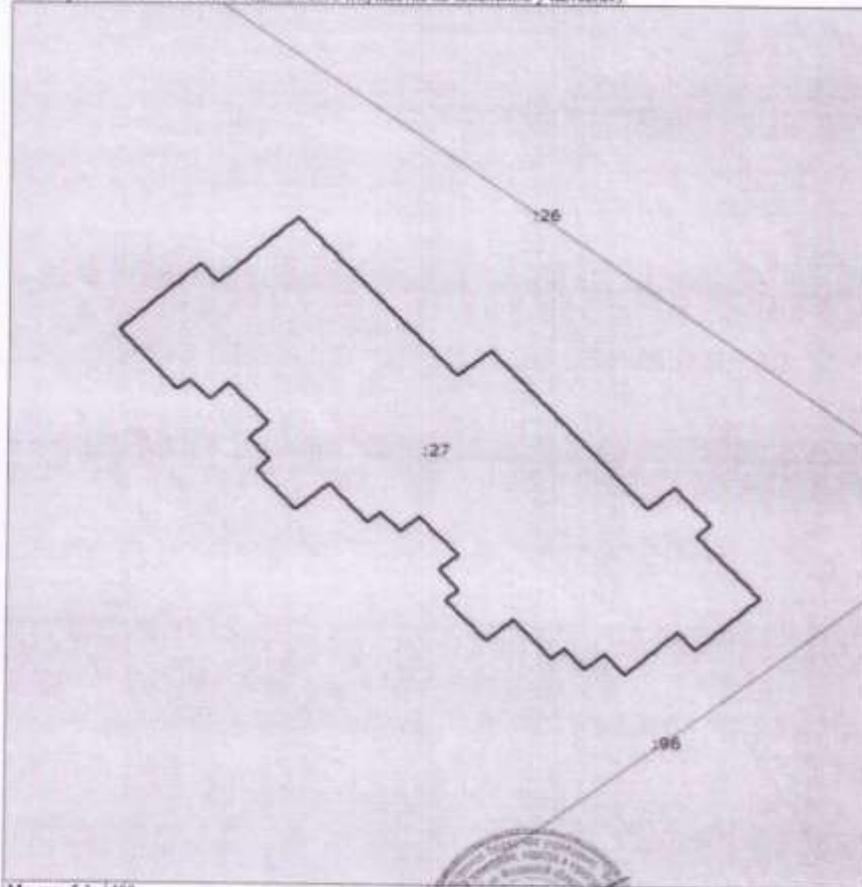
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

земли, сооружения, объекты незавершенного строительства

КП.2

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"13" октября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1641333			
Кадастровый номер:		50:20:0010306/285	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1:400

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

М.П.



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

земли, строения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	2
Объект незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
* 13 октября 2014 г. № МО-14/ВБ-1641747			
Кадастровый номер:	50:20:0010306:284		
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010306		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Барвиха		
2	Основная характеристика: степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	Площадь (тип)	1664 (значение)	кв. м (единица измерения)
		23		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	количество этажей	—	
		количество подземных этажей	—	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010306:27		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Одинцовского отдела (полное наименование должности)	_____	_____	Е. В. Трунов (подпись, фамилия)
--	-------	-------	------------------------------------



Заместитель начальника отдела  
Иванова Е.В.

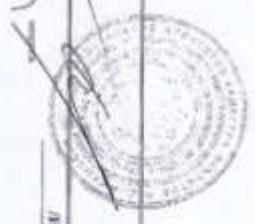
Управление Росимущества по Московской области отдел по Одинцовскому району

Д.1

КАДАСТРОВЫЙ ЛИСТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)  
25 августа 2007 г. № 20.20/7-1-2375

1	Кадастровый номер: 50:20:001 03:06:0021	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3			
4	Общие сведения							
4	Предельная высота: -							
5	Наименование участка: Земельное (земельное)	6						
7	Местонахождение: 600, Московская, д. 1-Одинцовский, с/п. Введенский, д. Введенск							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, социального обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли населенных пунктов	Земли водного фонда	Земли военного фонда	Земли садоводства	Категория не установлена
8.2	Земли населенных пунктов							
9	Перечисление объектов недвижимости: Для жилищного жилищного строительства							
10	Фактическое использование: Аудитор деятельности							
11	Площадь: 12417 кв.м.	12	Нормативная цена: 442025646 руб	13	Ставка земельного налога: 91749213 руб	14	Базовая ставка арендной платы:	
15	Сведения о правах: Ипотека/заклад	Собственность		Иная форма		Сособственность		
16	ЗАО "Вулкан-Валдай" (Особые отметки: Назн изданы в 4 экземплярах, именная компания продана через банк. Преподана земельное участие соответствует котировкам нежизненной, у земельной инвентаризации кадастровой стоимостью земель 7389 рублей. Нормативная цена рассчитана по состоянию на 19.07.2006 г. Но создания ГКЗ записи в архив не в. Снабжено о государственной регистрации права, рег. запись № 50:50:20/06/2006:252 от 16.08.2006г.)							
17	Цель приобретения: выкуп и соответствия с назначением для заключения договора залога							
18	Документальные сведения для предоставления копии, в результате которой образован земельный участок	18.1	Разрешительный номер документа в ОКУ:	18.2	История образования участка:	18.3	История земельных участков:	

Управление Росимущества по Московской области, выписка из государственного земельного кадастра  
/И.А. Ефимов/  
Семин И.О.



Управление Пенсионного фонда РФ по Омской области по Омскому району

КАНАЛЫМИ НАМИ ТЕПЛОДОТОПОУЩАЕТКА (бюджет на строительство в соответствии с актами)

№ 20.207.1-374

25 августа 2007 г.

№1

1	Каналыми номер 20.20.001.03.063026	2	Лист № 1	3	Второй лист 3
4	Область Омская				
5	Муниципальное учреждение "Управление Пенсионного фонда Российской Федерации по Омской области"	6			
7	Муниципальное учреждение "Управление Пенсионного фонда Российской Федерации по Омской области"				
8	Каналыми номер				
8.1	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
8.2	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
9	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка
10	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка
11	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка
12	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка
13	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка
14	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка
15	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка
16	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка
17	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка
18	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка	Получение земельного участка

Управление Пенсионного фонда РФ по Омской области по Омскому району



И.А. Давыдов



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи:

16 августа 2006 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельных участков от 10.05.2006г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Барвиха-Вилладж", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 009379957, выдан 27.03.2006г, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, ОКПО 94484398, ИНН 7703586536, ОГРН 1067746417584; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 123100, Россия, г.Москва, пр-д Шмитовский, д.13/б,стр1, пом.ТАРП ЦАО

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 12417кв.м

Адрес-объекта: Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.п., пос. Барвиха

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:001 03 06:0027

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-20/062/2006-252

повторное, взамен свидетельства : серия на № 1144108 выданного 07.06.2006;  
серия на № 1286765 выданного 07.08.2006

Государственный регистратор

Нечаев Ю. А.



(подпись)



НАХ1230572

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "16" августа 2006 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельных участков от 10.05.2006г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Барвиха-Вилладж", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 009379957, выдане 27.03.2006г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, ОКПО 94484398, ИНН 7703586336, ОГРН 1067746417584; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 123100, Россия, г.Москва, пр-д Шмитовский, д.13/б, стр1, пом.ТАРП ЦАО

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок для жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 2000 кв.м

Адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.п., пос.Барвиха

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:001 03 06:0025

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-20/062/2006-253

повторное, взамен свидетельства : серия на № 1144140 выданного 07.06.2006;  
серия на № 1286764 выданного 07.08.2006

Государственный регистратор

Нечев Ю. А.



HAN1230873

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: "16" августа 2006 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельных участков от 10.05.2006г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Барвиха-Вилладе", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 009379957, выдан: 27.03.2006г, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, ОКПО 94484398, ИНН 7703586536, ОГРН 1067746417584; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 123100, Россия, г.Москва, пр-д Шмитовский, д.13/6, стр1, пом.ТАРП ЦАО

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок для жилищного строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь: 20000кв.м

Адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.о., пос.Барвиха

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:001 03 06-0026

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июня 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-20/062/2006-254

повторное, взамен свидетельства : серия на № 1144139 выданного 07.06.2006;  
серия на № 1286763 выданного 07.08.2006

Государственный регистратор

Нечас Ю. А.



(подпись)

НАН1230874



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**  
115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**РЕШЕНИЕ**

Резолютивная часть решения объявлена 24 января 2014 года  
Решение изготовлено в полном объеме 31 января 2014 года

г. Москва  
31 января 2014г.

Дело № А40-121444/11

Арбитражный суд в составе судьи Горбуновой Н.Ю., (шифр судьи: 36-509Б) при ведении протокола судебного заседания секретарем Арутюнян Э.Э., рассмотрев дело по заявлению ОАО АКБ «РОСБАНК» о признании несостоятельным (банкротом) ЗАО «Барвиха-Вилладж», в судебном заседании приняли участие: представитель временного управляющего Ткаченко Т.В. (дов. от 06.12.2013 г), представитель должника Евсеев М.Л. (дов. от 01.12.2013 г), представитель Родионов А.А. от ЗАО «МИЗН» (дов. от 21.05.2013 г), от представитель собрания кредиторов (протокол от 09.12.2013 г), кредитор Богачук Е.Д. (паспорт), представитель Богачук Е.Д.: Яблочкина Н.Л. (дов. от 11.10.2013 г), представитель заявителя Медведева А.А. (дов. от 26.09.2013 г)

**УСТАНОВИЛ:**

Определением Арбитражного суда города Москвы от 02 февраля 2012г. в отношении ЗАО «Барвиха-Вилладж» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Петухов А.Н.

Объявление опубликовано в газете "Коммерсантъ" № 25 от 11.02.12.

В судебном заседании подлежал рассмотрению отчет временного управляющего ЗАО «Барвиха-Вилладж» Петухова А.Н., дело о банкротстве ЗАО «Барвиха-Вилладж» по существу.

В судебном заседании представитель временного управляющего пояснил суду, что 09.12.2013г. собранием кредиторов должника принято решение об обращении в Арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, о выборе конкурсного управляющего должника – Мариничеву Анну Валерьевну члена НП МСОПАУ.

Представители ОАО АКБ «РОСБАНК», ЗАО «МИЗН» поддержали ходатайство временного управляющего.

Представитель должника не возражал.

Представитель Богачук Е.Д. возражал против удовлетворения ходатайства временного управляющего о признании должника банкротом.

Временным управляющим были получены ответы из всех регистрирующих органов, имущества должника достаточно для покрытия судебных расходов и расходов на выплаты вознаграждения арбитражному управляющему.

Арбитражный суд, выслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, считает возможным признать ЗАО «Барвиха-Вилладж» несостоятельным (банкротом) по следующим основаниям.

Согласно представленному анализу финансового состояния должника, балансовая стоимость имущества и активов должника не позволяет произвести расчеты с кредиторами.

Деятельность должника не ведется, анализ финансового состояния должника показал, что восстановление платежеспособности должника не возможно.

Общая сумма требований кредиторов третьей очереди, включенных в реестр требований кредиторов на дату проведения первого собрания кредиторов 2 598 165, 69 (тыс.руб.).

Таким образом, имеют место признаки банкротства должника, предусмотренные ст.ст. 3, 6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Судом установлено, что ИП МСОПАУ были представлены документы, о соответствии Мариничевой А.В. требованиям закона о банкротстве.

В силу п. 5 ст. 45 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», суд утверждает конкурсным управляющим должника Мариничеву Анну Валерьевну.

Размер вознаграждения конкурсного управляющего определяется в порядке п. 3 ст. 20.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 3, 4, 6, 20, 20.2, 20.6, 21, 22, 28, 32, 45, 52, 53, 124, 126-129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 64, 65, 75, 110, 112, 167-170, 176, 177, 180, 181, 182, 223 АПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Признать несостоятельным (банкротом) ЗАО «Барвиха-Вилладж» (ОГРН 1067746417584, ИНН 7703586536, адрес: г. Москва, ул. Николоямская, д. 40. стр. 1).

Открыть в отношении ЗАО «Барвиха-Вилладж» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим ЗАО «Барвиха-Вилладж» Мариничеву Анну Валерьевну (член ИП МСОПАУ, ИНН 771770913541, адрес для корреспонденции: 129164, г. Москва, а/я 21).

Обязать руководителя должника ЗАО «Барвиха-Вилладж» в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати и штампы, материальные и иные ценности должника конкурсному управляющему должника Мариничевой А.В. Акт приема-передачи представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего опубликовать в газете «Коммерсантъ» сведения о признании ЗАО «Барвиха-Вилладж» банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении должника в порядке, предусмотренном ст. ст. 28, 128 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд.

**Назначить рассмотрение отчета конкурсного управляющего на 12.08.2014 в 10 час. 50 мин. в здании Арбитражного суда города Москвы по адресу: 117997, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17, зал № 8067.**

Конкурсному управляющему – заблаговременно представить в арбитражный суд отчет о проделанной работе.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня изготовления в полном объеме.

Судья

Н.Ю. Горбунова

Справка – расчет доли участия ЗАО «БАРВИХА-ВИЛЛАДЖ» в тех объектах, где у ЗАО «БАРВИХА-ВИЛЛАДЖ» доля

Объекты незавершенного строительства ЗАО "Барвиха-Вилладж"

№ п/п	объект	кадастровый номер	площадь общая, кв. м	решение суда	площадь	владелец	доля владения ЗАО "БВ"
1	незавершенный строительством объект	50:20:0010306:272	1 664	единцовского городского суда Московской области от 17.06.2013	463,04	Туркевич Л.А.	72,17
2	незавершенный строительством объект	50:20:0010306:286	2 934,74	единцовского городского суда Московской области от 17.06.2013 единцовского городского суда Московской области от 17.06.2013	430,69 514,25	Луцек В.В., Мельников И.В. Корчагина Ж.Н.	67,80
3	незавершенный строительством объект	50:20:0010306:276	1 224,30	единцовского городского суда Московской области от 17.06.2013	133,40	Алиев А.Д.	88,94
4	незавершенный строительством объект	50:20:0010306:277	1 664	единцовского городского суда Московской области от 17.06.2013	128,09	Мохов О.В.	92,30
5	незавершенный строительством объект	50:20:0010306:279	889,10	единцовского городского суда Московской области от 30.03.2012	483,58	Коротина Л.И	43,61
6	незавершенный строительством объект	50:20:0010306:274	1 664	единцовского городского суда Московской области от 30.03.2012 единцовского городского суда Московской области от 30.03.2012 единцовского городского суда Московской области от 30.03.2012	481,36 387,43 387,43	Коротина Л.И Андреев Б.Ф. Андреев Б.Ф.	24,30

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ**  
Одинцовский отдел

**ВЫПИСКА  
ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

07 октября 2011 г.

№ 20/031/2011-195

На основании запроса от 07 октября 2011 г., поступившего на рассмотрение 07 октября 2011 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

**1. Кадастровый (или условный) номер объекта:** 50:20:001 03 06:0025

**наименование объекта:** Земельный участок

**назначение объекта:** категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства

**площадь объекта:** 20000 кв. м

**адрес (местоположение) объекта:** Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.о., пос. Барвиха

**2. Правообладатель:** Закрытое акционерное общество "Барвиха-Вилладж"

**3. Вид права:** Собственность, дата регистрации 07.06.2006, № 50-50-20/062/2006-253

**4. Ограничения (обременения) права:**

- Ипотека, регистрация №50-50-98/014/2007-094 от 23 мая 2007 г., срок : с 23.05.2007 на 48 календарных месяцев с даты предоставления первой части кредита, залогодержатель: Акционерный коммерческий банк "РОСБАНК" (открытое акционерное общество)

**5. Договоры участия в долевом строительстве:** нет

**6. Правопритязания:** нет

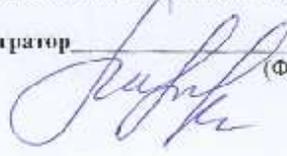
**7. Заявленные в судебном порядке права требования:** сведения отсутствуют

**Выписка выдана:** Вдовина Татьяна Владимировна

Выписка содержит сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на указанную в ней дату.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые паносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор



Васильева Л.Н.

(Ф.И.О., подпись М.П.)



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ  
Одинцовский отдел**

**ВЫПИСКА  
ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

07 октября 2011 г.

№ 20/031/2011-196

На основании запроса, поступившего на рассмотрение 07 октября 2011 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. **Кадастровый (или условный) номер объекта** 50:20:001 03 06:0026  
**наименование объекта:** Земельный участок  
**назначение объекта:** категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства  
**площадь объекта:** 20000 кв. м  
**адрес (местоположение) объекта:** Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.о., пос. Барвиха
2. **Правообладатель:** Закрытое акционерное общество "Барвиха-Вилладж"
3. **Вид права:** Собственность, дата регистрации 07.06.2006, № 50-50-20/062/2006-254
4. **Ограничения (обременения) права:**  
- Ипотека, регистрация №50-50-98/014/2007-094 от 23 мая 2007 г., срок : с 23.05.2007 на 48 календарных месяцев с даты предоставления первой части кредита, залогодержатель: Акционерный коммерческий банк "РОСБАНК" (открытое акционерное общество)
5. **Договоры участия в долевом строительстве:** нет
6. **Правопритязания:** нет
7. **Заявленные в судебном порядке права требования:** сведения отсутствуют

**Выписка выдана:** Вдовина Татьяна Владимировна

Выписка содержит сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на указанную в ней дату.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор \_\_\_\_\_

Васильева И. И.

(Ф.И.О., подпись, М.П.)



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ**  
Одинцовский отдел

**ВЫПИСКА  
ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

07 октября 2011 г.

№ 20/031/2011-197

На основании запроса, поступившего на рассмотрение 07 октября 2011 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

**1. Кадастровый (или условный) номер объекта** 50:20:001 03 06:0027

**наименование объекта:** Земельный участок

**назначение объекта:** категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства

**площадь объекта:** 12417 кв. м

**адрес (местоположение) объекта:** Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.о., пос. Барвиха

**2. Правообладатель:** Закрытое акционерное общество "Барвиха-Вилладж"

**3. Вид права:** Собственность, дата регистрации 07.06.2006, № 50-50-20/062/2006-252

**4. Ограничения (обременения) права:**

- Ипотека, регистрация №50-50-98/014/2007-094 от 23 мая 2007 г., срок : с 23.05.2007 на 48 календарных месяцев с даты предоставления первой части кредита, залогодержатель: Акционерный коммерческий банк "РОСБАНК" (открытое акционерное общество)

**5. Договоры участия в долевом строительстве:** нет

**6. Правовитязания:** нет

**7. Заявленные в судебном порядке права требования:** сведения отсутствуют

**Выписка выдана:** Идовина Татьяна Владимировна

Выписка содержит сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на указанную в ней дату.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые нанесут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Васильева Д. И.

(Ф.И.О.)



178  
КОПИЯ

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

30 марта 2012 года

Одинцовский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Савадь Е.С.

при секретаре Туаевой Л.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по искам Коротиной Ларисы Ивановны и Андреева Бориса Федоровича к ЗАО «Барвиха-Вилладж» о признании права собственности на объекты незавершенного строительства;

Установил:

Коротина Л.И. и Андреев Б.Ф. обратились в суд с исками к ЗАО «Барвиха-Вилладж».

Коротина Л.И. просила признать за ней право собственности на объекты незавершенного строительства – жилые дома № 38 и №40, расположенные по строительному адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха, коттеджный поселок «Барвиха-Вилладж». В обоснование иска указала, что 20.02.2007 г. заключила с ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость» два договора инвестирования № 23 и № 24, по условиям которых обязалась вложить в строительство объектов по адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха, коттеджный поселок «Барвиха-Вилладж» с целью приобретения в собственность индивидуальных жилых домов № 53 и № 54 проектной площадью 443,98 кв. м каждый денежные средства в размере 890 000 долларов США в российских рублях по курсу ЦБ РФ на дату совершения платежа (за каждый объект), а ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость» обязалось до 01.07.2009 г. обеспечить ввод объекта в эксплуатацию, передать его ей (Коротиной Л.И.) по акту, а также передать документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на объект.

По мнению Коротиной Л.И., обязательства по договорам ею полностью выполнены, денежные средства в сумме 23 011 258 руб. за каждый объект перечислены на расчетный счет ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость». Дополнительными соглашениями стороны пришли к соглашению об изменении площади дома и номера дома.

Истица указала, что с ее согласия 04.07.2011 г. ЗАО «Мизль - инвестиции в загородную недвижимость» заключило соглашение с ЗАО «Барвиха-Вилладж» о передаче лица в обязательстве по договорам инвестирования № 23, № 24 от 20.02.2007 г. (уступка прав), в соответствии с которым первоначальный должник - ЗАО «Мизль - инвестиции в загородную недвижимость», - уступает права и обязанности должнику (приобретателю) в полном объеме, предусмотренные договором инвестирования (в том числе и по п.2.1.2).

1  
1  
Реш. БВ-12/64 от 20.04.12.

Истина считает, что до настоящего времени ответчик не завершил строительные работы, не сдал дома в эксплуатацию. Дома завершены строительством на 90%, срок действия разрешения на выполнение строительных работ истек в 2009 г. и не возобновлен, ответчиком строительные работы не ведутся, сдача домов в эксплуатацию задерживается на неопределенный срок.

Андреев Б.Ф. просит признать за ним право собственности на объекты незавершенного строительства - жилые дома № 36, № 37, площадью 387, 4 кв.м. каждый, расположенные по строительному адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха, коттеджный поселок «Барвиха-Вилладж».

В обоснование иска указал, что 15.03.2007 г. и 19.03.2007 г. заключил с ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость» два договора инвестирования № 27 и № 28, по условиям которых обязался вложить в строительство объектов по адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха, коттеджный поселок «Барвиха-Вилладж» с целью приобретения в собственность двух индивидуальных жилых домов №36 и №37 проектной площадью 387, 45 кв. м каждый денежные средства в размере 645,000 долларов США в российских рублях по курсу ЦБ РФ на дату совершения платежа (за каждый объект), а ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость» в свою очередь обязалось до 01.07.2009 г. обеспечить ввод объекта в эксплуатацию, передать истцу по акту объект, а также документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на него.

По мнению Андреева Б.Ф. обязательства, взятые на себя по договорам, им выполнены; денежные средства 16 603 661, 55 руб. за каждый объект перечислены на расчетный счет ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость». 04.07.2011 г. с его (Андреева Б.Ф.) согласия ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость» заключило соглашение с ЗАО «Барвиха-Вилладж» о передаче лица в обязательстве по договорам инвестирования №27 от 15.03.2007 г. и № 28 от 19.03.2007 г. (уступка прав), в соответствии с которым первоначальный долажник - ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость» уступает права и обязанности должнику (приобретателю) в полном объеме, предусмотренные договором инвестирования ( в том числе и по п.2.1.2). До настоящего времени ответчик не завершил строительные работы, не сдал дома в эксплуатацию. Дома завершены строительством на 90%.

Представитель ЗАО «Барвиха-Вилладж» о времени и месте судебного заседания извещен, не явился.

Представитель администрации сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области заявленные требования поддержал.

Представитель УАИГ администрации Одинцовского муниципального района Московской области согласился с заявленными с требованиями.

относительно признания права собственности на объекты незавершенного строительства.

Представители администрации Одинцовского муниципального района Московской области, ФБУ «Кadaстровая палата» по Московской области, Акционерного коммерческого банка «РОСБАНК» (ОАО) о времени и месте судебного заседания извещены, не явились.

Суд, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, приходит к следующему.

20.02.2007 г. между Коротинной Л.И. - инвестором и с ЗАО «Мизэль - инвестиции в загородную недвижимость» было заключено два договора инвестирования № 23 и № 24, по условиям которых инвестор должен был вложить в строительство объектов по адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха, коттеджный поселок «Барвиха-Вилладж» с целью приобретения в собственность жилых домов № 53 и №54 проектной площадью 443,98 кв. м каждый денежные средства в размере 890 000 долларов США в российских рублях по курсу ЦБ РФ на дату совершения платежа (за каждый объект), а ЗАО «Мизэль - инвестиции в загородную недвижимость» в срок до 01.07.2009 г. должно было обеспечить ввод объектов в эксплуатацию, передать инвестору по акту дома, а также документы, необходимые для государственной регистрации права собственности.

Коротина Л.И. выполнила свои обязательства по договорам, денежные средства в сумме 23 011 258 руб. (за каждый объект) перечислила на расчетный счет ЗАО «Мизэль-инвестиции в загородную недвижимость».

Дополнительными соглашениями стороны изменили номера домов и площади, а именно:

- вместо дома № 53 площадью 443,98 кв. м стал дом № 38 площадью 481,36 кв.м;

- вместо дома № 54 площадью 443,98 кв. м стал дом № 40 площадью 483,38 кв.м.

04.07.2011 г. с согласия Коротинной Л.И. ЗАО «Мизэль - инвестиции в загородную недвижимость» заключило соглашение с ЗАО «Барвиха-Вилладж» о передаче лица и обязанности по договорам инвестирования № 23, № 24 от 20.02.2007 г. (уступка прав), в соответствии с которым первоначальный должник - ЗАО «Мизэль - инвестиции в загородную недвижимость», уступил права и обязанности должнику (приобретателю) в полном объеме, предусмотренные договором инвестирования (в том числе и по п.2.1.2).

15.03.2007 г. и 19.03.2007 г. между Андреевым Е.Ф. - инвестором и ЗАО «Мизэль - инвестиции в загородную недвижимость» были заключены два договора инвестирования № 27 и № 28, по условиям которых инвестор обязался вложить в строительство объектов по адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха, коттеджный поселок «Барвиха-Вилладж» с целью приобретения в собственность двух жилых

5  
e

домов №36 и № 37 проектной площадью 387, 45 кв. м каждый денежными средствами в размере 645,000 долларов США и российских рублях по курсу ЦБ РФ на дату совершения платежа (за каждый объект), а ЗАО «Мизель-инвестиции в загородную недвижимость» обязалось в срок до 01.07.2009 г. обеспечить ввод объекта в эксплуатацию, а также передать истцу по акту все дома и документы, необходимые для государственной регистрации права собственности.

Обязательства, взятые на себя по договору, Андреевым Б.Ф. выполнены, денежные средства в сумме 16 603 661 руб. 55 коп. за каждый объект перечислены на расчетный счет ЗАО «Мизель-инвестиции в загородную недвижимость», 04.07.2011 г. с согласия Андреева Б.Ф. ЗАО «Мизель - инвестиции в загородную недвижимость» заключило соглашение с ЗАО «Барвиха-Вилладж» о перемене лица в обязательстве по договорам инвестирования № 27 от 15.03.2007 г. и № 28 от 19.03.2007 г. (уступка прав), в соответствии с которым первоначальный должник - ЗАО «Мизель-инвестиции в загородную недвижимость», - уступил права и обязанности должнику (приобретателю) в полном объеме, предусмотренные договором инвестирования (в том числе и по п.2.1.2).

Как следует из материалов дела, ЗАО «Барвиха-Вилладж» принадлежит на праве собственности земельный участок, предназначенный для жилищного строительства, общей площадью 5 2417 кв.м кадастровыми номерами 50:20:001 03 06:0025; 50:20:001 03 06:0026 50:20:001 03 06:0027. На указанную территорию в 2007 году разработана проект планировки территории и виде индивидуальной жилой застройки с развитой инфраструктурой, утвержденный постановлением администрации Одинцовского муниципального района Московской области № 1947 от 24.07.2007 г.

19.11.2007 г. руководителем администрации Одинцовского муниципального района Московской области было выдано ЗАО «Барвиха Вилладж» разрешение № RU 50511000-231 на строительство коттеджного поселка с многофункциональным комплексом и объектами инженерной инфраструктуры на земельном участке общей площадью 5 2417 кв.м индивидуально обремененных 2-х этажных жилых домов, дачи многофункционального комплекса 4-5 этажное, сложное в плане - подземной автостоянкой и первым нежилым этажом, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха-коттеджный поселок «Барвиха-Вилладж».

Разрешение на ввод объектов в эксплуатацию администрации Одинцовского муниципального района Московской области и выдавалось.

Представитель УАИ администрации Одинцовского муниципального района Московской области в судебном заседании подтвердила, что возведенные объекты № 36, № 37, № 38, № 40 являются объектами незавершенного строительства (имеют 4 этажа с набором помещений отсутствует подключение к системам водоснабжения, канализации

теплоснабжения, газоснабжения). Аналогичные данные содержатся в технических паспортах на индивидуальные обособленные жилые дома в стадии строительства, а также в технических заключениях по результатам выполнения работ по установлению местоположения (координированию) зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке.

Пунктом 30 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что в соответствии со статьей 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу.

Статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (далее - ГК РФ) предусмотрено, что право собственности на вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Таким образом, возможность признания права собственности на объекты незавершенного строительства действующим законодательством предусмотрена.

При этом у суда нет оснований считать, возведенные объекты № 36, № 37, № 38, № 40 являющиеся объектами незавершенного строительства, самовольной постройкой в силу статьи 222 ГК РФ, поскольку они возведены на земельном участке, отведенном для этих целей, с получением на это необходимых разрешений.

Из материалов дела следует, что 20.02.2007 г. между Короткой Л.И. - инвестором и с ЗАО «Мизь-инвестиции в загородную недвижимость» было заключено два договора инвестирования № 23 и № 24 с целью приобретения в собственность жилых домов № 53 и № 54 проектной площадью 443,98 кв. м каждый на денежные средства истца.

15.03.2007 г. и 19.03.2007 г. между Андреевым Б.Ф. - инвестором и ЗАО «Мизь - инвестиции в загородную недвижимость» были заключены два договора инвестирования № 27 и № 28, по условиям которых инвестор обязался вложить в строительство объектов по адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха, коттеджный поселок «Барвиха-Вилладж» с целью приобретения в собственность двух жилых домов №36 и № 37 проектной площадью 387, 45 кв. м каждый.

Статья 382 ГК РФ предусматривает, что право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

04.07.2011 г. с согласия Короткой Л.И. и Андреева Б.Ф. была произведена перемена лиц в обязательстве по договорам инвестирования № 23, № 24 от 20.02.2007г., № 27 от 15.03.2007 г. и № 28 от 19.03.2007 г., права и обязанности должника по указанным договорам перешли к ЗАО «Барвиха-Вилладж».

Исходя из положений ст.ст. 307, 309 ГК РФ, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности, а сами обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Доказательствами, представленными истцами суду, объективно подтверждается, что обязательства Коротиной Л.И. и Андреева Б.Ф. по договорам инвестирования № 23, № 24 от 20.02.2007г., № 27 от 15.03.2007 г. и № 28 от 19.03.2007 г., в части перечисления денежных средств полностью выполнены.

В свою очередь ЗАО «Барвиха-Вилладж», в обусловленной договорами инвестирования № 23, № 24 от 20.02.2007г., № 27 от 15.03.2007 г. и № 28 от 19.03.2007 г. срок, строительство жилых домов не завершило и соответственно не передало их в порядке, предусмотренном договорами, истцам.

Таким образом, искивые требования истцов в силу ст.ст. 307, 309 ГК РФ являются обоснованными и подлежат удовлетворению на основании положений ст. ст. 130, 218 ГК РФ в части признания права собственности на объекты незавершенного строительства в виде жилых домов.

Руководствуясь ст. ст. 12, 194 -198 ГПК РФ, суд

р е ш и л :

признать право собственности за Коротиной Ларисой Ивановой на объекты незавершенного строительства - жилые дома № 38 и №40, расположенные по строительному адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха, коттеджный поселок «Барвиха-Вилладж»;

признать право собственности за Андреевым Борисом Федоровичем на объекты незавершенного строительства - жилые дома № 36, № 37, расположенные по строительному адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха, коттеджный поселок «Барвиха-Вилладж».

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в апелляционную инстанцию Московского областного суда через Одинцовский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.



Судья:



Судья  
Государственный судья

77

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

17 июня 2013 года

**Одинцовский городской суд Московской области в составе:**  
**председательствующего судьи Сакаль Е.С.**  
**при секретаре Туаевой Л.В.**

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Луцек Владимира Всеволодовича, Мельниковой Ирины Васильевны,  
Туркевич Ларисы Александровны, Алиева Арифа Дашбалаевича, Корчагиной  
Жанны Николаевны, Мохова Олега Викторовича к ЗАО «Барвиха-  
Вилладж» о признании права собственности на объект незавершенного  
строительства, взыскании неустойки и компенсации морального вреда;

Установил:

истцы, с учетом уточнения требований, обратились с  
вышеуказанным иском к ответчику.

Луцек В.В. и Мельникова И.В. просили признать за ними (Луцек В.В. и  
Мельниковой И.В.) право равной долевой собственности (по 1/2 доле  
каждому) на объект незавершенного строительства - квартиру № 13, общей  
площадью 430,69 кв.м., степенью готовности 52 %, расположенную в  
многоквартирном жилом доме №2 с инвентарным номером  
46:241:002:000188830:0001 по адресу: Московская область. Одинцовский  
район, сельское поселение «Барвихинское», поселок Барвиха, литера А. Как  
основание требований указали, что 23.03.2007 г. заключили с ЗАО «Мизль -  
инвестиции в загородную недвижимость» договор инвестирования №34, по  
условиям которого обязались вложить в строительство объекта по адресу:  
Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха, коттеджный  
поселок «Барвиха-Вилладж» с целью приобретения в собственность дома №  
13 проектной площадью 353,55 кв. м денежные средства в размере 530 000  
долларов США в российских рублях по курсу ЦБ РФ на дату совершения  
платежа, а ЗАО «Мизль - инвестиции в загородную недвижимость»  
обязалось до 01.07.2009 г. обеспечить ввод объекта в эксплуатацию, передать  
истцам по акту жилой дом, а также документы, необходимые для  
государственной регистрации права собственности на него. Обязательства,  
взятые на себя по договору, Луцек В.В. и Мельниковым И.В. выполнены,  
денежные средства 13 505 396 руб. перечислены на расчетный счет ЗАО  
«Мизль-инвестиции в загородную недвижимость». 04.07.2011 г. с согласия  
истцов ЗАО «Мизль - инвестиции в загородную недвижимость» заключило  
соглашение с ЗАО «Барвиха-Вилладж» о перемене лица в обязательстве по  
договору инвестирования № 34 от 23.03.2007 г. (уступка прав), в  
соответствии с которым первоначальный должник - ЗАО «Мизль -  
инвестиции в загородную недвижимость», - уступает права и обязанности  
должнику (приобретателю) в полном объеме, предусмотренные договором  
инвестирования (в том числе и по п.2.1.2). До настоящего времени ответчик  
не завершил строительные работы, не сдал дом в эксплуатацию. Дома  
завершены строительством на 90%, срок действия разрешения на

98

выполнение строительных работ истек в 2009 г. и не возобновлен ответчиком, строительные работы не ведутся, сдача домов в эксплуатацию задерживается на неопределенный срок. Учитывая изложенное, истцы просили об удовлетворении иска.

Туркевич Л.А. просила признать за ней (Туркевич Л.А.) право собственности на объект незавершенного строительства - квартиру № 33, общей площадью 463,04 кв.м., степенью готовности 56%, расположенную в многоквартирном жилом доме №6 с инвентарным номером 46:241:002:000188680:0001 по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение «Барвихинское», поселок Барвиха, литера А. Как основание требований указала, что 23.03.2007 г. заключила с ЗАО «Мизль - инвестиции в загородную недвижимость» договор инвестирования №31, по условиям которого обязалась вложить в строительство объекта по адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха, коттеджный поселок «Барвиха-Вилладж» с целью приобретения в собственность с учетом дополнительного соглашения от 10.01.2011 г. квартиры № 33 площадью 411,6 кв. м денежные средства в размере 530 000 долларов США в российских рублях по курсу ЦБ РФ на дату совершения платежа, а ЗАО «Мизль - инвестиции в загородную недвижимость» обязалось до 01.07.2009 г. обеспечить ввод объекта в эксплуатацию, передать по акту жилой дом, а также документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на него. Обязательства, взятые на себя по договору, Туркевич Л.А. выполнены, денежные средства 13 659 224 руб. 07 коп. перечислены на расчетный счет ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость». 04.07.2011 г. с ее согласия ЗАО «Мизль - инвестиции в загородную недвижимость» заключило соглашение с ЗАО «Барвиха-Вилладж» о перемене лица в обязательстве по договору инвестирования № 31 от 23.03.2007 г. (уступка прав), в соответствии с которым первоначальный должник - ЗАО «Мизль - инвестиции в загородную недвижимость», - уступает права и обязанности должнику (приобретателю) в полном объеме, предусмотренные договором инвестирования (в том числе и по п.2.1.2). До настоящего времени ответчик не завершил строительные работы, не сдал дом в эксплуатацию. Дом завершен строительством на 90%, срок действия разрешения на выполнение строительных работ истек в 2009 г. и не возобновлен ответчиком, строительные работы не ведутся, сдача домов в эксплуатацию задерживается на неопределенный срок. Учитывая изложенное, истица просила об удовлетворении иска.

Алиев А.Д. просил признать за ним (Алиевым А.Д.) право собственности на объект незавершенного строительства - квартиру № 43, общей площадью возведенной части 135,4 кв.м. из общей проектной площади 392,95 кв.м., степенью готовности 18 %, расположенную в многоквартирном жилом доме №9 с инвентарным номером 46:241:002:000188820:0001 по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение «Барвихинское», поселок Барвиха, литера А. Как основание требований указал, что 01.03.2007 г. заключил с ЗАО «Мизль -

инвестиции в загородную недвижимость» договор инвестирования №25, по условиям которого обязался вложить в строительство объекта по адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха, коттеджный поселок «Барвиха-Вилладж», с целью приобретения в собственность квартиры № 43 площадью 392,95 кв. м денежные средства в размере 730 000 долларов США в российских рублях по курсу ЦБ РФ на дату совершения платежа, а ЗАО «Мизль - инвестиции в загородную недвижимость» обязалось до 01.07.2009 г. обеспечить ввод объекта в эксплуатацию, передать по акту жилой дом, а также документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на него. Обязательства, взятые на себя по договору, Алиевым А.Д. выполнены, денежные средства 18 916 504 руб. 86 коп. перечислены на расчетный счет ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость». 15.01.2011 г. с согласия Алиева А.Д. ЗАО «Мизль - инвестиции в загородную недвижимость» заключило соглашение с ЗАО «Барвиха-Вилладж» о перемене лица в обязательстве по договору инвестирования № 25 от 01.03.2007 г. (уступка прав), в соответствии с которым первоначальный должник - ЗАО «Мизль - инвестиции в загородную недвижимость», - уступает права и обязанности должнику (приобретателю) в полном объеме, предусмотренные договором инвестирования (в том числе и по п.2.1.2). До настоящего времени ответчик не завершил строительные работы, не сдал дом в эксплуатацию. Дом завершен строительством на 90%, срок действия разрешения на выполнение строительных работ истек в 2009 г. и не возобновлен ответчиком, строительные работы не ведутся, сдача дома в эксплуатацию задерживается на неопределенный срок. Учитывая изложенное, истец просит об удовлетворении иска.

Корчагина Ж.Н. просила признать за ней (Корчагиной Ж.Н.) право собственности на объект незавершенного строительства - квартиру № 14, общей площадью 514,25 кв.м., степенью готовности 52%, расположенную в многоквартирном жилом доме №2 с инвентарным номером 46:241:002:000188830:0001 по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение «Барвихинское», поселок Барвиха, литера А. Как основание требований указала, что 24.09.2009 г. заключила с ЗАО «Мизль - инвестиции в загородную недвижимость» предварительный договор купли-продажи, по условиям которого обязалась вложить в строительство объекта по адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха, коттеджный поселок «Барвиха-Вилладж» с целью приобретения в собственность земельного участка ориентировочной площадью 530 кв.м с расположенным на нем жилым домом № 2, квартирой №14 площадью 406,18 кв. м денежные средства в размере 27 656 380 руб., а ЗАО «Мизль - инвестиции в загородную недвижимость» обязалось до 30.06.2010 г. оформить и зарегистрировать право собственности на объект недвижимости и заключить основной договор. Обязательства, взятые на себя по договору, истицей выполнены, денежные средства 27 656 380 руб. перечислены на расчетный счет ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость». До настоящего времени ответчик не завершил строительные

В соответствии со ст. 27 Закона исполнитель обязан осуществить выполнение работы в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ или договором о выполнении работ.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается (ст. 310 ГК РФ).

В связи с неисполнением ответчиком условий договора, ответчик обязан нести ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств (Глава 25 ГК РФ).

Просрочка исполнения обязательства, по расчетам истцов, представлена в материалах дела.

Пунктом 5 статьи 28 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-I "О защите прав потребителей" предусмотрено, что в случае нарушения установленных сроков, исполнитель уплачивает потребителю неустойку, т.е. ответчик обязан уплатить истцу неустойку.

В силу статьи 333 ГК РФ, если подлежащая взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств, суд вправе уменьшить неустойку.

В постановлении Пленумов ВС РФ и ВАС РФ N 6/8 разъяснено, что суд, вынося решение об уменьшении неустойки, должен иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств. При этом суд может оценивать не только несоразмерность последствий нарушения, но и принимать во внимание, в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товара, работы, услуги, сумма договора).

Исследовав обстоятельства дела, суд находит, что заявленную истцами неустойку является явно несоразмерной последствиям нарушения ответчиком принятых на себя обязательств.

Суд считает необходимым взыскать с ответчика:

- в пользу Туркенич Л.А. денежную сумму 70 000 руб., компенсацию морального вреда в сумме 15 000 руб., расходы по уплате государственной пошлины в сумме 60 000 руб., а всего общую сумму 145 000 руб.;
- в пользу Луцка В.В. компенсацию морального вреда в сумме 15 000 руб., расходы по уплате государственной пошлины в сумме 60 000 руб., расходы по услугам представителя в сумме 30 000 руб., а всего общую сумму 105 000 руб.;
- в пользу Мельниковой И.В. компенсацию морального вреда в сумме 15 000 руб.;
- в пользу Алиева А.Д. компенсацию морального вреда в сумме 15 000 руб., расходы по уплате государственной пошлины в сумме 60 000 руб., а всего общую сумму 75 000 руб.;
- в пользу Корчагиной Ж.Н. судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 60 000 руб.;

- в пользу Мохова О.В. судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 60 000 руб.  
Руководствуясь ст. ст. 12, 194 – 198 ГПК РФ, суд

р е ш и л :

признать за Туркевич Ларисой Александровной право собственности на объект незавершенного строительства - квартиру № 33, общей площадью 463,04 кв.м., степенью готовности 56%, расположенную в многоквартирном жилом доме №6 с инвентарным номером 46:241:002:000188680:0001 по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение «Барвихинское», поселок Барвиха, литера А;

взыскать с ЗАО «Барвиха-Вилладж» (ИНН 7703586536) в пользу Туркевич Ларисы Александровны проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 70 000 руб., компенсацию морального вреда в сумме 15 000 руб., расходы по уплате государственной пошлины в сумме 60 000 руб., а всего общую сумму 145 000 руб.;

признать за Луцеким Владимиром Всеволодовичем и Мельниковой Ириной Васильевной право равной долевой собственности (по 1/2 доле каждому) на объект незавершенного строительства - квартиру № 13, общей площадью 430,69 кв.м., степенью готовности 52 %, расположенную в многоквартирном жилом доме №2 с инвентарным номером 46:241:002:000188830:0001 по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение «Барвихинское», поселок Барвиха, литера А;

взыскать с ЗАО «Барвиха-Вилладж» (ИНН 7703586536) в пользу Луцек Влaдимиpа Всеволодовича компенсацию морального вреда в сумме 15 000 руб., расходы по уплате государственной пошлины в сумме 60 000 руб., расходы по услугам представителя в сумме 30 000 руб., а всего общую сумму 105 000 руб.;

взыскать с ЗАО «Барвиха-Вилладж» (ИНН 7703586536) в пользу Мельниковой Ирины Васильевны компенсацию морального вреда в сумме 15 000 руб.;

признать за Алиевым Арифом Дашбалаевичем право собственности на объект незавершенного строительства - квартиру № 43, общей площадью возведенной части 135,4 кв.м. из общей проектной площади 392,95 кв.м., степенью готовности 18 %, расположенную в многоквартирном жилом доме №9 с инвентарным номером 46:241:002:000188820:0001 по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение «Барвихинское», поселок Барвиха, литера А;

взыскать с ЗАО «Барвиха-Вилладж» (ИНН 7703586536) в пользу Алиева Арифа Дашбалаевича компенсацию морального вреда в сумме 15 000 руб., расходы по уплате государственной пошлины в сумме 60 000 руб., а всего общую сумму 75 000 руб.;

признать за Корчагиной Жанной Николаевной право собственности на объект незавершенного строительства - квартиру № 14, общей площадью 514,25 кв.м., степенью готовности 52%, расположенную в многоквартирном жилом доме №2 с инвентарным номером 46:241:002:000188830:0001 по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение «Барвихинское», поселок Барвиха, литера А;

взыскать с ЗАО «Барвиха-Вилладж» (ИНН 7703586536) в пользу Корчагиной Жанны Николаевны судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 60 000 руб.;

признать за Моховым Олегом Викторовичем право собственности на объект незавершенного строительства - квартиру № 51, общей площадью 128,09 кв.м., степенью готовности 18 %, расположенную в многоквартирном жилом доме № 11 по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение «Барвихинское», поселок Барвиха;

взыскать с ЗАО «Барвиха-Вилладж» (ИНН 7703586536) в пользу Мохова Олега Викторовича судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 60 000 руб.;

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в апелляционную инстанцию Московского областного суда через Одинцовский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья:

Решение не вступило в законную силу, так как подана апелляционная жалоба  
дата выдачи: 17.11.2019  
судья: [подпись]  
секретарь:

КОПИЯ ВЕРНА  
[подпись]

Прошито пронумеровано  
на 7/00000 (листах)  
Судья: М.М.М.  
Секретарь: И.И.

1/6  
2

Истина считает, что до настоящего времени ответчик не завершил строительные работы, не сдал дома в эксплуатацию. Дома завершены строительством на 90%, срок действия разрешения на выполнение строительных работ истек в 2009 г. и не возобновлен, ответчиком строительные работы не ведутся, сдача домов в эксплуатацию задерживается на неопределенный срок.

Андреев Б.Ф. просит признать за ним право собственности на объекты незавершенного строительства - жилые дома № 36, № 37, площадью 387, 4 кв.м. каждый, расположенные по строительному адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха, коттеджный поселок «Барвиха-Вилладж».

В обоснование иска указал, что 15.03.2007 г. и 19.03.2007 г. заключил с ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость» два договора инвестирования № 27 и № 28, по условиям которых обязался вложить в строительство объектов по адресу: Московская область, Одинцовский район, поселок Барвиха, коттеджный поселок «Барвиха-Вилладж» с целью приобретения в собственность двух индивидуальных жилых домов №36 и №37 проектной площадью 387, 45 кв. м каждый денежные средства в размере 645,000 долларов США в российских рублях по курсу ЦБ РФ на дату совершения платежа (за каждый объект), а ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость» в свою очередь обязалось до 01.07.2009 г. обеспечить ввод объекта в эксплуатацию, передать истцу по акту объект, а также документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на него.

По мнению Андреева Б.Ф. обязательства, взятые на себя по договорам, им выполнены; денежные средства 16 603 661, 55 руб. за каждый объект перечислены на расчетный счет ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость». 04.07.2011 г. с его (Андреева Б.Ф.) согласия ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость» заключило соглашение с ЗАО «Барвиха-Вилладж» о передаче лица в обязательстве по договорам инвестирования №27 от 15.03.2007 г. и № 28 от 19.03.2007 г. (уступка прав), в соответствии с которым первоначальный долажник - ЗАО «Мизль-инвестиции в загородную недвижимость» уступает права и обязанности должнику (приобретателю) в полном объеме, предусмотренные договором инвестирования ( в том числе и по п.2.1.2). До настоящего времени ответчик не завершил строительные работы, не сдал дома в эксплуатацию. Дома завершены строительством на 90%.

Представитель ЗАО «Барвиха-Вилладж» о времени и месте судебного заседания извещен, не явился.

Представитель администрации сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области заявленные требования поддержал.

Представитель УАиГ администрации Одинцовского муниципального района Московской области согласился с заявленными с требованиями.



### Приложение 3. Фотографии объекта оценки



ТН № 24762  
Старое здание



ТН № 24726  
Новое здание



## Приложение 4. Фотографии объявлений

Задать вопрос

Предложения по первичной продаже недвижимости в поселке «Millennium Park»

Тип сделки	Помещение	Проект	Площадь дома/квартиры	№ участка	Площадь участка	Цена	Примечание	Фото
Продажа от застройщика	участок	Западный сектор	—	—	18 — 50 сотки	21 300 000 — 67 261 000 руб		
Продажа от застройщика	котедж	MILLENNIUM	—	5-075, 5-078	24 — 26 сотки	61 242 200 — 62 981 700 руб		
Продажа от застройщика	котедж	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	67 кв.м	3-098	61 35 сотки	61 950 833 руб		
Продажа от застройщика	котедж	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	404 кв.м	1-110, 2-079	18 — 19 сотки	38 889 240 — 66 843 000 руб	Котедж на участке 18 2-079 под ключ	
Продажа от застройщика	котедж	ПАВЕЛОВО	429 кв.м	2-073	61 59 сотки	61 493 298 руб		
Продажа от застройщика	котедж	МАШИНО	443 кв.м	2-109	61 28 сотки	61 56 067 900 руб		
Продажа от застройщика	котедж	СВЯТОГО	467 кв.м	3-032	61 24 сотки	61 85 421 000 руб		
Продажа от застройщика	котедж	СВЯТОГО	490 кв.м	2-099, 2-071, 2-075	22 — 28 сотки	56 947 000 — 61 184 000 руб		

Задать вопрос

Предложения по первичной продаже недвижимости в поселке «Западная Резиденция»

Тип сделки	Помещение	Проект	Площадь дома/квартиры	№ участка	Площадь участка	Цена	Примечание	Фото
Продажа от застройщика	гараж	Запад	310 кв.м	44, 45-46(дополн.), 47, 48, 49, 50, 54, 59, 60-65, 67-69, 72-74, 77	2 — 3 сотки	16 200 000 — 40 520 481 руб		
Продажа от застройщика	котедж	Запад	315,2 кв.м	28	61 12 сотки	61 23 989 000 руб		
Продажа от застройщика	котедж	Милл	342,3 кв.м	27,32	12 сотки	25 780 000 — 39 144 417 руб		
Продажа от застройщика	котедж	Милл	370,8 кв.м	25	61 12 сотки	61 40 167 204 руб		
Продажа от застройщика	котедж	Запад	442,9 кв.м	8,21,26,40	14 — 20 сотки	35 919 857 — 69 074 220 руб		
Продажа от застройщика	котедж	Запад	471,5 кв.м	1-6,10,12,18,37	15 — 20 сотки	35 805 800 — 62 355 120 руб		

По вопросам продаж в КП «Западная Резиденция» звоните по телефону +7 (495) 737-78-00 или [отправить заявку](#)

КОТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЕЛОЧКА»

ТОЛЬКО ОТ 12 360 000

www.izba.ru/realty/objects/11112463/

Центр ВОЛЖИМ ПИЧТА СОТКС РОСГОССТАТ ЦИАН НАЛОГОВАЯ

Адрес недвижимости в Московской области  
 Инвестиционные возможности  
 Категория земель жилой недвижимости  
 Подтверждение недвижимости  
 Состояние объекта

Оценки  
 Стоимость недвижимости  
 Потенциал недвижимости  
 Земельная плата

ИЗБЫТКИ  
 ИНВЕСТИЦИИ  
 ПРОСМОТРЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ

ИЗБРАННОЕ  
 Сохранить запись  
 Распечатать | Поделиться  
 Нет объектов

**Вилла в Подольске**

Направление: Рублево-Успенское  
 Расстояние от МКАД: 5 км  
 Стоимость: 1 500 000 \$  
 Стоимость в рублях: 126 992 000 руб.  
 Стоимость в евро: 2 577 000 €  
 Общая площадь: 463 м²  
 Площадь участка: 22,26 сот.  
 Отделка: Под отделку

Добавить в избранное:  
 ☆ ☆ ☆ ☆ ☆  
 Вернуться к списку  
 Поделиться:  
 Facebook, Email, Print  
 Связаться с нами:  
 +7 (495) 981-0000  
 УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ  
 ЗАКАЗАТЬ ПРОСМОТР

skype  
 Ежемесячный платеж по ипотеке от 326 574 руб.  
 Подробнее  
 Похожие предложения

Направление: Рублево-Успенское  
 Расстояние от МКАД: 5 км  
 Стоимость: 1 500 000 \$  
 Стоимость в рублях: 126 992 000 руб.  
 Стоимость в евро: 2 577 000 €  
 Общая площадь: 463 м²  
 Площадь участка: 22,26 сот.  
 Отделка: Под отделку

Планировка

1 этаж: прихожая, гостиной со/у, галерея/библиотека, гостиная спальня с оу, каминный зал, кухня, столовая, кладовая, постирочная, Гардероб на 2 м²

2 этаж: хозяйская спальня со/у, галерея/библиотека, 2 спальни с оу, ванная, кабинет со/у

Вилла: свободная планировка 80 кв. м.

Описание поселка

Элитный коттеджный поселок «Радары 2» находится всего в 5 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе. На 170 гектарах земли расположена участок от 16 до 20 соток. Архитектурная концепция поселка разработана ведущим британским архитектором бере. Все дома выполнены в английском стиле. Поселок расположен на берегу Москвы реки и окружен прекрасными озелененными лесом, что обеспечивает безупречный экологический фон. В распоряжении владельцев благоустроенная парковка с просторными дорожками, парковочные зоны и детские площадки. В ближайшее время в поселке будут функционировать школа и детский сад. Безопасность поселку обеспечивает многоуровневая система охраны. Селение «Радары 2» является одним из самых привлекательных загородных поселков Подмосковья. Это обеспечивается превосходной транспортной доступностью и близостью к столице.

Срок сдачи второй очереди 2015 год

www.izba.ru/objects/11112463/

Центр ВОЛЖИМ ПИЧТА СОТКС РОСГОССТАТ ЦИАН НАЛОГОВАЯ

**ИЗБА** ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ +7 (495) 777 6282  
 Ошибка поиска компании +7 (495) 777 6284

Обратный звонок  
 Страница создана

Тип объекта: от МКАД: площадь дома: площадь участка: цена: Найти: Расширенный поиск

**Продажа, дом, Бачурино, Калужское ш., 5 км от МКАД**

(495) 777-62-90  
 Адрес: 11112463  
 Время работы офиса: пн-пт с 09:00 до 21:00

Смотрите также:  
 Дома и участки на благоустроенном участке:  
 Коттедж (11112463) (16)  
 Коттедж (11112463) (16)

Цена: RUB 1 200 000 USD  
**1 200 000 \$**

Местоположение  
 Категория: Земельный участок  
 Адрес: Калужское ш., 5 км от МКАД  
 Район: Ленинский округ 9-й  
 МД: направление: Ленинский  
 Нас. пункт: Калужское

Площадь дома: Площадь участка  
 300 м² 15 сот.

Заказ на просмотр

Характеристика  
 Коттедж площадью 300 кв.м под чистовую отделку авторской планировки. Высота потолка от 3-4,5 метров, мб партерный, ванн санузлы 3-х комнатный, крыша мансарда кровля Тогола-Мастер. Котельная под землей. Весь первый этаж и вся оу оборудованы водными теплыми полами с индивидуальной регулируемой и зонированной планировкой.

№ объекта (ID): 000625  
 Просмотреть сайт: 385  
 Просмотреть в этом месяце: 3  
 Номер предложения: 416170

www.knightfrank.ru/land/land/estate/00180427000/

ЦПР ВОЛНИМ ПОЧТА СОТКС РОГОССТАТ ЦИАН НАЛОГОВАЯ

**МОСКВА**  
 Сайт: 981-0000

Видеожурнал  
 Фотогалерея  
 Видео  
 Слайды и аудиовизуал  
 Туровые видеозаписи  
 Земельный участок  
 Ипотека и кредитование  
 Услуги подполковника  
 Коммерческие предложения

УСЛУГИ  
 ИНВЕСТИЦИИ

ПРОСМОТРИТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

120902  
 140021  
 140024  
 140025  
 140026  
 140027

ИНТЕРЕСНО  
 Создать заявку  
 Распечатать | Поделиться  
 Нет объектов

1200903

Направление: Ульяновское  
 Расстояние от МКАД: 16 км  
 Стоимость: 990 000 \$  
 Стоимость в рублях: 32 713 290 руб.  
 Стоимость в евро: 705 000 €  
 Размер участка: 24 сот.

Описание участка  
 Прямой земельный участок находится на территории дачного массива - Рублево-Успенское и Новокосинское, что создает идеальную транспортную доступность. Прямиком дорога в микрорайон: всего в нескольких минутах езды расположен супермаркет "Улыбка слона" и аптека "Маруся". В непосредственной близости "Архангельский", а также огромная количество местных магазинов и ресторанов.

Добавить в избранное  
 Вернуться к началу  
 Поделиться:  
 Поделиться с нами:  
 +7 (495) 981-0000

Создать заявку, скачать документы, задать вопрос

www.knightfrank.ru/land/land/estate/00180427000/

ЦПР ВОЛНИМ ПОЧТА СОТКС РОГОССТАТ ЦИАН НАЛОГОВАЯ

**МОСКВА**  
 Сайт: 981-0000

Видеожурнал  
 Фотогалерея  
 Видео  
 Слайды и аудиовизуал  
 Туровые видеозаписи  
 Земельный участок  
 Ипотека и кредитование  
 Услуги подполковника  
 Коммерческие предложения

УСЛУГИ  
 ИНВЕСТИЦИИ

ПРОСМОТРИТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

110116  
 140024  
 140025  
 1200903  
 110027

ИНТЕРЕСНО  
 Создать заявку  
 Распечатать | Поделиться  
 Нет объектов

1101115

Направление: Рублево-Успенское  
 Расстояние от МКАД: 16 км  
 Стоимость: 1 500 000 \$  
 Стоимость в рублях: 51 114 000 руб.  
 Стоимость в евро: 1 101 000 €  
 Размер участка: 24 сот.

Описание участка  
 Расположенный на лесной территории 2 га, участок выделен в адрес агрикультурного парка. Современная дача гармонично сочетается с дачей-павильоном с помощью ландшафтного дизайна красной почвы.

Добавить в избранное  
 Вернуться к началу  
 Поделиться:  
 Поделиться с нами:  
 +7 (495) 981-0000

Создать заявку, скачать документы, задать вопрос