



ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости

права застройщика на объект незавершенного строительства: незавершенный строительством многоквартирный дом, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 10 580,3 кв.м, степень готовности объекта 23, количество этажей – нет, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый номер 50:46:0060304:76;

права аренды на земельный участок площадью 0,3436 га, находящегося в муниципальной собственности городского округа Электросталь Московской области по адресу: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.)

Заказчик	Общества с ограниченной ответственностью «ВВК-XXI»
Оценщик	Старостин Валерий Михайлович, член саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», номер оценщика по реестру СРО 001654, дата включения в реестр СРО 28.11.2007 г.
Организация, заключившая договор на оценку (Исполнитель)	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки и консалтинга»
Дата оценки	27 декабря 2016 г.
Дата составления отчета	12 марта 2017
Архивный номер отчета	17-028
Экземпляр отчета	

г. Чебоксары, 2017 г.

ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА»



ОГРН 1022101149663, ИНН 2128044460, КПП 213001001

Юр. адрес: 428029, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Петрова, д. 6.

Факт. адрес: 428001, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. М. Горького, д. 10, корп. 1, пом. 5.

тел. +7 (8352) 23-78-69, 38-20-85, 68-85-95 E-mail: starostinvm@mail.ru; www.iok21.com

Р/счет: 40702810416100007802 в ОАО АКБ «Авангард», к/с 3010181000000000201, БИК 044525201

Исх. № 17-028 от 12.03.2017 г.

Конкурсному управляющему
ООО «ВВК-XXI»
Игнатьеву Г. С.

Уважаемый Геннадий Сергеевич!

В соответствии с договором № 152-16 от 27 декабря 2016 года нами определена рыночная стоимость указанных Вами прав на объекты недвижимости на дату оценки – 27 декабря 2016 года, которая составила:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Право застройщика на незавершенный строительством многоквартирный дом, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 10 580,3 кв.м., степень готовности объекта 23, количество этажей – нет, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый номер 50:46:0060304:76	13 159 977
2	Право аренды земельного участка площадью 0,3436 га, по адресу Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый номер 50:46:0060304:4	3 899 138

Суммарная стоимость права застройщика и права аренды земельного участка на дату оценки составляет:

17 059 115 (Семнадцать миллионов пятьдесят девять тысяч сто пятнадцать) рублей 00 коп.

Удельная стоимость прав застройщика и права аренды земельного участка в расчете на 1 кв. м жилых и нежилых помещений по проекту на дату оценки составляет:

2 216 (Две тысячи двести шестнадцать) рублей 58 коп.

С уважением,
Генеральный директор ООО «Институт
Оценки и консалтинга»

_____ В. М. Старостин

СОДЕРЖАНИЕ

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	5
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЁННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....	7
6.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
7.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	20
7.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	20
7.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	20
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
8.1. Политические, экономические, социальные, экологические, прочие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.....	26
8.2. Информация 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	40
8.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	51
8.4. Анализ ликвидности объекта оценки	52
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
9.1. Подходы и методы оценки.....	52
9.2. Цель оценки и ее реализации в рамках настоящей оценки	54
9.3. О налоге на добавленную стоимость	56
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ ЗАСТРОЙЩИКА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	57
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ ЗАСТРОЙЩИКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	64
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ ЗАСТРОЙЩИКА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	64
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	64
13.1. Алгоритм расчета стоимости	64
13.2. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка в рамках сравнительного подхода	64
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	75
15. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	76
16. ПРИЛОЖЕНИЕ	76

Заявление о соответствии

Подписавший Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. На наш взгляд оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции) (далее по тексту Отчета «Закон об оценке»), федеральными стандартами оценки: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. N 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО-2)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. N 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО-3)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. N 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО-7)», утв. Приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611, (далее по тексту отчета «ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7») стандартами саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков» (далее по тексту отчета «ССО РОО 2015»).
6. Описание технического состояния объекта оценки приведено по данным визуального осмотра, проведенного оценщиком лично.
7. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Оценщик _____

Старостин В.М.

1. Задание на оценку

Таблица 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Объект незавершенного строительства: незавершенный строительством многоквартирный дом, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 10 580,3 кв.м., степень готовности объекта 23, количество этажей – нет, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый номер 50:46:0060304:76; Земельный участок площадью 0,3436 га, на котором расположен объект незавершенного строительства.
Собственник объекта оценки	Объект незавершенного строительства - Общество с ограниченной ответственностью «ВВК-XXI»; Земельный участок – муниципальная собственность городского округа Электросталь Московской области
Оцениваемые права	Право застройщика на объект незавершенного строительства незавершенный строительством многоквартирный дом, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 10 580,3 кв.м, степень готовности объекта 23, количество этажей – нет, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый номер 50:46:0060304:76; Право аренды на земельный участок площадью 0,3436 га, находящегося в муниципальной собственности городского округа Электросталь Московской области
Обременения	Ипотека
Цель оценки	Определение стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства (ст. 201,10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002).
Предполагаемое использование результатов оценки	Рассмотрение собранием участников строительства вопроса об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу (далее - передача объекта незавершенного строительства) в соответствии со статьей 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	27 декабря 2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценка должна проводиться в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». От оценщика не требуется указывать возможные границы интервала рыночной стоимости, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки
Иная информация, предусмотренная стандартами оценки	В настоящей оценке не указывается

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Таблица 2

Применяемые стандарты оценочной деятельности	Обоснование их применения
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. N 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. N 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. N 299;	Требование закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утв. Приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. № 611	
Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО 2015 (ССО РОО 2015)	Требование закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ и требование саморегулируемой организации

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Таблица 3

1	Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях
2	Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3	Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4	Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
5	Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6	От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7	Мнение оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта действительно только на дату оценки (дату определения стоимости объекта оценки). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
8	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9	Допущения и ограничения, в том числе и специальные, связанные с различными этапами проведения расчетов, представлены далее по тексту отчета с пометкой «допущение» или «ограничительное условие» с выделением текста курсивом.
10	Все расчеты, приведенные в данном отчете, проведенные в программе Microsoft Office Excel (и предоставлены округленно), поэтому при перерасчете без применения данной программы (вручную) результаты могут отличаться (незначительно).

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 4.1 Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ВВК-XXI»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Сокращенное наименование	ООО «ВВК-XXI»
Место нахождения (почтовый адрес)	111116, г.Москва, ул.Лефортовский вал, д.7Г, стр.4
ОГРН и дата его присвоения	1037739461374, 06.02.2003 г.

Таблица 4.2 Сведения об оценщике

ФИО Оценщика	Старостин Валерий Михайлович
Местонахождение оценщика	428029, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Петрова, д.6, тел. 8352-68-85-95, 23-78-69. E-mail: starostinvm@mail.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Саморегулируемая организация оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», адрес СРО: г. Москва, ул. Н. Басманная, д. 21, стр. 1, рег. номер оценщика по реестру СРО 01654, свидетельство о членстве от 28.11.2013 г.

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 411955, выдан Международной академией оценки и консалтинга (г. Москва), от 05 октября 2001 г.
Звания в области оценочной деятельности	Сертифицированный РОО оценщик недвижимости Российского общества оценщиков, № 135
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 16450В4004087 САО «Военно-страховая компания», страховая сумма 5 млн. руб., срок действия с 10.10.2016 г. по 09.10.2017 г.
Сведения о страховании дополнительной ответственности оценочной организации	Страховой полис № 16450В4004088 САО «Военно-страховая компания» страховая сумма 30 млн. руб., срок действия с 10.10.2016 г. по 09.10.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Степень участия в оценке	Анализ рынка, сбор данных, проведение расчетов, составление отчета об оценке
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (далее по тексту «Оценочная организация»)	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование оценочной организации	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки и консалтинга»
ОГРН оценочной организации	1022101149663
Дата присвоения ОГРН	20 декабря 2002 г.
Место нахождения оценочной организации	428003, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Петрова, д.6

5. Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

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

6. Основные факты и выводы

Таблица 6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание	Договор на возмездное оказание услуг по оценке № 152-16 от 27 декабря 2016 г.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «ВВК-XXI»
Исполнитель	ООО «Институт оценки и консалтинга»
Оценщик	Старостин Валерий Михайлович, заключивший с ООО «Институт оценки и консалтинга» трудовой договор

Таблица 6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Незавершенный строительством многоквартирный дом, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 10 580,3 кв.м., степень готовности объекта 23, количество этажей – нет, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый № 50:46:0060304:76; Земельный участок площадью 0,3436 га, на котором расположен объект незавершенного
---------------	---

	строительства
Собственник объекта оценки	Объект незавершенного строительства - Общество с ограниченной ответственностью «ВВК-XXI»; Земельный участок – муниципальная собственность городского округа Электросталь Московской области
Оцениваемые права	Право застройщика на объект незавершенного строительства незавершенный строительством многоквартирный дом, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 10 580,3 кв.м, степень готовности объекта 23, количество этажей – нет, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый номер 50:46:0060304:76; Право аренды на земельный участок площадью 0,3436 га, находящегося в муниципальной собственности городского округа Электросталь Московской области
Обременения	Ипотека
Текущее использование объекта оценки	На дату оценки объект не эксплуатируется.
Дата оценки	27 декабря 2016 г.
Срок оценки	27 декабря 2016 г. – 12 марта 2017 г.

6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

<i>№пп</i>	<i>Наименование объектов оценки</i>	<i>Затратный подход, руб.</i>	<i>Сравнительный подход, руб.</i>	<i>Доходный подход, руб.</i>
1	Право застройщика на незавершенный строительством многоквартирный дом, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 10 580,3 кв.м., степень готовности объекта 23, количество этажей – нет, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый номер 50:46:0060304:76	13 159 977	отказ	отказ
2	Право аренды земельного участка площадью 0,3436 га, расположенного по адресу: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый номер 50:46:0060304:4	отказ	3 899 138	отказ

6.4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

<i>№п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
1	Право застройщика на незавершенный строительством многоквартирный дом, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 10 580,3 кв.м., степень готовности объекта 23, количество этажей – нет, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый номер 50:46:0060304:76	13 159 977
2	Право аренды земельного участка площадью 0,3436 га, расположенного по адресу: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый номер 50:46:0060304:4	3 899 138
3	Суммарная стоимость права застройщика и права аренды земельного участка	17 059 115

6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая стоимость в настоящей оценке в соответствии с заданием на оценку будет использована при рассмотрении собранием участников строительства вопроса об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному

участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу. Оценщик не исключает, что результат оценки может быть применен при назначении начальной цены реализации имущества в рамках конкурсного производства.

С учетом сказанного Оценщик не предполагает, что итоговая стоимость будет использована в иных целях, например, для вклада в уставный капитал или иного варианта использования.

Оценщик не указывает возможные границы интервала рыночной стоимости, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки так как это не предусмотрено заданием на оценку.

6.6. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с арбитражным управляющим, представителями риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаю, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению Оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются иными фактами. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не выявлено.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

7. Описание объекта оценки

Таблица 7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

<i>№пп</i>	<i>Наименование документа</i>
1	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ 049467 от 04 декабря 2015 года на незавершенный строительством многоквартирный дом, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 10 580,3 кв.м., степень готовности объекта 23, количество этажей – нет, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый № 50:46:0060304:76
2	Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства №МО/15-3В-2178515 от 28 октября 2015 года, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.).
3	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 21-00-4001/5001/2016-0248 от 04 февраля 2016 года на незавершенный строительством многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый № 50:46:0060304:76
4	Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-146853/13 от 11 января 2016 года о признании Общества с Ограниченной Ответственностью «ВВК-XXI» (ОГРН 1037739461374, ИНН 7721201370) несостоятельным (банкротом)
5	Письмо Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области № 19-1290 от 20.12.2016

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**Здания и сооружения**

Таблица 7.2. Наименование объекта незавершенного строительства

№	Наименование	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта
1	Незавершенный строительством многоквартирный дом, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 10 580,3 кв.м., степень готовности объекта 23, количество этажей – нет,	Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.)	50:46:0060304:76

Таблица 7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях

№п/п	Наименование объекта	Имущественные права	Реквизиты правоустанавливающего документа	Документы-основания	Существующие обременения
1	Незавершенный строительством многоквартирный дом, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 10 580,3 кв.м., степень готовности объекта 23, количество этажей – нет, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый № 50:46:0060304:76	Право собственности	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 21-00-4001/5001/2016-0248 от 04 февраля 2016 года	Разрешение на строительство 09.06.2008 г. №RU50333000-40/200809062008, договор № 1886 аренды земельного участка от 29.04.2008 г. № 1479, дата регистрации 16.06.2008 г. № 50-50-46/028/2008-145	Ипотека

Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-146853/13 от 11 января 2016 года Общества с Ограниченной Ответственностью «ВВК-XXI» (ОГРН 1037739461374, ИНН 7721201370) признано несостоятельным (банкротом).

Конкурсным управляющим утвержден Игнатъев Геннадий Сергеевич, являющийся членом НП «Первая саморегулируемая организация арбитражных управляющих».

Оценщику не известны иные факты обременений в отношении объектов оценки в виде ареста или аренды. Оценщик не предпринимал каких-либо действий по установлению факта обременения путем запроса в соответствующие органы.

Таблица 7.4. Реквизиты юридического лица – собственника объекта оценки и балансовая стоимость объекта оценки

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ВВК-XXI»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Местонахождение	111116, г. Москва, ул. Лефортовский вал, д. 7Г, строение 4
ОГРН и дата его присвоения	1037739461374 от 06.02.2003 г.

Сведения о балансовой стоимости объекта собственник не предоставил.

Земельный участок

Застройщику земельный участок площадью 0,3436 га (3436 кв. м) был предоставлен в аренду по Договору аренды земельного участка №1886 от 29.04.2008г. На дату оценки срок договора аренды истек.

Конкурсный управляющий застройщика обратился в Администрацию городского округа Электросталь Московской области за продлением срока действия договора аренды.

Письмом Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области № 19-1290 от 20.12.2016 в продлении срока действия договора аренды земельного участка отказано:

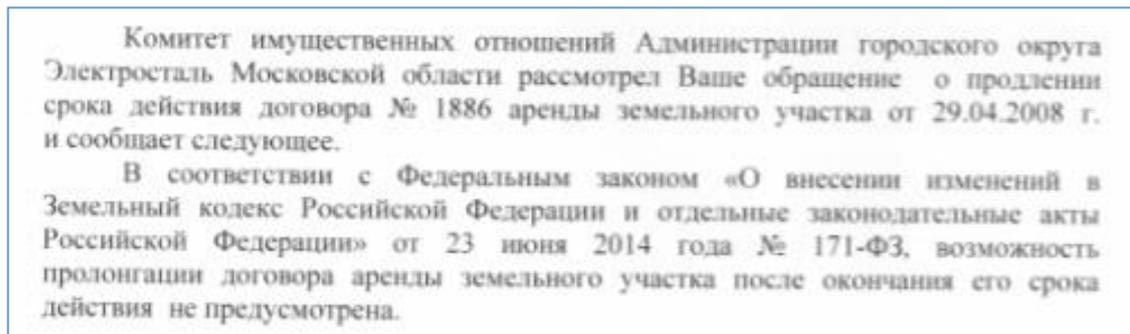


Рисунок 7.1. Фрагмент письма Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области № 19-1290 от 20.12.2016

В силу того, что на дату оценки договор аренды земельного участка прекратил действие, оценка права аренды земельного участка выполнена из предположения о том, что в случае реализации незавершенного строительством жилого дома новый собственник беспрепятственно заключит договор аренды земли с местной администрацией на срок не менее одного года.

Согласно данным публичной кадастровой карты земельный участок, выделенный для строительства жилого дома № 8 (стр.) имеет кадастровой номер 50:46:0060304:4 и площадь 3436 кв.м. Данные публичной кадастровой карты приведены ниже.

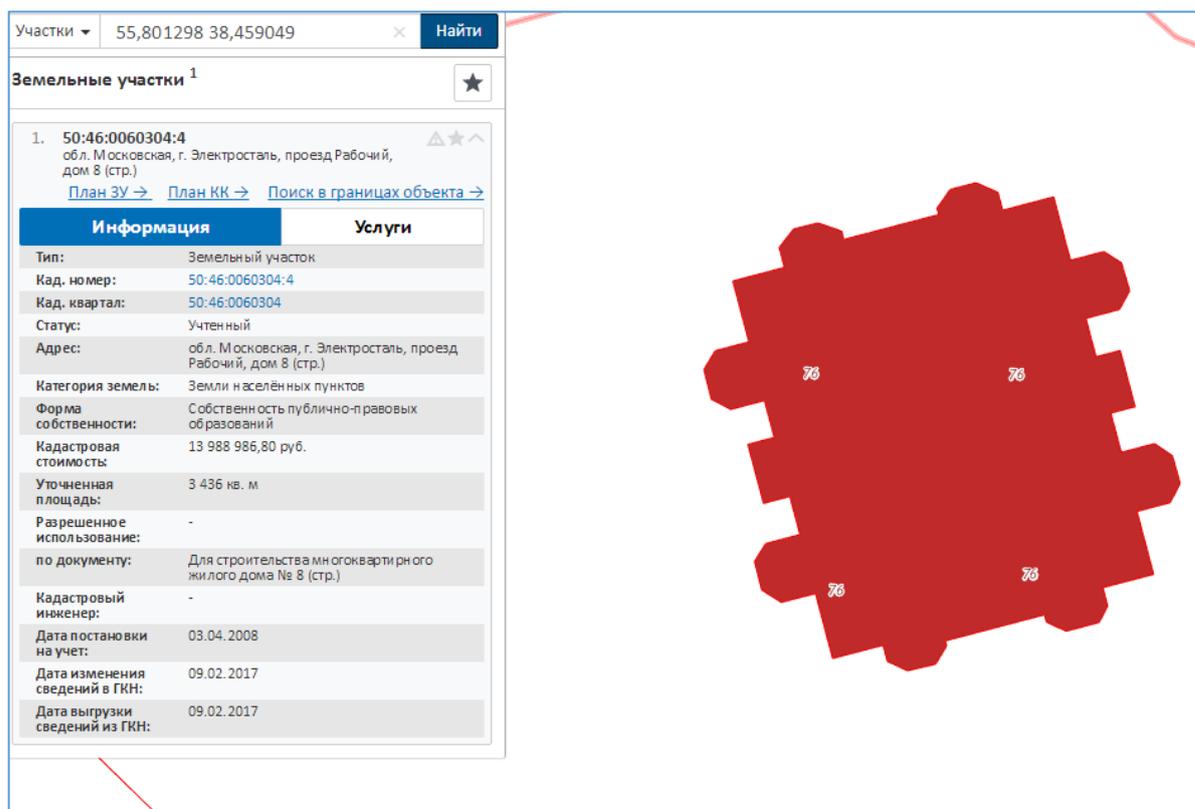


Рисунок 7.2. Фрагмент публичной кадастровой карты¹

Физические характеристики жилого дома

Технические характеристики объекта оценки установлены на основании следующих данных:

¹ Источник

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4281220.003454642&y=7518957.741527359&z=20&text=55%2C801298%2038%2C459049&type=1&app=search&opened=1>

1. Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства №МО/15-3В-2178515 от 28 октября 2015 года, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.).
 2. Данных визуального осмотра, проведенного оценщиком 27 декабря 2016 года.
 3. Данные интернет источника <http://vvk-xxi.narod.ru/> (данные по объекту оценки).
- Копии листов кадастрового паспорта приведены в приложении.
 Описание имущества по результатам визуального осмотра приведено в табл. ниже.

Таблица 7.4.

Показатель	Значение
Наименование объекта по документам	Незавершенный строительством многоквартирный дом, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 10 580,3 кв.м., степень готовности объекта 23, количество этажей – нет, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый № 50:46:0060304:76
Наименование объекта по данным кадастрового паспорта	Многоквартирный дом, общая площадь застройки 10 580,3 кв.м., количество этажей – нет, степень готовности 23
Год постройки жилого дома	Незавершенный строительством объект, начало строительства-2008 год (разрешение на строительство от «09» июня 2008 г. № RU50333000-40/2008)
Тип здания	Монолитно-кирпичный
Фундамент	Железобетонный
Материал наружных стен	Частично выложены газосиликатными стеновыми блоками стены 2,3 и 4 этажа
Материал перекрытий	Монолитное железобетонное
Полы	Бетонные
Оконные проемы	Отсутствуют
Дверные проемы	Отсутствуют
Коммуникации	Отсутствуют
Состояние жилого дома	Степень готовности 23%
Общая площадь застройки, кв.м.	10 580,3

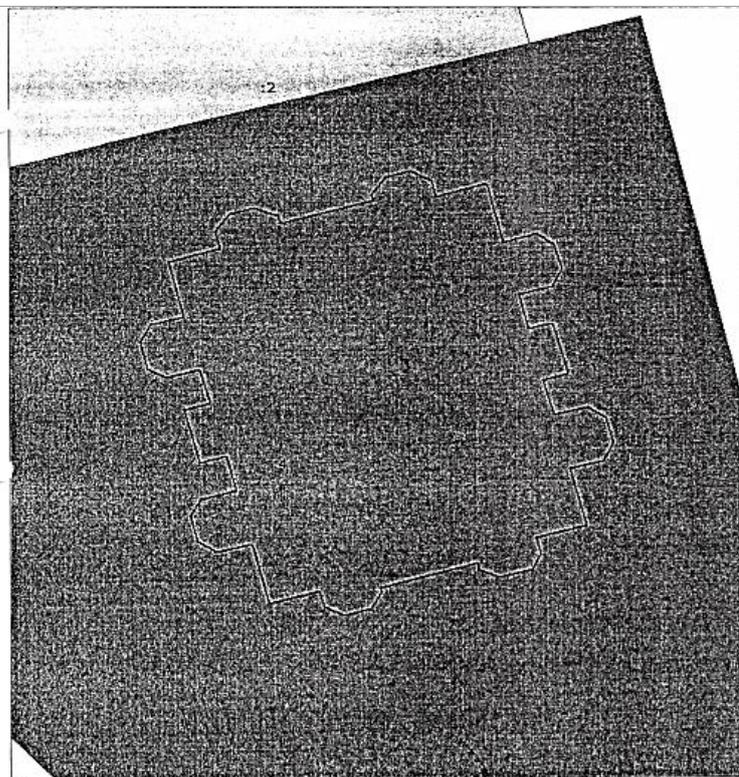


Рисунок 7.3. Схема расположения объекта оценки на земельном участке

Далее приведены данные официального сайта застройщика объекта оценки (источник <http://vvk-xxi.narod.ru/>).

Информация о застройщике

Общество с ограниченной ответственностью "ВВК-XXI" (сокращенное: ООО "ВВК-XXI"). Компания, ответственная за реализацию объекта - Общество с ограниченной ответственности "ВВК-XXI".

ООО "ВВК-XXI" является инвестором-застройщиком жилого дома №8 (г. Электросталь, ул. Рабочий проезд, д.8 (стр.)).

Ввод в эксплуатацию дома №8(стр.) по Рабочему проезду в соответствии с документацией - II квартал 2011г. В последующем фактический срок перенесен на IV квартал 2012г.

На дату оценки объект не введен в эксплуатацию.

Проектная декларация о строительстве трех многоэтажных домов

В Восточной части города Электросталь с марта 2005 года ведется строительство квартала из трёх жилых домов по адресу Рабочий проезд, дома (стр.) 6, 7 и 8. Возведение домов идет по индивидуальному проекту, общая площадь которого составляет 25000 кв.м и включает в себя три пятнадцатизэтажные башни с квартирами коммерческого уровня. Квартиры последнего и предпоследнего этажей двухуровневые. Дома оборудуются комнатами для консьержек, имеют улучшенную отделку мест общего пользования. Все первые этажи отводятся под сферу обслуживания: магазины, салоны и кафе. Архитектурной особенностью планировок является наличие эркера. Остекленные лоджии дают полезную дополнительную площадь. Дома оборудуются металлическими входными дверями с системой видео наблюдения, тонковолокнистой связью, включающей телефоны городские и московские, Интернет, кабельное телевидение. Предполагаемая сдача домов в эксплуатацию: II квартал 2013 года. Изменения в проектную декларацию вносятся ежеквартально по мере утверждения финансовой отчетности застройщика. Последние изменения внесены 30 мая 2012г.

Информация о проекте строительства жилого дома по адресу Рабочий проезд, д. 8

Рабочий проект утвержден со следующими показателями:

Таблица 7.5.

Показатели	Ед. измерения	Дом №8
Площадь участка	га	0,3436
Площадь застройки	м2	1343,15
Общий строительный объем здания	м3	39774,51
Площадь здания	м2	10580,26
Общая площадь дома	м2	8212,98
Общая площадь квартир	м2	6762,56
Жилая площадь квартир	м2	3214,4
Подвальное помещение	м2	205,74
Площадь офисных помещений	м2	933,59
Офис№1	м2	68,00
Офис№2	м2	196,87
Офис№3	м2	86,88
Офис№4	м2	110,14
Офис№5	м2	162,53
Офис№6	м2	309,17
Технический этаж (офисы)	м2	312,09
105А	м2	54,51
107А	м2	89,48
108А	м2	29,16
109А	м2	23,64
110А	м2	44,62
111А	м2	20,00
112А	м2	50,68

Показатели	Ед. измерения	Дом №8
Общее количество квартир	шт.	112
1-комн.	шт.	56
2-х комн.	шт.	42
3-х комн.	шт.	14

Земельный участок. Застройщику был предоставлен в аренду земельный участок площадью 3436 кв. м.

Технико-экономические показатели благоустройства:

- Площадь участка 0,34 га;
- Площадь застройки 0,13 га;
- Площадь твердых покрытий 0,2599 га;
- Площадь озеленения 0,12 га.

Описание строящегося дома

Жилой дом № 8 - монолитно-кирпичный с вентилируемыми фасадами, 15 этажный, с офисной частью (расположенной на 1-м этаже), с техническим подпольем и теплым чердаком.

Дом имеет техническое подполье, в котором размещается: водомерный узел, тепловой узел, ввода магистральных инженерных коммуникаций, складское обособленное помещение.

На первом этаже башни расположены офисные части, входные группы, и камеры мусороудаления. На 2 - 15 этажах располагаются 1-но 2-х и 3-х комнатные квартиры.

Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:

- 6 офисных помещений на первом этаже с отдельными входами,
- Складское помещение в части подвала не занятое вводами коммуникаций и не связанное с обслуживанием здания, площадью 205,74 м²;
- 7 нежилых помещений на техническом этаже, площадью 319,09 м².

Технико-экономические показатели:

Общая площадь квартир дома - 6762,56 м², жилая площадь квартир - 3214,40 м².

Общее количество квартир и объемно планировочные показатели:

Показатели

Этажность здания		15
Общее количество квартир	шт.	112
В том числе однокомнатных	шт.	56
Двухкомнатных	шт.	42
Трехкомнатных	шт.	14
Строительный объем, м ²		39774,51
Общая площадь квартир, м ²		6762,56
Жилая площадь квартир, м ²		314,40
Однокомнатных, м ²		48,90 49,38
Двухкомнатных, м ²		66,87 71,50
Трехкомнатных, м ²		92,50

Описание квартир

Квартиры свободной планировки (возможность изменения планировки квартир на этапе строительства).

Квартиры предполагалось сдавать с черновой отделкой - с внутриквартирными перегородками и электроразводкой. Данные работы осуществляются за счет участников долевого строительства по дополнительным соглашениям к Договорам долевого участия

Оконные проемы должны быть заполнены пластиковыми рамами с двойными стеклопакетами. Лоджии стеклятся пластиковыми рамами с одинарным стеклом.

Для маломобильных групп населения входы в подъезды должны были быть оборудованы пандусами и подъемниками для подъема до уровня пола 1-го этажа. Входные двери имеют ширину не менее 1.0 м.

Общее количество самостоятельных частей комплекса (квартир) составляет 126, в том числе: 112 квартир, 6 офисных помещений на первом этаже с отдельными входами, складское помещение в части подвала не занятое вводами коммуникаций и не связанное с обслуживанием здания, 7 помещений на техническом этаже для вспомогательно-бытовых нужд. Минимальная площадь помещения передаваемого дольщику составляет около 49 м², максимальная площадь - 319,09 м². При заключении договора общая площадь помещений указывается ориентировочно и подлежит корректировке по факту, после изготовления технического паспорта здания при вводе в эксплуатацию.

Элементы благоустройства.

Предусмотрено устройство пешеходных дорожек, площадок для детей, занятий физкультурой, отдыха, хозяйственной площадки, озеленение и установка малых архитектурных форм. Запроектированы автостоянки на 48 машиномест. Нормативная инсоляция жилых помещений обеспечена. Входы в жилые дома ориентированы во двор. Основной въезд на территорию жилого дома осуществляется с Рабочего проезда. Подъезды, разворотные площадки и хозяйственные площадки запроектированы с асфальтобетонным покрытием, площадки для отдыха взрослых и игр детей - с песчано-щебеночным. Предусмотрено резервирование 5 мест на автостоянке для автотранспорта инвалидов.

Далее приведем планы типовых этажей по объекту оценки, приведенные на сайте организации застройщика:

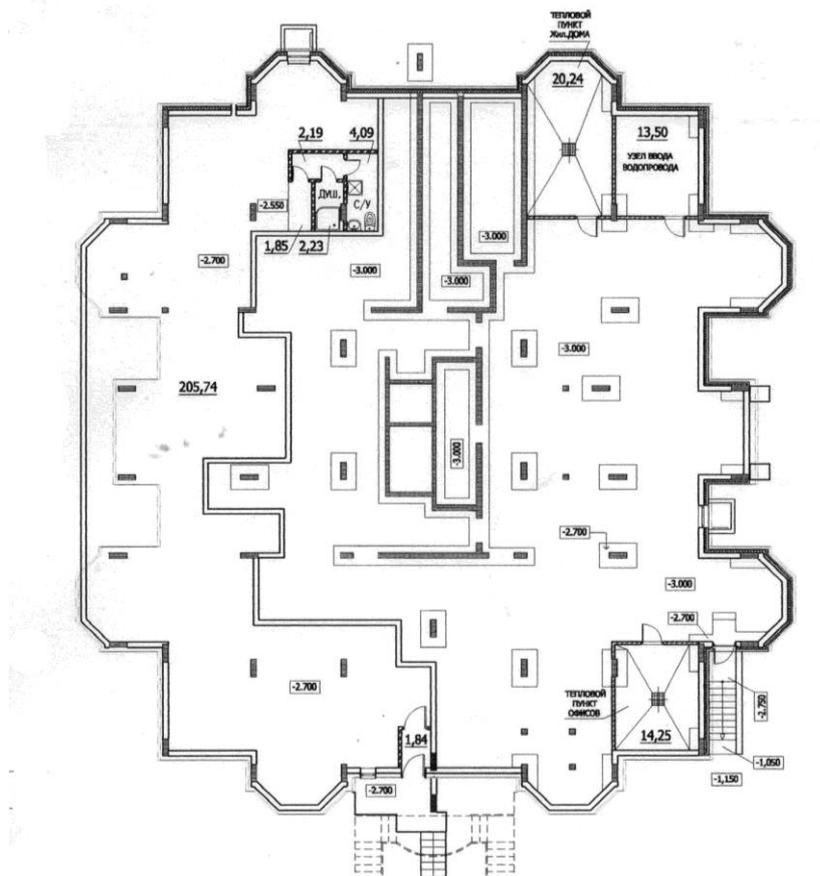


Рисунок 7.4. План подвального этажа

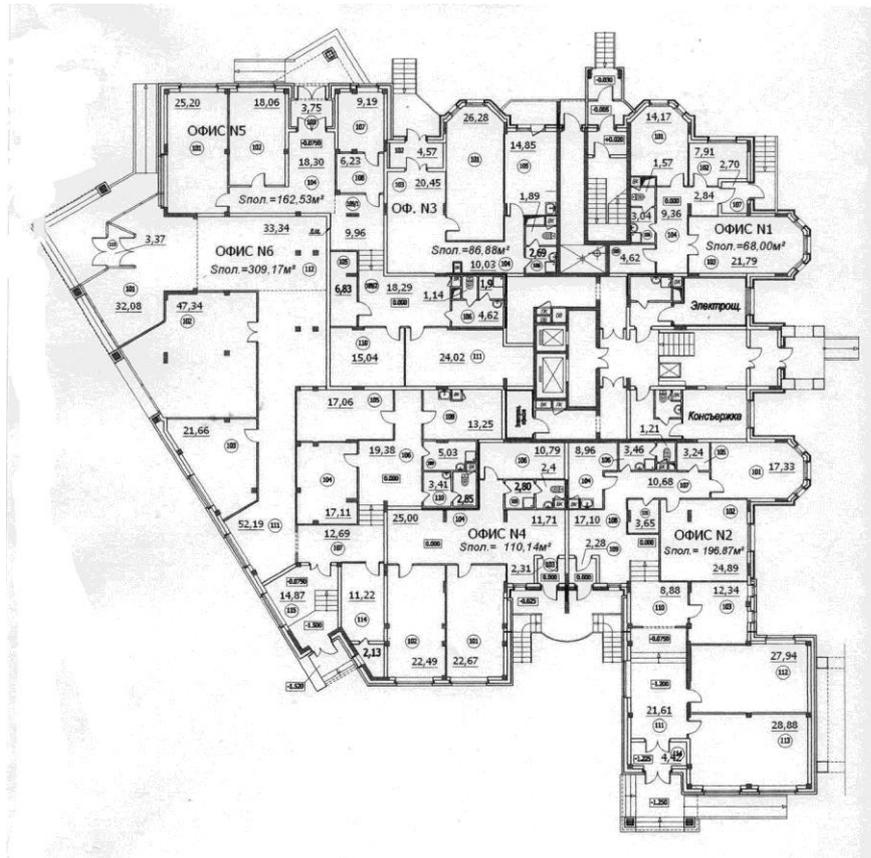


Рисунок 7.5. План первого этажа дома

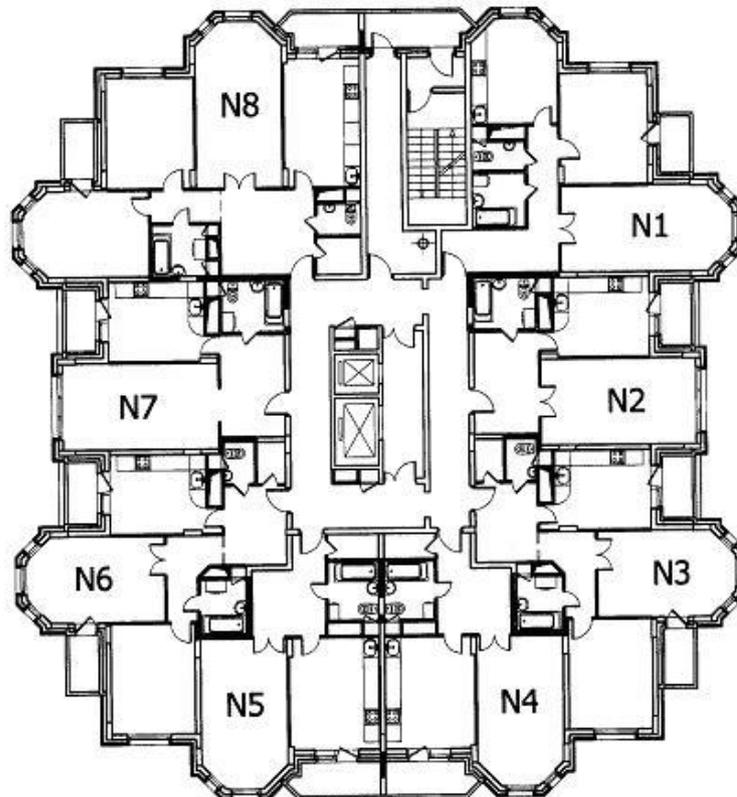


Рисунок 7.6. План типового этажа

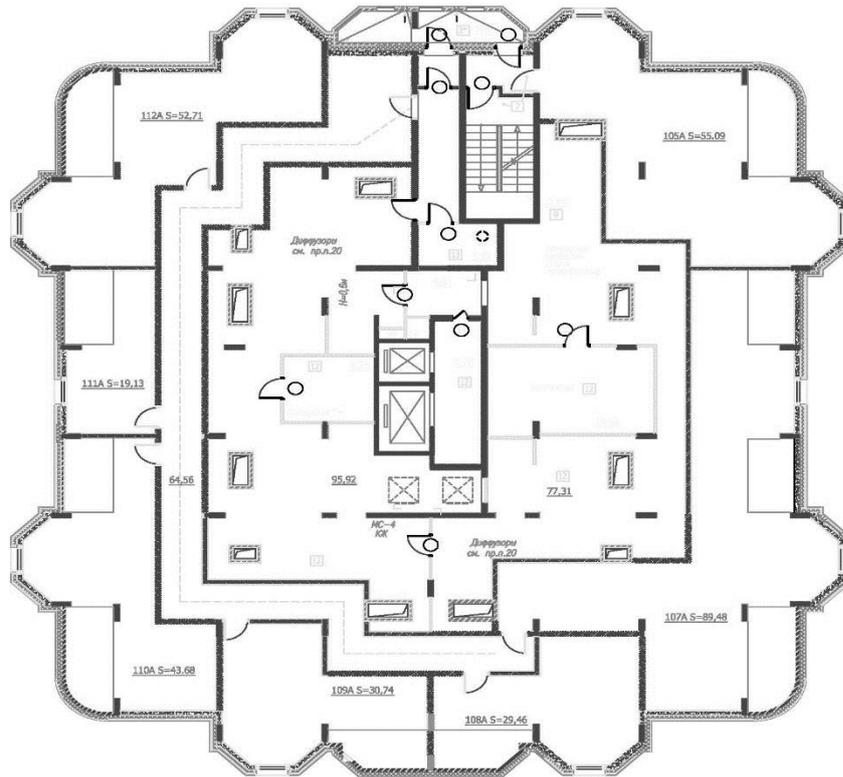


Рисунок 7.7. План чердачного этажа

Фотографии объекта оценки, сделанного при визуальном осмотре, приведены ниже.



Фото 1,2,3. Внешний вид



Фото 4-7 Вид объекта изнутри



Фото 8-13 Вид объекта изнутри

Таким образом, ООО «ВВК-XXI» начало строительство жилого дома в 2008 году. Согласно предоставленной на сайте информации, у организации застройщика имелась вся разрешительная документация.

Стоимость строительства

Стоимость строительства жилого дома, заявленная в проектной декларации, составляла 244 000 000,00 рублей.

Сроки строительства

Строительство предполагалось осуществлять с разделением на этапы. Завершение строительства предполагалось во II квартале 2011 г. В последующем срок сдачи был перенесен на IV квартал 2012 г. Однако по сей день дом не завершён строительством и не введен в эксплуатацию.

Текущее состояние

На дату оценки возведен монолитный железобетонный каркас до уровня перекрытия 8-го этажа, частично выложены наружные ограждающие стены и перегородки 2, 3 и 4-го этажей.

Согласно кадастровому паспорту от 28 октября 2015 года степень готовности объекта незавершенного строительства определена в размере 23%.

Физический износ

Начало строительства объекта оценки отмечено как 2008 год (получено разрешение на строительство). По данным заказчика с 2011 года работы на объекте не велись. Консервация незавершенного строительством объекта не проводилась. Этот факт говорит о наличии физического износа.

Устаревание

Функциональное устаревание (или функциональный износ) объекта заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Такой вид износа (может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении и т.д.) обусловлен, в основном, влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

Строительные решения по объектам оценки отвечают современным требованиям. Следовательно, функциональное устаревание на объекте отсутствует.

Оценщик полагает, что для исследуемого объекта характерен экономический износ. В разделе 8, посвященном анализу рынка, приведены данные, характеризующие тенденции на рынке недвижимости, а также те факторы, которые влияют на качественные характеристики экономического устаревания по объекту оценки.

7.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Заказчиком дополнительной информации об объекте оценки не предоставлено, Оценщиком специфических количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки не установлено.

7.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект оценки – незавершенный строительством многоквартирный дом не эксплуатируется.

7.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

В качестве факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, укажем местоположение.

Местоположение

Московская область (неофициально Подмосковье) - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-

востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток - на 340 км.

Территория, занимаемая Московской областью, находится в центральной части Восточно-Европейской платформы; последняя, как и все платформы, складывается из кристаллического фундамента, в пределах Московской области не выходящего на поверхность, и осадочного чехла. В составе кристаллического фундамента - граниты и гнейсы архейского и протерозойского возраста, в составе осадочного чехла - отложения палеозойской, мезозойской и кайнозойской эр. Фундамент образует большую впадину - Московскую синеклизу - и залегает в её осевой зоне на 2-3 тыс. м. Наименьшие глубины залегания кристаллического фундамента (1000 м) - к югу от города Серебряные Пруды (на крайнем юге области), наибольшие (4200 м) - к востоку от Сергиева Посада (на северо-востоке области).

В пределах Московской области почти отсутствуют отложения третичного периода, значительно шире распространены отложения каменноугольного и юрского периодов. Отложения каменноугольного периода в Московской области представлены доломитами, известняками и мергелями. Широко распространены в Московской области и четвертичные отложения; их мощность убывает с северо-запада на юго-восток. Периодам между оледенениями соответствуют лихвинское, одинцовское, микулинское и молодого-шекснинское межледниковья. Ледники оставили после себя моренные суглинки с галькой и валунами различных пород (граниты, гнейсы, кварциты, доломиты, известняки, песчаники); особенно заметные следы на территории области оставило днепровское оледенение (мощность морены достигает 15 м).

Московская область небогата полезными ископаемыми.

Пески, находящиеся в отложениях различных периодов (главным образом - четвертичного и мелового), имеют высокое качество и широко используются в строительстве; кварцевые пески применяются в стекольной промышленности, их добыча ведётся с конца XVII века в районе Люберец; часть месторождений в настоящее время законсервирована по экологическим соображениям, разрабатывается лишь два месторождения стекольного песка - Егановское и Люберецкое, с суммарными запасами (по категории А+В+С1) в 40,3 млн т.

Многочисленны в пределах Московской области и месторождения глин. Тугоплавкие глины разрабатываются на Тимоховском, Призаводском месторождениях в Ногинском и Власово-Губинском месторождении в Орехово-Зуевском районе; суммарные запасы сырья на этих месторождениях оцениваются в 11 тыс. т.

В Московской области имеются также месторождения известняка (наиболее известное - Мячковское, добыча на котором в настоящее время остановлена), фосфоритов (Егорьевское и Северское месторождения, оба не разрабатываются), торфа (главным образом в пределах Мещёрской низменности, крупнейшие из действующих месторождений - «Рязановское» и «Радовицкий мох»). Многочисленны также минеральные источники, в особенности - железистые (под Звенигородом, Серпуховом, Клином); большая часть источников расположена на западе области.

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 318 647 чел. (2016). Плотность населения - 164,91 чел./км² (2016).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с -8,5 % в 2005 году до -1,8 % в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов - такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения - свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006-2010 годах около 22

% составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранными гражданами в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. - в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

Средняя плотность населения - 164,91 чел./км² (2016) - самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения - 81,6 % (2016) (по данным на 2010 год - 80,1 %). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая - в окраинных районах - Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км²; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км²).

В Московской области на 2013 год насчитывается 77 городов (не учитывая городов Москвы с подчиненным ей Зеленоградом, Сходни, вошедшей в состав Химок в 2004 году, Троицка, Щербинки и Московского, вошедших в состав Москвы 1 июля 2012 года), 19 из них имеют население свыше 100 тыс. чел. На территории Московской области существует два типа посёлков, которые формально относятся к населённым пунктам городского типа - дачные посёлки и рабочие посёлки; последние более многочисленны, переписью населения 2010 года в области учтено 60 рабочих посёлков (четыре из которых, являющиеся ЗАТО, образуют городские округа; остальные 56 образуют городские поселения), а дачных посёлков учтено только 12 (все они образуют городские поселения). Характерной особенностью расселения в Московской области является сезонная субурбанизация. Число садово-огородных посёлков в субъекте значительно превышает число сельских населённых пунктов (в 2008 году 10,6 тыс. и 6,2 тыс. единиц соответственно).

Экономика Московской области - третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2011 г.). Объём валового регионального продукта области в 2011 году составил почти 2,2 трлн рублей.

Численность занятых в экономике на 1 января 2011 года составляла 7 104 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2012 году составил 2,7 %. Среднемесячная номинальная заработная плата в 2010 году составила 25,5 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны - Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год - свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

Электросталь (до 1928 - Затишье) - город (с 1938) областного подчинения в Московской области России. Образует городской округ Электросталь.

Население - 158 479 чел. (2016). Площадь города - 49,51 км², городского округа - 51,40 км². Городской округ Электросталь расположен в 52 километрах (38 км от МКАД) к востоку от Москвы. В окрестностях Электростали берёт начало река Вохонка (приток Клязьмы), а также притоки Вохны - Марьинка и Ходца. На севере Электросталь граничит с землями Ногинского мехлесхоза, а с юга и юго-востока - с землями Павлово-Посадского района. На западе и востоке к городской территории вплотную подходят лесные массивы.

Промышленность

В Строительном проезде находится много промышленных объектов. Электросталь является центром металлургии и тяжёлого машиностроения - город обладает крупнейшим в стране производством ядерного топлива, высококачественной стали, тяжёлого машиностроения и

химической продукции. Кроме этого, в городе работают более сотни средних и малых предприятий, которые производят строительные материалы, одежду, книги и журналы, школьную и офисную мебель, продукты питания и многое другое.

По инициативе Главы городского округа и руководства ведущих организаций и предприятий научно-промышленного комплекса города был образован Научно-промышленный совет городского округа Электросталь Московской области. Совет создан с целью оказания поддержки органам местного самоуправления в решении задач устойчивого социально-экономического развития города, выработке рекомендаций по эффективному использованию научно-технического потенциала города.

Основные предприятия:

ПАО «Машиностроительный завод» (ПАО «МСЗ», «Элемаш») - крупнейшее предприятие атомного машиностроения, в составе корпорации ТВЭЛ. Завод производит ядерное топливо для АЭС России, стран СНГ и дальнего зарубежья. Предприятие также производит прецизионные нержавеющие трубы (ООО «ЭЛЕМАШ-СПЕЦТРУБПРОКАТ»), постоянные магниты, ферриты и металлический кальций. Сегодня ПАО «Машиностроительный завод» - один из мировых лидеров в сфере производства ядерного топлива для коммерческих реакторов. Его продукция поставляется не только на АЭС России, но и на АЭС 12 зарубежных стран, эксплуатируется в каждом 8-м коммерческом реакторе мира;

АО «Металлургический завод «Электросталь» - одно из ведущих предприятий РФ в производстве сталей и сплавов специального назначения;

ОАО «Электростальский завод тяжёлого машиностроения» (ОАО «ЭЗТМ») - производитель технологического оборудования для металлургии и горно-обогатительной промышленности. Репутация продукции предприятия безупречна. Созданные на заводе объекты были отмечены: Ленинской премией, Государственными премиями и премиями Совета Министров. Агрегаты, станы и машины, разработанные на ОАО «ЭЗТМ», защищены 2314 авторскими свидетельствами и патентами на изобретения в России и за рубежом;

ОАО «Электростальский химико-механический завод им. Н. Д. Зелинского» - одно из ведущих предприятий в России по разработке и серийному выпуску фильтрующих средств индивидуальной и коллективной защиты от оружия массового поражения и химически опасных веществ, фильтрующих тканей, катализаторов, химических поглотителей, осушителей и активных углей;

Котельно-строительная компания - проектирование и строительство котельных, тепловых пунктов и мини-ТЭЦ;

Завод теплообменного оборудования «Бойлер» - производство теплообменников, оборудования для водоподготовки;

Завод «ОСТ-Тара» группы «ОСТ» - производство стеклотары;

ОАО ЭНПО «НЕОРГАНИКА» - производство водоочистителей: ткани и нетканые материалы, активные угли и катализаторы, фильтрующие материалы, фильтры различных марок;

ЗАО «Электростальский домостроительный комбинат» (ЗАО «ЭДСК») - производство товарного бетона и строительного раствора; производство стеновых блоков; промышленность сборных железобетонных и бетонных (за исключением стеновых материалов) конструкций и изделий. 3 августа 2011 года на базе комбината был образован индустриальный парк «Электростальский». Основным резидентом индустриального парка стала корейская компания «LG-Hausys»;

Производственный комплекс «ЭЛДОМ» - изготовление высокоточного металлорежущего инструмента, в том числе с наноструктурированным покрытием;

ЗАО НИКБООР - производство продукции для оснащения атомных электростанций.

По итогам 2010 года городской округ Электросталь вошёл в тройку лидеров по развитию научно-промышленного комплекса, а также был награждён дипломом в номинации «Лучшее муниципальное образование».

Основные торговые центры и торговые сети

Супермаркет «Атак» на Ногинском шоссе

Торговый центр «Апельсин»

Сеть магазинов «Атак»;

ТЦ «Апельсин»;

Гипермаркет «Глобус»;

Магазины «Детский мир»;

Сеть магазинов «Дикси»;

Сеть салонов сотовой связи «Евросеть»;
 Сеть салонов сотовой связи «ИОН»;
 Сеть магазинов и гипермаркетов «Магнит»;
 Магазины аудио-видео и бытовой техники «М.Видео»;
 ТЦ «Меридиан»;
 Офисы продаж и обслуживания ОАО «Мобильные ТелеСистемы»;
 ТЦ «Новый северный»;
 Сеть магазинов «Перекрёсток»;
 Сеть магазинов «Пятёрочка»;
 Сеть магазинов «Седьмой континент»;
 Сеть салонов сотовой связи «Связной»;
 ТЦ «Центральный»;
 ТРЦ «Эльград»;
 Магазины аудио-видео и бытовой техники «Эльдорадо»;
 ТРЦ «Парк Плаза».

Транспорт

Прямое автобусное сообщение с городами Москва (маршруты № 399 и 588) и Ногинск (№ 20, 23, 42 и 49, маршрутные такси № 49, 65, 69 и 42). Пригородные автобусы до станции Фрязево (№ 103, 38, 40, 42, 60,) деревни Пушкино (№ 39), посёлка имени Воровского (станция Храпуново, автобусы и маршрутные такси № 49). Развита сеть внутригородских автобусных перевозок, включающая 15 маршрутов.

Беспересадочное сообщение электропоездами с г. Москва (время движения до платформы Серп и Молот (пересадка на станции метро «Римская» и «Площадь Ильича») составит примерно 1 час 15 минут.), Железнодорожный, Электроугли, Реутов.

В мае 2010 года на участке Захарово - Москва-Курская запущен электропоезд-экспресс, следующий из Ногинска на Курский вокзал и имеющий остановки на платформах и станциях Машиностроитель, Электросталь, Железнодорожная, Новогиреево, Москва-Курская. Время движения электропоезда от станции Электросталь до станции Москва-Курская составляет ≈1 час.

В 5 км от города находится железнодорожная станция Фрязево, имеющая прямое сообщение, кроме того, с городами Электрогорск, Павловский Посад, Орехово-Зуево, Дрезна, Петушки, Покров, Владимир, Щёлково, Королёв, Юбилейный, Мытищи, а также автобусным маршрутом с г. Раменское.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

Таблица 7.6. Описание местоположения жилого дома

<i>Показатель</i>	<i>Значение</i>
Местоположение	Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.)
Преобладающая застройка Микрорайона	Жилые многоквартирные дома после 2000 годов постройки
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшие улицы	ул. Захарченко, Трудовая, Комсомольская, Октябрьская
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошее
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	имеются
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективно)	обеспечены
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	нет
Объекты транспортной инфраструктуры	имеются
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	На дату оценки на прилегающей территории строительные работы не ведутся
Сервитуты	Предполагается, что на участки распространяются типичные сервитуты

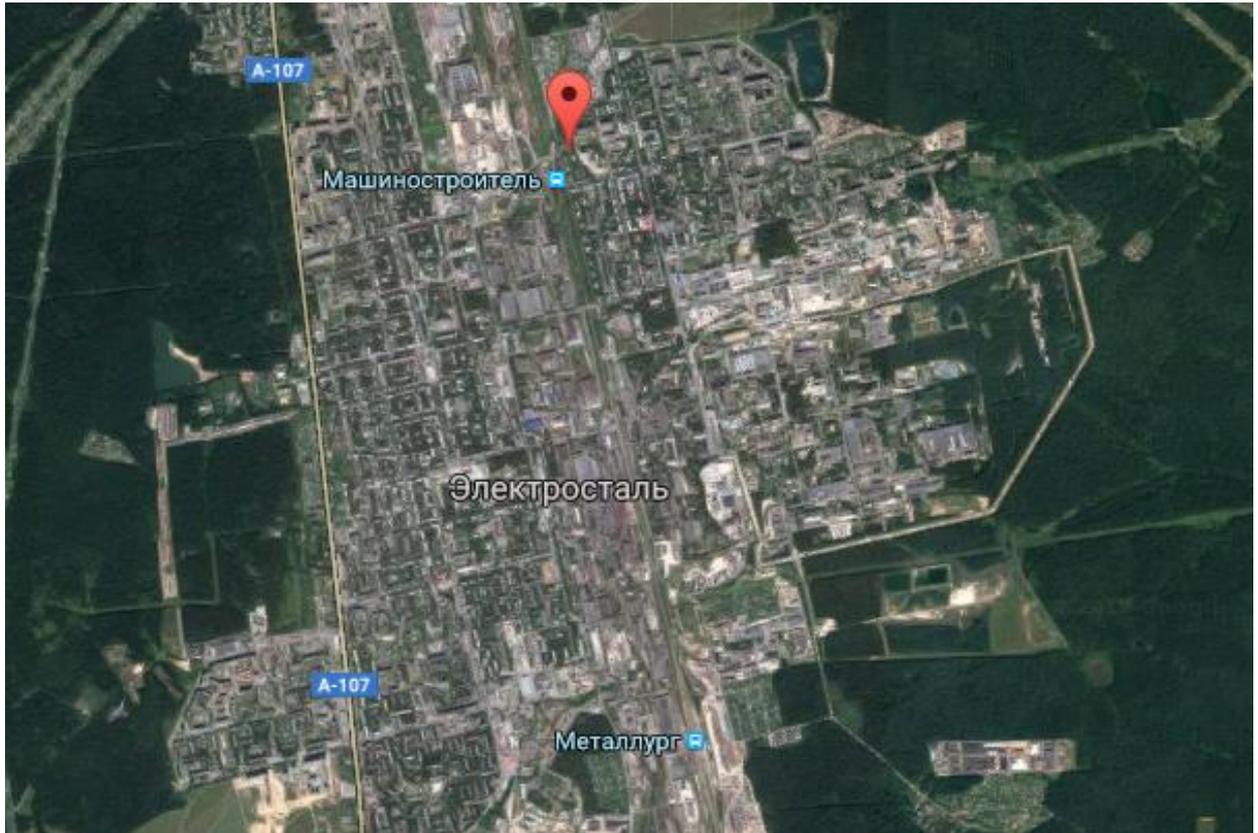


Рисунок 7.8. Местоположение объекта на карте г. Электросталь



Рисунок 7.9. Ситуационный план

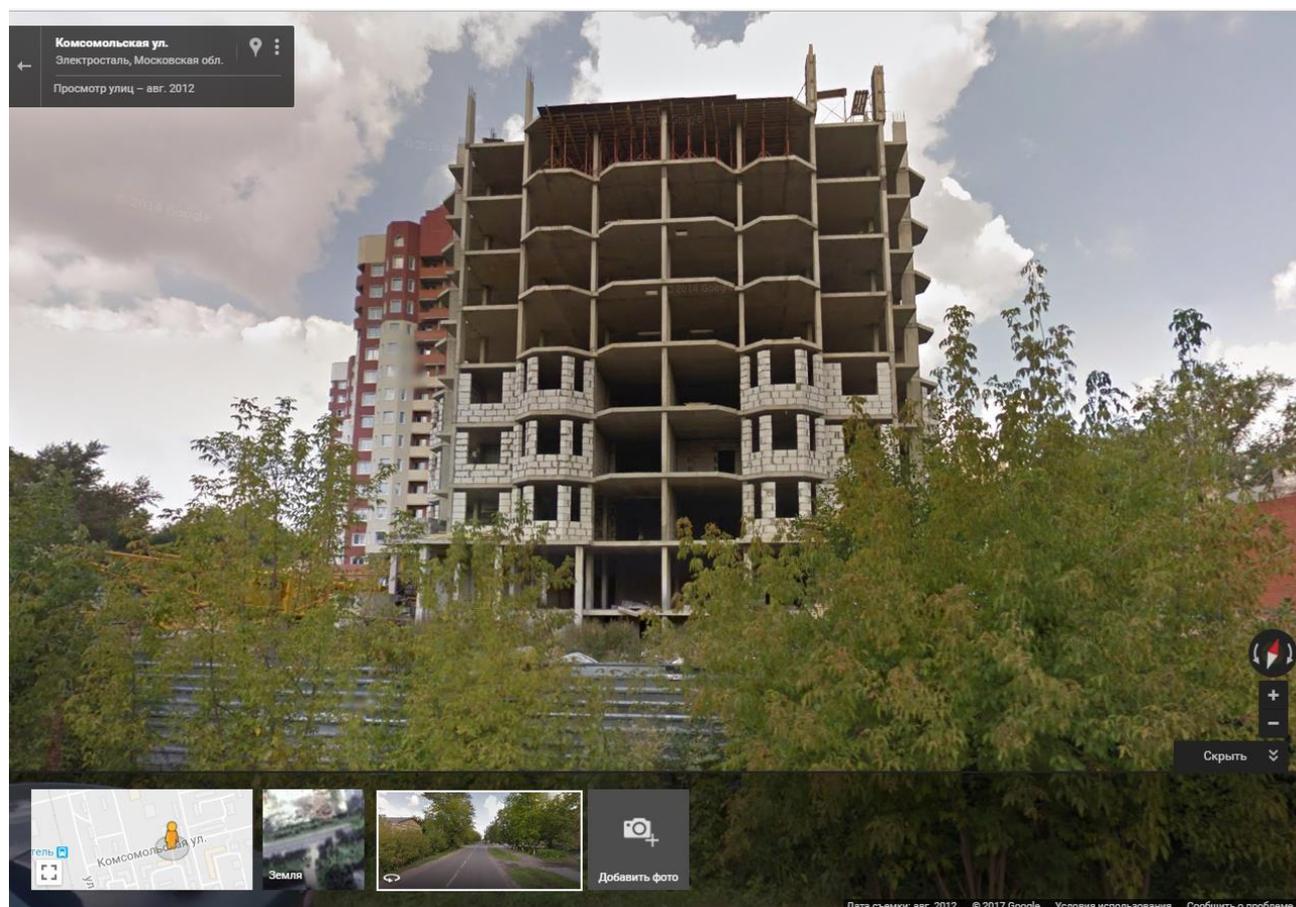


Рисунок 7.10. Внешний вид здания по данным источника
www.google.ru/maps/place/np.+Рабочий,+Электросталь,+Московская+обл.

8. Анализ рынка объекта оценки

В соответствии с требованиями стандартов Отчет об оценке должен содержать анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

В федеральном стандарте ФСО-3, пункт 8ж, конкретизируются факторы, которые в обязательном порядке анализирует оценщик, а именно:

- политические, экономические, социальные, экологические, прочие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки;
- 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.

8.1. Политические, экономические, социальные, экологические, прочие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки

Краткий обзор социально-экономической ситуации в РФ

Обзор представлен за январь - сентябрь 2016 г. и подготовлен по данным Министерства экономического развития Российской Федерации.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев — на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м).

Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа — 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора - 5,5 % от рабочей силы).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года - 4,1 % (в сентябре 2015 г. - 0,6 %, с начала года - 10,4 %).

Таблица 8.1. Основные показатели развития экономики России (прирост в %, г/г)

Показатель	2015 год		2016 год		
	август	январь-сентябрь	август	сентябрь	январь-сентябрь
ВВП	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода	0,6	10,4	0,0	0,2	4,1
Промышленное производство	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	0,3
Обрабатывающее производство	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9	1,7	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6	-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	-6,1	-4,2	-8,2	-2,8	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7	2,8	0,4
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405	36115	35750
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,6

Показатель	2015 год		2016 год		
	август	январь - сентябрь	август	сентябрь	январь - сентябрь
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5	-1,8	1,9	-1,2	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0	199,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7	135,9
Средняя цена за нефть, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2	39,7

Источник: данные Минэкономразвития России

Прогноз основных макроэкономических показателей

Основные макроэкономические показатели развития РФ представлены на основе прогнозов Минэкономразвития России, отраженных в документе «Среднесрочный прогноз развития российской экономики на 2016 - 2020 гг.», опубликованный на официальном интернет-сайте www.finam.ru.

В рамках данного прогноза мы рассмотрели два сценария. Первый предусматривает сохранение цен на нефть Urals на уровне 35 долл./барр. до 2020 г. Второй исходит из роста нефтяных цен до 45 долл./барр. в 2016 г. и их стабилизации на уровне 50 долл./барр. в 2017-2020 гг. Оба сценария предполагают сохранение действующего санкционного режима, а также сложившихся тенденций во внутренней экономической политике. Также мы рассмотрели риски возможного изменения в сложившейся ситуации денежно-кредитной и бюджетной политики с целью стимулирования экономического роста.

Предпосылки прогноза

Усиление конкуренции на мировом рынке нефти, обусловленное развитием сланцевых технологий и снятием санкций с Ирана, носит долговременный характер, что в сочетании с закреплением цен на нефть на уровнях ниже 50 долл./барр. создаёт условия для сохранения цен на нефть на низких уровнях в среднесрочной перспективе. В рамках данного прогноза мы рассматриваем **два сценария**, отличающихся динамикой цен на нефть. Первый сценарий – **"35" (базовый)** – предусматривает среднегодовую цену нефти Urals на уровне 35 долл./барр. (Brent – 37) с 2016 по 2020 г. (рис. 8.1). Второй сценарий – **"50"** – исходит из того, что в 2016 г. нефть будет стоить в среднем 45 долл./барр., а в 2017-2020 гг. стабилизируется на уровне 50 долл./барр.

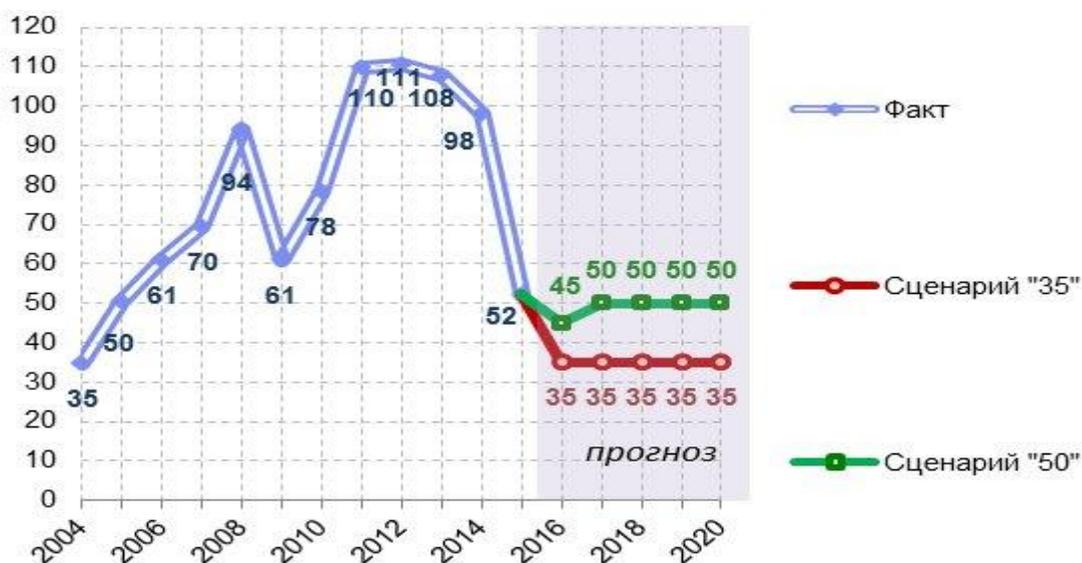


Рисунок 8.1. Динамика среднегодовой цены на нефть марки Urals в сценариях прогноза, долл./барр. Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ, Reuters.

Напряженные отношения России со странами Запада, преимущественно в связи с украинским конфликтом, заставляют нас предполагать продолжение действия взаимных санкций на всём временном промежутке нашего прогноза. Вплоть до 2020 г. доступ России к внешнему финансированию остаётся ограниченным. Добыча нефти (отчасти из-за технологических санкций,

отчасти – из-за низких цен на нефть) снижается с 533 млн т в 2015 г. до 520 млн т в 2020 г. в сценарии "35" и 524 млн т – в сценарии "50".

Что касается внутренних условий, мы предполагаем, что Банк России продолжит проводить политику инфляционного таргетирования. В краткосрочной перспективе он очень осторожно снижает ключевую ставку; воздерживается от эмиссионной накачки экономики, приводящей к усилению девальвационных и инфляционных тенденций. При формировании условий для укрепления рубля регулятор переходит к наращиванию международных резервов.

Дефицит федерального бюджета финансируется преимущественно за счёт средств суверенных фондов. Сокращение дефицита федерального бюджета осуществляется за счёт ограничения динамики расходов. При этом налоговое бремя не повышается. Объём приватизации в 2016-2017 гг. составляет по 500 млрд руб. в год, далее – по 50 млрд рублей в год. Дефицит региональных бюджетов (в целом) сохраняется на околонулевом уровне – из-за сложности финансирования больших дефицитов в нынешних условиях. Минфин перестаёт наращивать инвестиции в экономику за счёт средств Фонда национального благосостояния.

На фоне проводимой властями внутренней и внешней политики в стране сохраняется сложившийся в последние годы высокий уровень неопределенности и непредсказуемости экономической политики, широкая степень ручного управления, а также сомнения относительно перспектив роста российской экономики.

Сценарий "35"

Сохранение цен на нефть марки Urals на уровне 35 долл./барр., который является критическим как для нефтегазового сектора, так и для федерального бюджета, существенно ограничивает ресурсы для поддержания спроса в экономике и тем самым провоцирует продолжительную рецессию, выступающую механизмом адаптации к новым внешним условиям. Бюджетные ограничения усиливаются также из-за продолжающегося действия западных санкций, ограничивающих доступ к зарубежному финансированию. Дефицит федерального бюджета, несмотря на снижение расходов на 500 млрд руб. относительно законодательно утверждённого уровня, достигает в 2016 г. 4,1% ВВП (*здесь и далее используется ВВП по методологии СНС-2008*). В рамках сценария мы исходим из сокращения дефицита федерального бюджета с 4,1% в 2016 г. до 3,0% ВВП в 2017 г., 2,0% ВВП в 2018 г. и 1,0% ВВП в 2019-2020 гг., что при сохранении текущего уровня налоговой нагрузки обеспечивается снижением расходов в 2017-2019 гг. в среднем на 9% в реальном выражении в год. Снижающийся в 2016-2019 гг. спрос государства становится важным фактором, способствующим "сжатию" экономики в эти годы (особенно – в 2017-2019 гг.). Сохранение оттока капитала на уровне более 50 млрд долл. в 2016 г. будет способствовать удержанию курса в среднем за год на уровне около 73,5 руб./долл. – при отсутствии интервенций со стороны Банка России (табл. 3). В последующие годы стабилизация цен на нефть, а также возобновление наращивания Банком России международных резервов, создадут условия для сохранения относительно стабильного в среднесрочной перспективе курса рубля, что не исключает достаточно высокой внутригодовой волатильности.

*Таблица 8.2. Основные показатели прогноза на 2016–2020 гг. Сценарий "35"**

	<i>Факт</i>				<i>Прогноз</i>			
	<i>2009</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
<i>Внешние экзогенные параметры</i>								
Цена на нефть Urals (в среднем за год), долл./барр.	60,7	98,0	52,3	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Курс евро/долл. (в среднем за год)	1,39	1,33	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
<i>Национальные счета и показатели спроса</i>								
Реальный ВВП, рост, %	-7,8	0,7	-3,7	-1,6	-0,9	-1,2	-1,0	1,0
Розничная торговля, рост %	-5,1	2,7	-10,0	-4,1	-1,1	-0,5	0,2	1,5
Платные услуги населению, рост %	-4,2	1,3	-2,1	-1,5	-0,5	-0,1	-0,9	0,9
Инвестиции, рост, %	-13,5	-1,5	-8,4	-6,7	-3,6	-3,3	-2,9	2,8
Производительность труда, рост, %	-4,1	0,8	-3,3	-0,9	-0,5	-0,7	-0,6	1,1
Экспорт товаров, реальный рост, %	-3,0	0,5	4,4	0,8	1,4	1,9	1,2	1,5
Импорт товаров, реальный рост, %	-	-7,9	-28,2	-8,1	4,7	1,9	1,2	5,1

	Факт				Прогноз			
	2009	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	33,8							
Инфляция								
Инфляция, % (декабрь/декабрь)	8,8	11,4	12,9	6,6	4,4	3,7	3,5	3,7
Инфляция (в среднем за год), %	11,7	7,8	15,6	8,0	4,7	4,0	3,7	3,6
Население								
Реальная заработная плата, рост, %	-3,5	1,2	-9,3	-5,2	-1,2	-0,3	0,0	1,2
Безработица (в среднем за год), %	8,2	5,2	5,6	5,8	5,9	6,0	6,1	6,0
Бюджет								
Доходы федерального бюджета, % ВВП	18,9	18,6	17,0	14,8	14,3	14,0	13,9	13,7
Расходы федерального бюджета, % ВВП	24,9	19,0	19,4	18,9	17,3	16,0	14,9	14,7
Баланс федерального бюджета, % ВВП	-6,0	-0,4	-2,4	-4,1	-3,0	-2,0	-1,0	-1,0
Баланс региональных бюджетов, % ВВП	-0,8	-0,6	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Платежный баланс, курс и резервы								
Экспорт, млрд. долл.	297	498	340	285	289	297	301	307
Импорт, млрд. долл.	184	308	194	177	185	189	191	201
Счет текущих операций, % ВВП	3,2	2,4	3,1	5,0	5,3	6,0	6,4	5,8
Чистый приток капитала, млрд. долл.	-59	-152	-57	-52	-50	-49	-51	-47
Международные резервы, млрд. долл.	439	385	368	371	378	393	413	433
USD/RUB (средний)	31,7	38,0	60,7	73,5	74,5	74,5	75,3	75,4
Реальный эффективный курс рубля, % (средний)	-5,6	-8,4	-	-	2,5	2,9	1,6	2,4
			16,5	11,2				

**Все показатели, связанные с ВВП, рассчитаны на основе статистики Росстата по ВВП в методологии СНС-2008 (кроме 2009 г.). Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ (прогноз за 2016–2020 гг.); Росстат, Банк России, Минэкономразвития, Минфин (фактические данные за 2009–2015 гг.).*

Масштабное ослабление рубля, вследствие которого инфляция по итогам 2014 и 2015 гг. составила 11,4% и 12,9% соответственно, в рамках сценария не внесёт в 2016 г. сопоставимого по масштабам вклада в рост цен: инфляция по итогам года составит 6,6% (статистика за январь-март 2016 г. показала относительно небольшие масштабы переноса в цены кратковременного ослабления рубля в период с декабря 2015 г. по февраль 2016 г., когда стоимость доллара достигала 83 рублей. При сохранении цен на нефть на уровне 35 долл./барр. вклад курса рубля в инфляцию по итогам года не должен превысить 1,5 п.п. Ранее мы прогнозировали 8,2% инфляции в 2016 г.) – при условии, что государство не будет увеличивать налоговое бремя и курс в течение года не будет слишком сильно ослабляться относительно среднегодовых значений. Среднегодовая инфляция за 2016 г. составит 8,0% – против 15,6% годом ранее. В рамках данного сценария, предусматривающего стабильные цены на нефть вплоть до 2020 г., слабый спрос в экономике, проведение Банком России умеренно-жесткой денежно-кредитной политики и сохранение нынешнего уровня налоговой нагрузки, инфляция опустится до 4,4% в 2017 г. (близко в таргету Центрального банка, установленному на уровне 4,0%), и до 3,5-3,7% в 2018-2020 гг. (рис. 8.2). Сохранение в 2016 г. несколько повышенной инфляции в сочетании с продолжением рецессии и околонулевой индексацией зарплат бюджетников (вплоть до 2019 г.) приведёт к снижению зарплат в реальном выражении на 5% в 2016 г. и на 0-1,5% в 2017-2019 гг. ежегодно. Пенсии в реальном выражении в 2016 г. снизятся более чем на 3%, а в последующие годы стабилизируются на достигнутом уровне. Снижение доходов населения в реальном выражении в совокупности с сокращением задолженности домохозяйств по потребительским кредитам (обратная сторона взрывного роста кредитов в 2011-2013 гг.) будет обуславливать снижение потребительского спроса на товары и услуги. Розничный товарооборот

сократится по итогам 2016 г. на 4,1% с последующим небольшим снижением вплоть до 2018-2019 гг. Платные услуги населению будут сокращаться темпом до 1,5% в 2016-2019 гг.

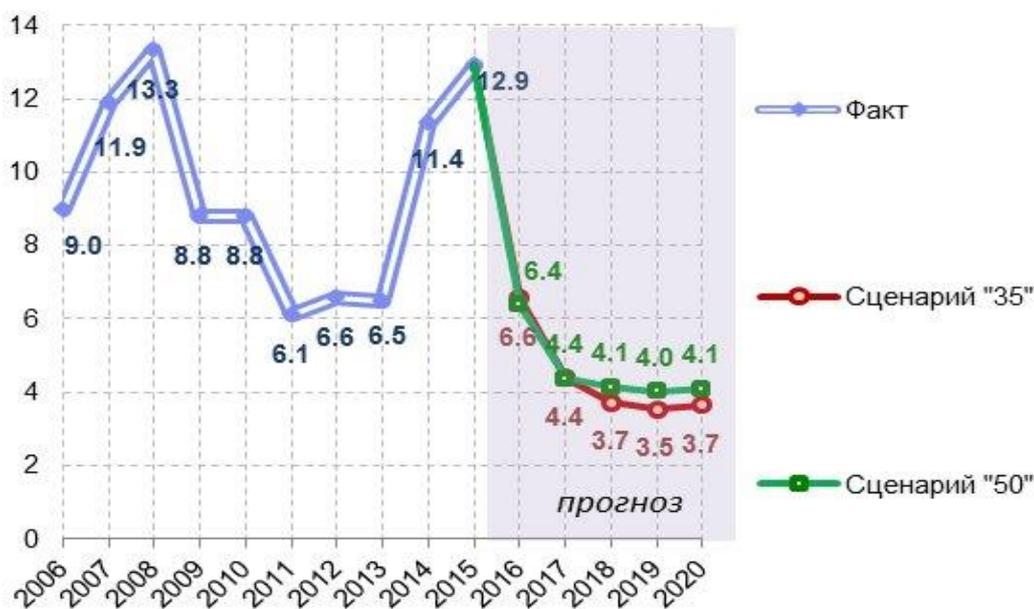


Рисунок 8.2. Динамика годовой инфляции в сценариях прогноза, %
Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ, Росстат.

Инвестиционная активность вплоть до 2019 г. будет сокращаться, что будет обусловлено общеэкономическим спадом, сохранением неопределенности относительно будущей траектории развития, усилением репрессивного вектора внутренней политики, снижением инвестиционных расходов из бюджетных источников и действием западных санкций. Причём в отличие от предыдущих лет, будет наблюдаться гораздо более негативная динамика инвестиций в нефтегазовом секторе. Падение инвестиций в основной капитал по итогам 2016 г. составит 6,7%, а в последующие годы будет продолжаться темпом 2-4%. При этом адаптация к новому, более низкому уровню спроса в экономике, будет осуществляться не только за счёт инвестиций, но и за счёт понижения нормы запасов в экономике. И хотя вклад фактора запасов будет положительным на всём прогнозном промежутке (особенно – в 2017 г.), этот вклад будет меньше, чем если бы экономика не сжималась (положительный вклад фактора запасов на прогнозном промежутке обусловлен отрицательным вкладом этого фактора в 2012-2015 гг.). Падение совокупного внутреннего спроса в 2016 г. будет частично компенсироваться падением импорта (рис. 8.3). Экспорт товаров после сильного роста в 2015 г. останется примерно на том же уровне в 2016 г., то есть окажет нейтральное воздействие на экономический рост. С 2017 г. рост экспорта может внести небольшой положительный вклад в динамику ВВП.

Рецессия, начавшаяся в 2015 г., в рамках данного сценария продолжится вплоть до 2019 г. По итогам 2016 г. ВВП сократится на 1,6%, с последующим снижением темпом 1,0% в 2017-2018 гг. Столь долгая адаптация экономики к более низким ценам на нефть в этом сценарии обусловлена постепенным снижением в реальном выражении расходов бюджетной системы, заканчивающимся лишь в 2020 г., при отсутствии других источников роста. После снижения дефицита федерального бюджета до 1,0% экономика к 2020 г. стабилизируется примерно на уровне 2010-2011 гг. с перспективой роста темпом около 1% в год.

Плавность адаптации бюджета к более низким ценам на нефть даётся ценой практически полного расходования суверенных фондов. Резервный фонд при нефти 35 долл./барр. заканчивается уже в 2017 г. (по итогам 2016 г. в нём остаётся меньше 1,5 трлн рублей). В свою очередь ликвидные средства ФНБ, т.е. не вложенные в российскую экономику, сокращаются к концу 2020 г. до 1-1,5 трлн рублей. То есть, к концу 2020 г. почти все средства суверенных фондов в том или ином виде оказываются израсходованы, "подушка безопасности" заканчивается.

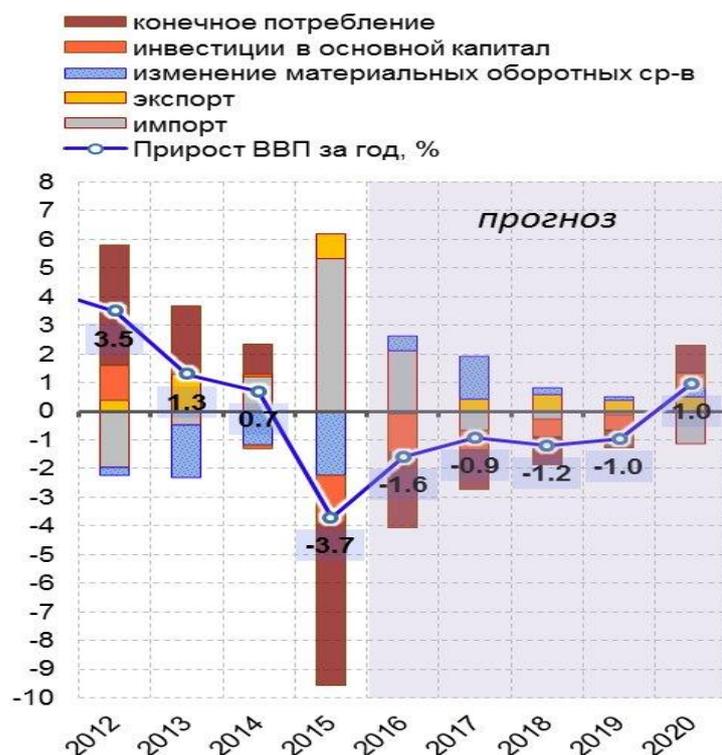


Рисунок 8.3. Вклады компонент спроса в годовой прирост ВВП, сценарий "35"
 Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ, Росстат.

Итого, сохранение цен на нефть на уровне 35 долл./барр. создаёт предпосылки для продолжительной рецессии, в наибольшей степени обусловленной необходимостью адаптации бюджетной сферы к новым внешним условиям. За 2016-2019 гг. ВВП может сократиться в сумме на 4,6% (или на 8,1% относительно 2014 г.) и вернуться к уровням 2010-2011 гг. (рис. 8.4).

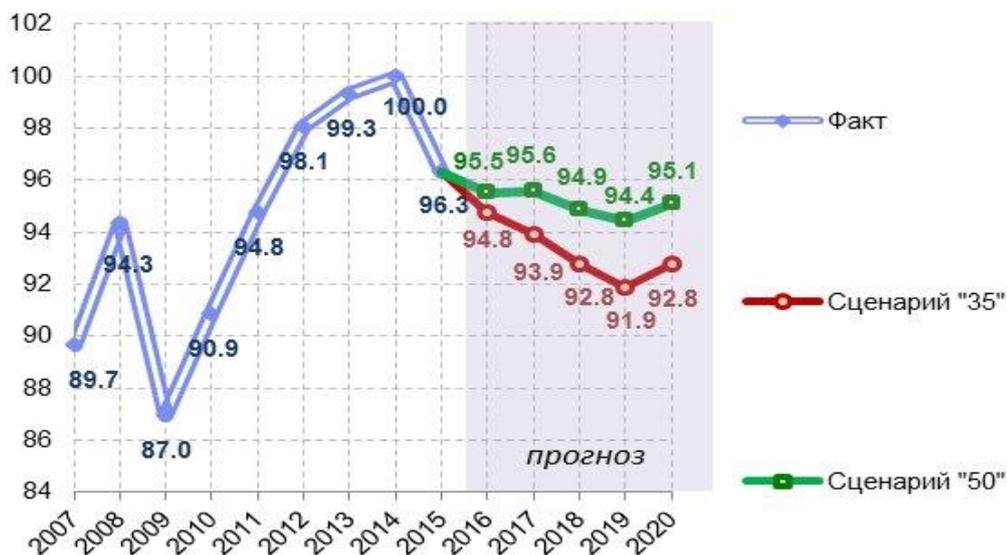


Рисунок 8.4. Уровень ВВП в реальном выражении в сценариях прогноза (100 = 2014 г.)
 Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ, Росстат.

Уровень средней зарплаты в реальном выражении в 2017-2019 гг. будет примерно на 6-7% ниже, чем в 2015 г. (рис.8. 5), и на 15% ниже – чем в 2014 г. (возврат к уровню 2010 г., когда экономика только начинала восстанавливаться после кризиса 2008-2009 гг.). Уровень безработицы вырастет с 5,6% в 2015 г. до примерно 6,0% в 2018-2020гг. – относительно небольшой рост безработицы обуславливает более сильное падение зарплат в реальном выражении. Единственным положительным итогом становится то, что, несмотря на сжатие экономики, она впервые в современной истории переходит к относительно устойчивому низкому уровню инфляции, который

является одним из главнейших факторов финансовой устойчивости экономики и необходимым (однако далеко не единственным!) условием для появления долгосрочных инвестиций.

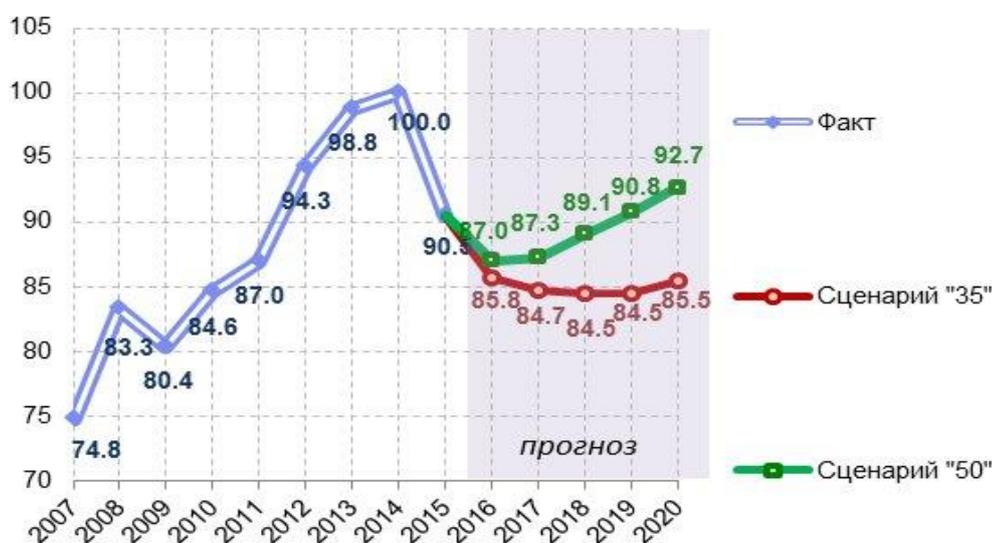


Рисунок 8.5. Зарплата в реальном выражении в сценариях прогноза (100 = 2014 г.)
Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ, Росстат.

Сценарий "50"

Рост цен на нефть до 45 долл./барр. в среднем в 2016 г. и 50 долл./барр. в 2017-2020 гг. уменьшит глубину рецессии, но не даст достаточно ресурсов для роста экономики в ближайшие годы. Падение ВВП в 2016 г. составит 0,8% против 1,6% в сценарии "35". В 2017 г. экономика, вероятно, избежит падения на фоне благоприятной динамики цен на нефть, однако в 2018-2019 гг. отсутствие новых драйверов роста создаст условия для очередного погружения в рецессию, правда, менее глубокую (около 0,5% в год), чем в аналогичный период в сценарии "35" (при цене нефти 35 долл./барр.).

Таблица 8.3. Основные показатели прогноза на 2016–2020 гг. Сценарий "50" *

Показатели	Факт				Прогноз			
	2009	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Внешние экзогенные параметры								
Цена на нефть Urals (в среднем за год), долл./барр.	60,7	98,0	52,3	45,0	50,0	50,0	50,0	50,0
Курс евро/долл. (в среднем за год)	1,39	1,33	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Национальные счета и показатели спроса								
Реальный ВВП, рост, %	-7,8	0,7	-3,7	-0,8	0,0	-0,8	-0,4	0,7
Розничная торговля, рост %	-5,1	2,7	-	-2,8	0,1	1,3	1,3	1,7
			10,0					
Платные услуги населению, рост %	-4,2	1,3	-2,1	0,1	0,1	1,2	1,0	1,2
Инвестиции, рост, %	-	-1,5	-8,4	-3,1	3,1	-2,3	-1,8	2,3
	13,5							
Производительность труда, рост, %	-4,1	0,8	-3,3	-0,2	0,4	-0,3	-0,2	0,9
Экспорт товаров, реальный рост, %	-3,0	0,5	4,4	1,0	1,4	1,8	0,9	1,2
Импорт товаров, реальный рост, %	-	-7,9	-	2,6	8,1	3,5	2,8	4,8
	33,8		28,2					
Инфляция								
Инфляция, % (декабрь/декабрь)	8,8	11,4	12,9	6,4	4,4	4,1	4,0	4,1
Инфляция (в среднем за год), %	11,7	7,8	15,6	7,8	4,7	4,3	4,2	4,1
Население								
Реальная заработная плата, рост, %	-3,5	1,2	-9,3	-3,8	0,3	2,1	1,9	2,1
Безработица (в среднем за год), %	8,2	5,2	5,6	5,7	5,7	5,8	5,8	5,7

Показатели	Факт				Прогноз			
	2009	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Бюджет								
Доходы федерального бюджета, % ВВП	18,9	18,6	17,0	15,7	15,6	15,2	15,1	14,9
Расходы федерального бюджета, % ВВП	24,9	19,0	19,4	18,4	17,6	16,7	16,1	15,9
Баланс федерального бюджета, % ВВП	-6,0	-0,4	-2,4	-2,7	-2,0	-1,5	-1,0	-1,0
Баланс региональных бюджетов, % ВВП	-0,8	-0,6	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Платежный баланс, курс и резервы								
Экспорт, млрд. долл.	297	498	340	324	347	355	359	364
Импорт, млрд. долл.	184	308	194	197	213	221	227	238
Счет текущих операций, % ВВП	3,2	2,4	3,1	5,2	5,5	5,4	5,2	4,7
Чистый приток капитала, млрд. долл.	-59	-152	-57	-54	-57	-57	-56	-56
Международные резервы, млрд. долл.	439	385	368	381	399	417	435	448
USD/RUB (средний)	31,7	38,0	60,7	64,2	62,7	62,8	63,6	64,4
Реальный эффективный курс рубля, % (средний)	-5,6	-8,4	-16,5	1,7	6,1	3,1	1,9	1,8

* Все показатели, связанные с ВВП, рассчитаны на основе статистики Росстата по ВВП в методологии СНС-2008 (кроме 2009 г.). Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ (прогноз за 2016–2020 гг.); Росстат, Банк России, Минэкономразвития, Минфин (фактические данные за 2009–2015 гг.).

Более благоприятный процесс адаптации экономики к ухудшившимся внешним условиям в большей степени продиктован лучшим, чем в сценарии "35", состоянием бюджетной сферы. Дефицит федерального бюджета в 2016 г. составит 2,6% ВВП против 4,1% ВВП при цене нефти 35 долл./барр., а поскольку оба сценария предусматривают снижение бюджетного дефицита до 1% ВВП к концу 2019 г., то при нефти 50 долл./барр. сжатие государственного спроса окажется примерно вдвое меньше по масштабу: в 2017-2019 гг. расходы федерального бюджета будут сокращаться в реальном выражении в среднем на 4% в год. Рост цен на нефть до 50 долл./барр. даже при предусматриваемой сценарием ограниченной динамике расходов бюджета не позволяет сохранить суверенные фонды в объемах 2015 г., хотя и уменьшает масштабы их расходования. Резервный фонд закончится в 2018 г. (против 2017 г. при нефти 35 долл./барр.), а ликвидные средства ФНБ сократятся с 4 трлн руб. по итогам 2015 г. до 2,6 трлн руб. к концу 2020 г. (при условии поддержания на одном уровне объема средств, вложенных в российскую экономику). То есть в случае резкого падения цен на нефть оставшихся в "подушке безопасности" средств хватит лишь на один год финансирования бюджетного дефицита.

Наличие относительно стабильного оттока капитала объемом более 50 млрд долл. в год и умеренное наращивание Банком России международных резервов будет способствовать пребыванию курса в диапазоне 60-65 руб. за доллар. на всём временном промежутке. Более крепкий курс рубля будет способствовать более умеренной ценовой динамике в краткосрочной перспективе: инфляция в 2016 г. составит 6,4%. Однако в последующие годы, когда эффект курса будет исчерпан, определяющую роль начнёт играть фактор спроса, который будет препятствовать снижению инфляции ниже 4% (рис. 8.6). Пребывание экономики в пограничном между рецессией и стагнацией состоянии будет препятствовать быстрому восстановлению доходов населения, прежде всего – зарплат в частном секторе. Индексация зарплат бюджетников темпом инфляции в рамках сценария начнётся лишь в 2018 г., на фоне некоторого улучшения состояния бюджетной сферы. Средняя зарплата в реальном выражении после снижения в 2016 г. на 3-4% и ровной динамики в 2017 г., будет расти темпом около 2% в год в 2018-2020 гг. В связи с этим динамика потребления населения также будет более позитивной, чем при нефти 35 долл./барр. Розничный товароборот после снижения на 3% в 2016 г. перейдёт к росту по 2% в год начиная с 2018 г.

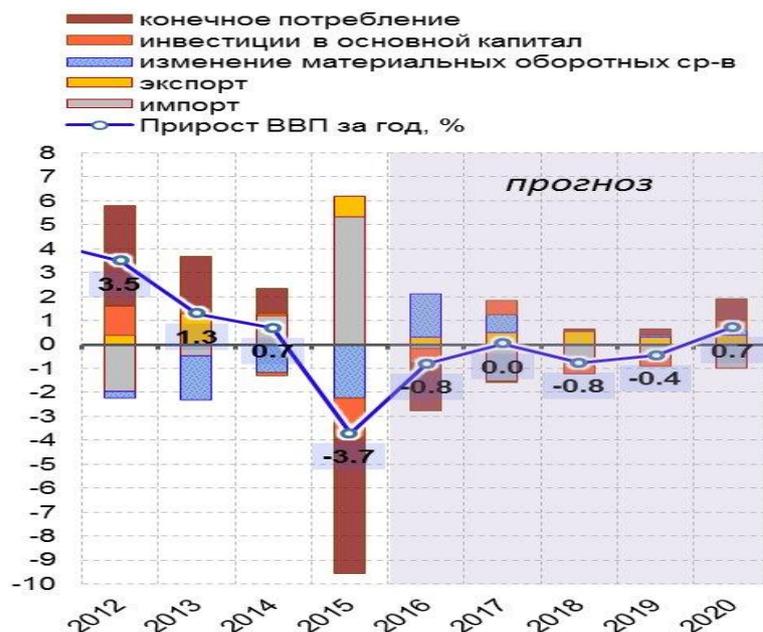


Рисунок 8.6. Вклады компонент спроса в годовой прирост ВВП, сценарий "50"
 Источник: Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ, Росстат.

Умеренно благоприятная динамика цен на нефть уменьшит масштабы падения инвестиционной активности в 2016 г., которое составит примерно 3%, и создаст условия для временного роста инвестиций в 2017 г. – примерно на 3%. Однако в 2018-2019 гг. на фоне продолжения бюджетной консолидации и повышения зарплат бюджетникам инвестиции, вероятно, возобновят некоторое снижение (темпом около 2%). Динамика экспорта в физическом выражении в целом не будет сильно отличаться от сценария с более низкими ценами на нефть: до 2020 г. будет наблюдаться умеренный рост экспортных поставок.

Итого, рост цен на нефть до 50 долл./барр. облегчает процесс адаптации экономики к новым условиям, но не позволяет перейти к устойчивому (пуская и скромному) росту ранее 2020 г. За 2016-2019 гг. ВВП может сократиться в сумме на 2% (или на 5,6% относительно 2014 г.) и вернуться к уровню 2011 г. (рис. 4). Уровень средней зарплаты в реальном выражении в 2017 г. вернется к уровню 2011 г. и будет на 3-4% ниже, чем в 2015 г. и на 12-13% ниже – чем в 2014 г. (рис. 5). При этом к 2020 г. возможен рост средней зарплаты до уровня 2012 г. Уровень безработицы не будет значительно меняться на всем прогнозном периоде. Сохранение цен на нефть на уровне 50 долл./барр. при условии отсутствия повышения налоговой нагрузки и проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики создаст условия для снижения инфляции до 4% начиная с 2017-2018 гг., что можно будет рассматривать в качестве важного достижения экономической политики в России.

Риски прогноза

Приведённые выше результаты сценарного прогнозирования были получены при заданных условиях. Основной *экономический риск* данного прогноза заключается в том, что цена нефти может опуститься ниже 35 долл./барр., что увеличит дефицит федерального бюджета, усилит потребительский и инвестиционный спад.

Соответственно, рецессия окажется ещё более глубокой, а инфляция – более высокой (в краткосрочной перспективе).

Политические риски (помимо внешнеполитических) лежат в сфере фискальной и монетарной политики.

Во-первых, есть вероятность, что власти будут решать проблему большого дефицита федерального бюджета за счёт увеличения налоговой нагрузки. Эта мера, облегчая бюджетный кризис, приведёт к росту инфляции (обозначенных в прогнозе благоприятных ориентиров по инфляции в 3,5-4% достичь не удастся), и по сути будет являться перераспределением спроса (спроса населения и предприятий в спрос государства). Более того, рост налоговой нагрузки в кризис не

только ухудшит состояние предприятий, но и скажется на их инвестиционных предпочтениях. Рецессия в этом случае, вероятно, только усилится.

Во-вторых, власти могут избрать путь монетарного финансирования дефицита федерального бюджета (см. ниже).

Проблемы эмиссионного финансирования дефицита как альтернативы сокращению расходов

Возможность решения проблемы большого дефицита федерального бюджета (3,5-4,5% ВВП) эмиссионным способом (за счёт займов у Банка России или другой подобной схемы) вызывает много вопросов.

С одной стороны, такой механизм по своему принципу не отличается от финансирования дефицита за счёт расходования средств суверенных фондов: в последнем случае средства, вложенные в валютные активы, Минфин обменивает в Банке России на рубли и вливает в экономику через бюджетные расходы, т.е. де-факто деньги эмитируются. Но с другой стороны, принципиальным является то, что размер эмиссии в процессе расходования суверенных фондов ограничен размерами самих фондов. При этом ограниченность фондов говорит экономическим агентам о том, что эмиссия носит временный характер, и не угрожает финансовой стабильности. Кроме того, ограниченность эмиссии размером фондов вынуждает государство сокращать бюджетный дефицит, тем самым снижая потребность в эмиссии, т.е. в этом случае при прочих равных за ряд лет будет де-факто эмитировано гораздо меньше рублей.

Не ограниченное размером фондов эмиссионное финансирование бюджетного дефицита чревато тремя рисками, каждый из которых увеличивает вероятность финансовой дестабилизации экономики: большие масштабы предоставления дешёвой ликвидности; изменение ожиданий экономических агентов после включения "печатного станка"; потеря контроля над объёмами эмиссии из-за политического фактора.

Краткая характеристика Московской области

Московская область субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Постоянное население области на 01.01.2010 г. - 7 093 тыс. чел.

Московская область один из наиболее динамично развивающихся индустриальных регионов России, с мощным научным и образовательным потенциалом, крупными агропромышленными и транспортными комплексами; обладает развитой минерально-сырьевой базой, что позволяет не только поддерживать промышленный потенциал региона, но и экспортировать некоторые виды минерального сырья и продукцию его передела в другие субъекты Российской Федерации. Территория области характеризуется наиболее интенсивным в Российской Федерации недропользованием. Свою деятельность здесь осуществляют около 200 недропользователей, добывающих твердые полезные ископаемые, и свыше 4500 - подземные воды.

Высокий уровень хозяйственной активности и значительная концентрация населения предопределяют масштабы воздействия на окружающую природную среду. Мощным фактором, во многом определяющим процессы природопользования, является также наличие в регионе Московского мегаполиса.

Природные условия

Климат Московской области умеренный континентальный, более влажный и теплый в западной части и более сухой и холодный на севере и северо-востоке. Он характеризуется теплым летом, умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом и большой изменчивостью погодных условий от года к году.

Область относится к зоне достаточного увлажнения. Среднегодовое количество осадков уменьшается с севера на юг от 677 до 560 мм.

Московская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины с весьма разнообразным рельефом. Абсолютные отметки рельефа - от 310 м на юго-западе, близ истоков Москвы-реки, до 98 м в долине р. Оки.

Гидрографическая сеть принадлежит бассейну Каспийского моря. Главной водной артерией является р. Волга.

На территории Московской области создано значительное количество водохранилищ. Наиболее крупное - Ивановское на р. Волге; меньших размеров - Можайское, Верхнерузское, Рузское, Озернинское и Истринское в бассейне р. Москвы; в системе водораздельного бьефа канала им. Москвы - Яхромское, Икшинское, Пестовское, Пяловское, Акуловское, Клязьминское, Химкинское.

Земельный фонд представлен широким спектром подзолистых и болотных почв в северной и центральной частях, серых лесных и черноземных - в южной части. Почти 70% земель сельскохозяйственного назначения представлено пашней, основные площади которой расположены на дерново-подзолистых и серых лесных почвах дренированных водоразделов и слабовыраженных склонов.

Ресурсы

Минерально-сырьевые ресурсы Московской области представлены 14 видами минерального сырья, большая часть которых является строительными материалами. Добывают фосфориты, высококачественные стекольные и формовочные пески, карбонатные и глинистые породы, различные строительные материалы: песок, гравий, глины. Имеется 88 месторождений легкоплавких глин и суглинков, из которых разрабатываются 22, обеспечивая сырьем 18 кирпичных заводов.

В Московской области имеется 8 месторождений керамзитового сырья. Отдельные виды полезных ископаемых области занимают существенную долю в общем балансе минеральных ресурсов Центрального экономического района России.

Административно-территориальное деление

В составе области находятся 39 административных районов, включающих в себя 80 городов (56 областного подчинения, 24 - районного), 72 поселка городского типа, более 6130 сельских населенных пунктов. Выделяются следующие города ближайшего пояса вокруг Москвы: Люберцы, Раменское, Ногинск, Электросталь, Подольск, Мытищи, Королев, Пушкино, Щелково, Балашиха, Реутов и др. Плотность населения достигает 1 000 чел./кв. км.

Отличаются друг от друга запад и восток Московской области: первый – сетью малых городов, преимущественно сельскохозяйственной и рекреационной специализацией, второй - густой сетью городов и мощной промышленностью.

Административно-территориальное деление Московской области представлено на рис. 8.7.

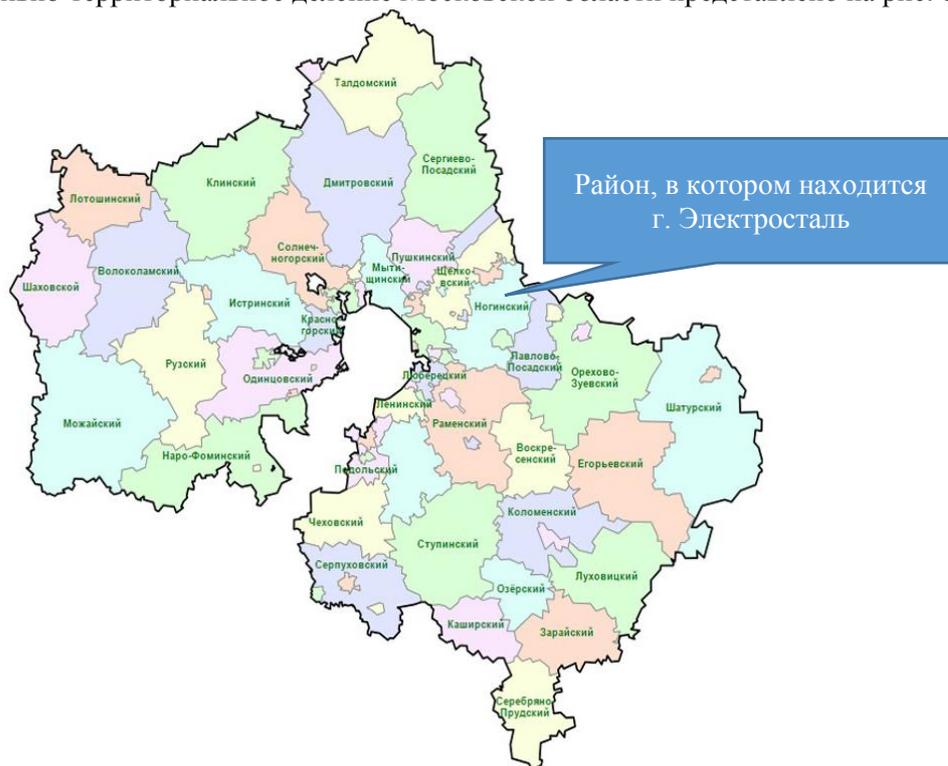


Рисунок 8.7 Административно-территориальное деление Московской области

Промышленность

Экономика Московской области - 4-я среди субъектов Российской Федерации по объему валового регионального продукта. Объем валового регионального продукта Московской области в 2009 г. составил 2,186 трлн руб.

По объему промышленного производства Московская область занимает среди Регионов России 2-е место (после Москвы). Промышленность региона использует преимущественно привозное сырье; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы.

Развиты машиностроение и металлообработка, химическая промышленность. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики. На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса.

Развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне и деревообрабатывающие – в Бронницах, Шатуре и др. С ростом спроса особый импульс получило производство бетона. Осуществляется добыча фосфоритов, торфа, глин, песков, щебня и гравия.

Сохранилось хлопчатобумажное (в Егорьевске, Ногинске, Орехово-Зуеве) и шерстяное (в Павловском Посаде, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в Ивантеевке, Дмитрове).

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности, обеспечивающие потребности населения всего региона.

Электроэнергетика

Регион является крупным потребителем энергоресурсов.

Электроэнергию вырабатывают: Каширская ГРЭС, Шатурская ГРЭС, Дзержинская ТЭЦ № 22, ТЭЦ-27, пиковые Загорская ГАЭС и Электрогорская ГРЭС, а также несколько менее крупных электростанций, основным энергетическим проектом региона является строительство Загорской ГАЭС-2.

Электроэнергодифицит области покрывают ЛЭП магистральных направлений: «Москва - Санкт-Петербург», «Москва - Костромская ГРЭС», «Москва – Жигулевская ГЭС» и «Москва Волжская ГЭС»; электроэнергетическое кольцо (частично расположенное в области) и широкая сеть внутренних линий.

Сельское хозяйство

На территории Московской области ведется сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. 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 характерно преимущественно для юга области.

Большая часть посевных площадей занята кормовыми культурами. Значительные 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 водоемах региона распространено рыбоводство, крупнейшие рыбные хозяйства расположены на Цнинских прудах в Егорьевском районе, Бисеровских прудах в Ногинском районе, Нарских прудах в Одинцовском и Дмитровском районах.

Железные дороги

На территории области располагается крупнейший в России Московский железнодорожный узел (от Москвы расходятся 11 радиальных направлений; протяженность железных дорог общего пользования достигает 2 700 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.

Автомобильные дороги

Значительна плотность автомобильных дорог на территории области. Протяженность дорог с твердым покрытием около 14 тыс. км. 10 радиальных направлений связаны Московской кольцевой автомобильной дорогой, а также 2 кольцами (А107 и А108). На базе 2 колец планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД).

Воздушные перевозки

В Московской области 3 крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных, Шереметьево (с 4 терминалами), Домодедово и Внуково. Действует аэропорт совместного базирования Остафьево. Аэропорт Быково в настоящее время закрыт и используется только как

посадочная площадка для вертолетов МЧС и МВД РФ. Крупнейший военный аэродром - Чкаловский (близ г. Щелково), кроме военных способен принимать и гражданские рейсы.

Водный транспорт

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

Экономика. Московская область

По сравнению с Москвой, область не может похвастаться такими же высокими экономическими показателями. Доходы бюджета, запланированные на 2014 год, составляют 237 млрд. рублей, что в 5,5 раз ниже, чем у столицы. При этом дефицит бюджета по итогам 2013 года у обоих субъектов федерации примерно одинаковый: 20,7 млрд. рублей у Подмосковья и 20,1 млрд. рублей у Москвы.

Московская область вышла на докризисный уровень практически по всем экономическим показателям. Растут товарооборот, заработная плата, внутренний региональный продукт, уменьшается безработица. Вследствие этого пополняется областной бюджет. Ожидается, что в 2015 году бюджет Московской области будет профицитным, власти рассчитывают, что прибыль региона составит не менее 9,8 млрд. Так же как и московский бюджет, бюджет области был дефицитным с 2009 года.

Сегодня регион занимает второе место после Москвы по развитию промышленности. В основном это высокотехнологичные производства: ракетостроение, производство силовых установок для самолетов, разработка твердого ракетного топлива, производство оборудования для ядерной энергетики и ядерного топлива и др.

Развито в Московской области и сельское хозяйство. По данным статистики, более 40% территории Подмосковья используется в сельском хозяйстве. Наименее освоены северные, восточные и западные окраинные районы, в то время как в южной части области, особенно к югу от Оки, более 50% земель используется в сельском хозяйстве. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство, например, в г. Московский имеется крупнейший в Европе тепличный комплекс (Агрохолдинг «Московский»). Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры.

Экономика. Жители

По данным Всероссийской переписи населения 2010 года, в Москве проживают более 11,5 млн. человек, в области — 7,1 млн. человек. Если сравнивать эти данные с общероссийскими показателями, то совокупное население Москвы и Подмосковья составляет 13% от всего населения России. При этом площадь Московского региона составляет всего четверть процента от всей площади страны.

Что касается доходов населения, то по состоянию на 2014 год средняя заработная плата в Москве составила 40,48 тыс. рублей в месяц. В Подмосковье этот показатель оценивается в 25,5 тыс. Таким образом, среднемесячная зарплата жителей Московского региона составила примерно 33 тыс. рублей. Вместе с тем, достоверность статистики по среднемесячной зарплате жителей Москвы можно поставить под сомнение. Дело в том, что согласно рейтингу богатейших людей мира по версии журнала Forbes, в российской столице зарегистрировано 79 миллиардеров. Сегодня Москва занимает первое место в мире по этому показателю. Титул столицы миллиардеров Москва уже носила в 2008 году, но утратила во время кризиса. На втором месте после российской столицы, с большим отрывом идет Нью-Йорк (58 человек).

При этом, как отмечается в рейтинге, в подавляющем большинстве российских городов проживает не более одного миллиардера, однако в Москве всего за год появился 21 новый миллиардер. Совокупное состояние богатейших жителей российской столицы журнал оценил в \$375 млрд., что превышает планируемые доходы бюджета России на 2014 год. Если Росстат учитывает эти суммы при выведении среднего дохода на душу населения в Москве, то реальные цифры могут оказаться несколько ниже, чем указанные 40,48 тыс. рублей.

8.2. Информация 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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок, которому относится объект оценки, можно охарактеризовать как рынок жилой недвижимости.

Жилая недвижимость – это жилые объекты, используемые для постоянного проживания.

В зависимости от типа планировки квартиры выделяют следующие виды планировок. В таблице 8.4. приводятся краткая характеристика.

Таблица 8.4.

Тип планировки	Описание	Фото
Сталинка	Полногабаритные квартиры также известные как «сталинки», были построены в 30-60-х годах. В те далёкие времена партийным работникам и руководителем предприятий выделялись отдельные квартиры, а рабочему классу предоставлялись комнаты для проживания – так получились «коммуналки». Высокие потолки, просторные площади, большая кухня, отдельный санузел – вот отличительные особенности полногабаритных квартир.	
Ленинградка	Тип квартир, построенных по экспериментальному проекту ленинградских архитекторов в 70-80 годах XX века. Дома ленинградской планировки (или ленпроект) строились в 70-х - 80-х годах XX века. Начало строительства домов данного типа ознаменовало переход к более комфортному и современному уровню жилья:	
Хрущевка	Хрущевки были построены в качестве временного жилья для рабочего класса и расселения «коммуналок». Квартиры в таких домах отличаются низкими потолками, небольшой общей площадью, смежными комнатами и совмещенным санузлом.	
Типовая планировка	Типовые квартиры были возведены во время советского строительного бума 70–90-х годов специально для поднятия качества жизни населения мегаполисов. Они представлены в основном 9-ти этажными панельными домами, квартиры в которых немного больше по площади чем «хрущевки», однако, в отличие от последних имеют отдельный санузел.	
Малосемейка	Малосемейки это бывший жилой фонд производственных предприятий и заводов, состоящий из малометражных (18-24 кв.м.) 1-комнатных квартир. Из-за длинного коридора, в который входит много квартир, малосемейки также называют «гостинками».	

Тип планировки	Описание	Фото
Общежитие	Общежитие как и малосемейки, является бывшим жилым фондом производственных предприятий и заводов. Состоит из комнат, которые выходят в длинный коридор. Кухня и санузел рассчитаны на несколько жильцов.	
Улучшенная планировка	Квартиры улучшенной планировки строились в 1985–2000-х годов, как и типовые квартиры, для улучшения качества жизни населения больших городов. Но их основное отличие – это большая кухня площадью 8-10 кв.м. и изолированные комнаты.	
Индивидуальная планировка	Индивидуальная планировка находится в домах не серийного, а индивидуального проекта. Она включает в свое понятие расположение комнат и другой вспомогательной площади в квартире. Дома с индивидуальной планировкой, как правило, принято называть домами повышенной комфортности. Также иногда при перепланировке стандартной квартиры, тип планировки указывают, как индивидуальный.	
Студия	Студии новый вид жилья эконом класса, который появился благодаря спросу на недорогое, но отдельное жилье. Состоит из 1-комнатных квартир с коридорной системой. В отличие от «малосемеек» в студии кухня не выделена отдельным помещением, а совмещена с комнатой. Также студиями называют и многокомнатные квартиры со свободной планировкой, или жильё с отсутствующими межкомнатными стенами, а также квартиры, в которых гостиная совмещена с кухней.	
Таунхаус	Таунхаус — малоэтажный жилой дом на несколько многоуровневых квартир, как правило с изолированными входами. Каждая квартира таунхауса в большинстве случаев (но не обязательно) имеет отдельный вход с улицы, иногда гараж и небольшой палисадник. Несмотря на некоторую структурную схожесть, не стоит путать таунхаусы с блокированными домами, поскольку под термином «таунхаус» может пониматься как блокированное, так и отдельно стоящее жилое здание	

Предложение на рынке коммерческой недвижимости, аналогичной объекту оценки

Исследуется незавершенный строительством многоквартирный жилой дом. Анализ предложений не позволил выявить предложения по продаже аналогичных объектов – многоэтажных жилых домов. Как правило, реализация жилой недвижимости происходит исключительно только по отдельным квартирам, жилой дом в целом не продается. Учитывая вышесказанное, дальнейший анализ будет производиться на основании открытых предложений по квартирам.

На основании анализа рынка отобраны ряд схожих объектов, расположенные в ближайшем окружении объекта оценки (см. рисунок ниже).

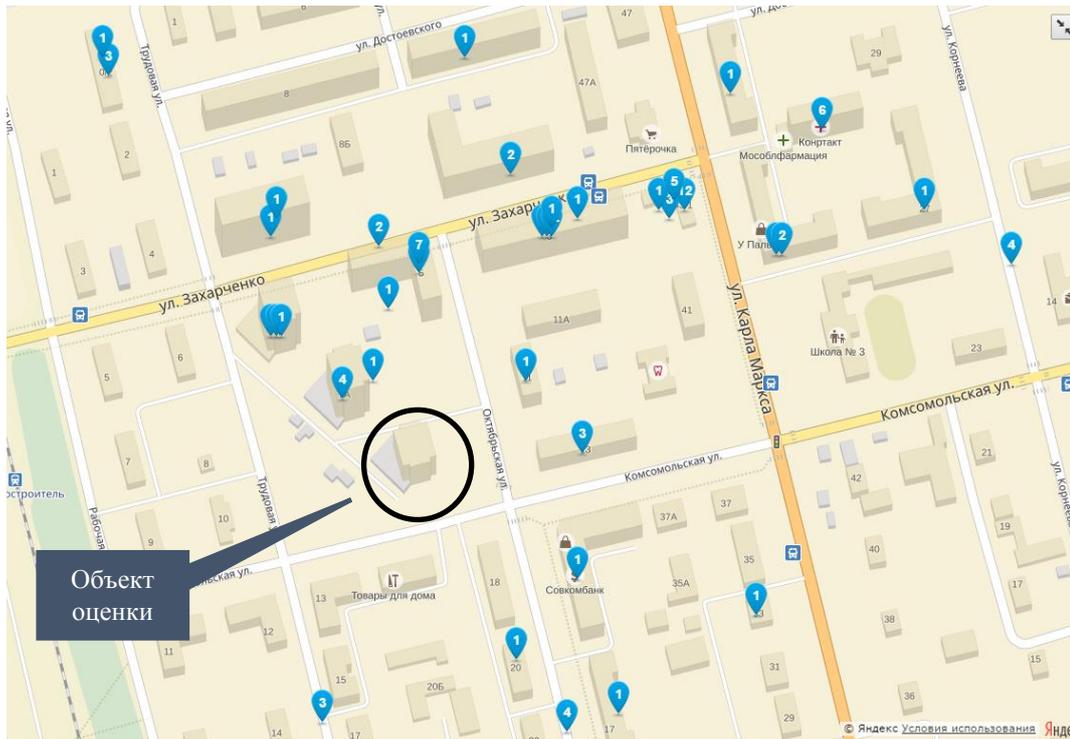


Рисунок 8.8. Предложения квартир, расположенных в непосредственной близости с объектом оценки на карте г. Электросталь

В таблице 8.5. приведены предложения по квартирам, расположенным в непосредственной близости с объектом оценки.

Таблица 8.5. Предложения по квартирам, расположенным в непосредственной близости с объектом оценки

№ пп	Адрес	Описание	Уровень отделки	Этаж/этажность	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник
		1 комнатные						
1	ул Захарченко, 7А	Новая с достойным ремонтом квартира: высокие потолки, качественная отделка для себя, импортная сан. техника, свободная продажа	полный ремонт	5/15	49	3 650 000	74 490	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/1-k_kvartira_49_m_515_et._899295894
2	ул Захарченко, 7	1 комнатная квартира с хорошим ремонтом и мебелью в подарок.в доме видеонаблюдение и консьерж ,развитая инфраструктура ,рядом магазины,садик ,школа.квартира юридически и физически свободна!разумный торг при осмотре.	полный ремонт	6/15	49	3 280 000	66 939	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/1-k_kvartira_49_m_615_et._844706761
3	ул Захарченко, 7	Квартира под чистовую отделку, оштукатурена, сделана стяжка полов, проведена вся электрика, в ванной выведены трубы, поменяны батареи, отделаны полностью окна с подоконниками, сделаны ниши из гипсакартона под карнизы. Можно сделать двухкомнатную квартиру из однокомнатной, площадь квартиры позволяет и планировка тоже	черновая	4/15	50	3 100 000	62 000	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/1-k_kvartira_50_m_415_et._499614014
4	ул Захарченко, 5	Монолитно-кирпичный 10-ти этажный дом, 2 лифта - грузовой и пассажирский. Благоустроенный двор с детской площадкой. Развитый район, доступная инфраструктура: школа, д/сад, сетевые магазины, остановка общественного транспорта, ж/д станция Машиностроитель в шаговой доступности.	черновая	4/10	35,5	2 165 500	61 000	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/1-k_kvartira_35.5_m_410_et._899709990
5	ул Захарченко, 5	Дом расположен в новом динамично развивающемся районе с развитой инфраструктурой и отличным транспортным сообщением.	черновая	7/10	42	2 550 000	60 714	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_710_et._893943815
6	ул Захарченко, 5	С собственностью! Договор купли-продажи! Ключи сразу! Дом монолитно-кирпичный, 10-этажный,	черновая	3/10	33,5	2 077 000	62 000	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/1-

№ пп	Адрес	Описание	Уровень отделки	Этаж/этажность	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник
		трехсекционный, построен по индивидуальному проекту.						k_kvartira_33.5_m_310_et._782256803
7	ул Захарченко, 5	Квартира находится в 10-этажном монолитно-кирпичном, двухсекционном доме. Дом построен по индивидуальному проекту, имеет интересную, оригинальную архитектуру	черновая	9/10	32	2 048 000	64 000	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_910_et._822951208
8	улица Октябрьская, дом 11	Теплая, уютная. Окна ПВХ, новые сан. технические трубы. С/у совмещен. Балкон. Восточный район города.	полный ремонт (простой)	4/5	32	1 900 000	59 375	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_45_et._891301091
9	Захарченко ул, 1	ЖК "Высоково", общей площадью от 40,6 кв.м до 42,4 кв.м по цене застройщика. Монолитно-кирпичный 17-ти этажный дом, 2 лифта - грузовой и пассажирский.	черновая	5/17	40,6	2 312 576	56 960	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/1-k_kvartira_40.6_m_517_et._760982861
10	Карла Маркса 43	адрес Захарченко 2, 2/12 эт, новый монолитно-кирпичный дом, не угловая, 38 / 16,8 / 11м, с ремонтом на полу ламинат 33 класс, двери шпон, кухня декоративная штукатурка, с/у в плитке, окна ПВХ во двор, лоджия застеклена, с/уз совмещённый	полный ремонт	2/12	38	2 700 000	71 053	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_212_et._377960488
		Среднее					63 853	
		2 комнатные						
1	ул Захарченко, 5	Двухкомнатная квартира по адресу: Захарченко 5, общей площадью 67,6 кв.м по цене застройщика. Монолитно-кирпичный 10-ти этажный дом, 2 лифта - грузовой и пассажирский. Благоустроенный двор с детской площадкой	черновая	2/10	67,6	4 191 200	62 000	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/2-k_kvartira_67.6_m_210_et._899711364
2	ул	С собственностью! Договор купли-продажи! Ключи	черновая	4/10	65,8	3 882 200	59 000	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/1-k_kvartira_65.8_m_210_et._899711364

№ пп	Адрес	Описание	Уровень отделки	Этаж/этажность	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник
	Захарченко, 5	сразу! Дом монолитно-кирпичный, 10-этажный, трехсекционный, построен по индивидуальному проекту.						ru/elektrostral/kvartiry/2-k_kvartira_65.8_m_410_et._782262077
3	ул Захарченко, 5	Окна ПВХ, застекленные балкон и лоджии. Возможно приобретение квартиры с отделкой. Дом построен по индивидуальному проекту, имеет интересную, оригинальную архитектуру; дворковые пространства благоустроены, имеются спортивные и детские площадки, зоны отдыха, гостевые парковки	черновая	3/10	67	4 178 800	62 370	https://www.avito.ru/elektrostral/kvartiry/2-k_kvartira_67_m_310_et._894265793
4	ул Захарченко, 8	ЦЕНА НИЖЕ, чем у застройщика. Большая кухня и лоджия. Квартира без отделки. Есть возможность объединения с соседней однокомнатной квартирой. Монолитно-кирпичный 17-ти этажный дом, 2 лифта - грузовой и пассажирский.	черновая	7/17	54,4	2 927 000	53 805	https://www.avito.ru/elektrostral/kvartiry/2-k_kvartira_54.4_m_717_et._901295815
5	ул Захарченко, 1	ЖК "Высоково", общей площадью от 44,3 кв.м до 58,1 кв.м по цене застройщика. Монолитно-кирпичный 17-ти этажный дом, 2 лифта - грузовой и пассажирский	черновая	11/17	44,3	2 464 188	55 625	https://www.avito.ru/elektrostral/kvartiry/2-k_kvartira_44.3_m_1117_et._762572459
6	ул Захарченко, 3	Квартира в отличном состоянии, в квартире остается мебель: кухня на заказ без техники, прихожая. Натяжные потолки в комнатах, кухне. Плитка в ванной и туалете. Новые стеклопакеты.	полный ремонт	6/10	53	3 900 000	73 585	https://www.avito.ru/elektrostral/kvartiry/2-k_kvartira_53_m_610_et._856313710
7	ул Захарченко, 3	Продается 2-х комнатная квартира в г. Электросталь, ул. Захарченко, д. 3, Восточная сторона города, 2/10 м/к, 53/32/9, комнаты изолированные, без отделки, с/у раздельный, лоджия с кухни, окна пвх, стяжка, проведены трубы, в собственности, 1 собственник.	черновая	2/10	53	3 150 000	59 434	https://www.avito.ru/elektrostral/kvartiry/2-k_kvartira_53_m_210_et._867892803
8	ул	Ремонт делали качественный, для себя, вложили всю	полный	8/10	54	3 750 000	69 444	https://www.avito.ru/elektrostral/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_8_et._867892803

№ пп	Адрес	Описание	Уровень отделки	Этаж/этажность	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник
	Захарченко, 3	душу и сердце, зайдете сразу почувствуете. Квартира расположена на 8-ом этаже 10-ти этажного монолитно-кирпичного дома (общ.пл.54 м). Дом сдан в 2013 году.	ремонт (простой)					ru/elektrostral/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_810_et._880535837
9	ул Захарченко, 3	Была произведена перепланировка из трехкомнатной квартиры. Все подробности по телефону. В шаговой доступности: торговые центры, платформа "Машиностроитель", школа, детский сад, остановки общественного транспорта, бассейн. Показ в удобное для Вас время. Более 3-х лет в собственности.	полный ремонт	8/10	75	6 000 000	80 000	https://www.avito.ru/elektrostral/kvartiry/2-k_kvartira_75_m_810_et._900090035
10	ул Карла Маркса, 43/1	Дом монолитно-кирпичный, 12-этажный, двухсекционный, построен по индивидуальному проекту.	черновая	2/12	62,1	3 663 900	59 000	https://www.avito.ru/elektrostral/kvartiry/2-k_kvartira_62.1_m_212_et._782510379
11	ул. Захарченко, Дом 2	цена дешевле чем от застройщика!	черновая	7/17	54,4	3 100 000	56 985	https://www.avito.ru/elektrostral/kvartiry/2-k_kvartira_54.4_m_717_et._885254129
		Среднее					62 841	
		3 комнатные						
1	ул Захарченко, 7А	Квартира без отделки, что позволит Вам реализовать все задумки по ремонту и обустроить квартиру по своему усмотрению без лишних затрат по доделке и переделке чужого ремонта.	черновая	8/15	91	4 650 000	51 099	https://www.avito.ru/elektrostral/kvartiry/3-k_kvartira_91_m_815_et._880728244
2	захарченко д.7	Квартира в отличном состоянии, в новом доме. Планировка очень удачная: об. пл. -92 кв.м., жил. пл. - 54 кв.м., кухня-14 кв.м., два с/узла, большая лоджия, в доме консьерж, охрана, видеонаблюдение	полный ремонт	6/15	92	6 100 000	66 304	https://www.avito.ru/elektrostral/kvartiry/3-k_kvartira_92_m_615_et._86831512

№ пп	Адрес	Описание	Уровень отделки	Этаж/этажность	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник
								1
3	захарченко д.7	Квартира без отделки. Прямая продажа, от собственника! Торг!	черновая	9/15	92	4 860 000	52 826	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/3-k_kvartira_92_m_915_et._684707883
4	ул Захарченко, 5	Трехкомнатная квартира по адресу: Захарченко 5, общей площадью 76,7 кв.м по цене застройщика. Монолитно-кирпичный 10-ти этажный дом, 2 лифта - грузовой и пассажирский. Благоустроенный двор с детской площадкой.	черновая	2/10	76,7	4 295 200	56 000	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/3-k_kvartira_76.7_m_210_et._899712589
5	ул Захарченко, 5	Дом монолитно-кирпичный, 10-этажный, трехсекционный, построен по индивидуальному проекту. Расположен в непосредственной близости от лесного массива и всей необходимой инфраструктуры	черновая	5/10	77	4 235 000	55 000	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/3-k_kvartira_77_m_510_et._782263843
6	ул Октябрьская, 13	Отличная трехкомнатная квартира, комнаты на разные стороны дома, хорошее состояние, сделан косметический ремонт, стоят окна пвх, выровнены потолки, балкон, санузел в кафеле, остается кухня и шкафы. Квартира более трех лет в собственности, 1 взрослый собственник, никто не прописан, пять минут до жд станции пешком, покажу в удобное для вас время.	полный ремонт (простой)	4/5	57	2 650 000	46 491	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/3-k_kvartira_57_m_45_et._871304381
7	улица Захарченко дом 3	В квартире сделан эксклюзивный евроремонт. Установлены двухуровневые потолки, пол ламинат и плитка, современная качественная кухня, хорошие двери, санузел раздельный в кафеле. Кухню объединили с залом и лоджией.	полный ремонт	6/10	75	6 000 000	80 000	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/3-k_kvartira_75_m_610_et._888302820
8	улица Захарченко дом 3	Продам квартиру в отличном состоянии, сделан капитальный ремонт, все новое . Делали ремонт для себя . Остается кухня встроенная Magia	полный ремонт	4/10	76	6 000 000	78 947	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/3-

№ пп	Адрес	Описание	Уровень отделки	Этаж/этажность	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник
								k_kvartira_76_m_410_et._902884162
9	ул. Карла Марка д. 43/1	Продается 3-х комнатная квартира в монолитно-кирпичном доме. Новостройка, без отделки. Площадь без лоджии 89 кв.м. Этаж 3.	черновая	3/12	89	3 500 000	39 326	https://www.avito.ru/elektrostal/kvartiry/3-k_kvartira_89_m_312_et._900471643
		Среднее					58 444	
		Итого					61 713	

На основании приведенных данных можно сделать следующий вывод:

1. Средняя стоимость одного кв.м. квартир, расположенных в восточном районе г. Электросталь составляет 61 713 руб. за 1 кв.м.
2. Средняя стоимость по 1 комнатным квартирам составляет 63 853 руб. кв.м. и колеблется в в диапазоне от 56,96 до 74,490 тыс. руб. за 1 кв.м. Данный диапазон включает в себя квартиры как с ремонтом, так и без него. Стоимость квартир с черновой отделкой колеблется в диапазоне от 56,96 до 64,0 тыс. рублей за 1 кв.м.
3. Средняя стоимость по 2 комнатным квартирам - 62 841 руб. кв.м. и колеблется в диапазоне от 53,8 до 80,00 тыс. руб. за 1 кв.м. Данный диапазон включает в себя квартиры как с ремонтом, так и без него. Стоимость квартир с черновой отделкой колеблется в диапазоне от 53,8 до 62,37 тыс. рублей за 1 кв.м.;
4. Средняя стоимость по 3 комнатным квартирам - 58 444 руб. кв.м. и колеблется в диапазоне от 39,326 до 80,00 тыс. руб. за 1 кв.м. Данный диапазон включает в себя квартиры как с ремонтом, так и без него. Стоимость квартир с черновой отделкой колеблется в диапазоне от 39,326 до 56,0 тыс. рублей за 1 кв.м.
- 5.

Согласно данным Росриэлт (источник <https://rosrealt.ru/elektrostal/cena/199>) в г. Электросталь Московской области наблюдается следующая тенденция на рынке жилой недвижимости:

РОСРИЭЛТ Электросталь					
Недвижимость Новостройки Цены Компании Новости					
Главная / Московская область / Электросталь / Цены / в ноябре 2016 г.					
Цены на недвижимость в Электростали в ноябре 2016 г. *					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	61 560 руб. за кв.м.	-0.42%	-6.36%	-3.85%	123
- Вторичный рынок	61 178 руб. за кв.м.	-0.42%	-6.4%	-6.62%	105
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	13 921 руб. в месяц	-3.76%	-9.95%	-7.39%	38
2 комнатные квартиры	16 933 руб. в месяц	-5.85%	-8.82%	-11.56%	15

Рисунок 8.9. Динамика цен на жилье в г. Электросталь

По состоянию на ноябрь месяц 2016 года средняя стоимость 1 кв.м. жилой недвижимости составляет 61 178-61 560 руб. При этом падение цен за месяц составляет от 6,36 до 6,4 %. В годовом выражении данное значения колеблется в диапазоне от 3,85 до 6,62.

Согласно источнику <http://realty.kurs-kotirovka.ru/elektrostal/> по городу Электросталь указаны следующие средние значения жилой недвижимости.

Стоимость покупки вторичного жилья

	Квадратный метр	Объект в среднем
Комната	54167	860000
1-комнатная квартира	63284	2075000
2-комнатная квартира	56818	2650000
3-комнатная квартира	57660	3765000

Цены на квартиры в новостройках

Указаны расценки на жилье высокой степени готовности; при покупке квартир в строящихся домах цены обычно значительно ниже.

	Квадратный метр	Объект в среднем
1-комнатная квартира	63000	2603750
2-комнатная квартира	62000	3725850

Рисунок 8.10. Средняя стоимость жилья

Приведенные в таблице 8.5. значения попадают в указанный диапазон цен.

Спрос на рынке объектов, аналогичных объекту оценки.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Соответственно предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке недвижимости. Тот факт, рынок жилья в г. Электросталь характеризуются относительной стабильностью цен, говорит о равновесном состоянии спроса и предложения на данном сегменте рынка недвижимости.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение

В издании Справочник Лейфера 2014, том 1² на стр. 209 приведена таблица с указанием основных факторов, влияющих на стоимость квартир. В табл. 8.6 приведены данные из цитируемого Справочника.

Таблица 8.6.

№	Название фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,25
2	Тип (планировка) квартиры	0,15
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
4	Этаж	0,15
5	Материал стен	0,10
6	Состояние отделки	0,10
7	Наличие огороженной придомовой территории	0,05
8	Видовые характеристики квартиры	0,05
	ИТОГО	1

Количественные и качественные характеристики ценообразующих факторов

В соответствии с требованиями ФСО-7 (п. 11г) оценщик проводит анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Местоположение

В зависимости от расположения недвижимости в городе стоимость квартир отличается. В Справочнике Лейфера 2014, том 3³, стр. 29, приводятся экспертные данные об отношении цен объектов жилой недвижимости в пределах города по отношению к самому дорогому району. Данные Лейфера приведены в табл. 8.7.

Таблица 8.7.

Характеристика местоположения	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города. Территория бизнес центров и крупных торговых центров	0,79	0,86	0,87	0,89	0,95
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными домами	0,75	0,82	0,83	0,85	0,91
Спальные микрорайоны застройки до 90- годов, застроенные среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	0,68	0,75	0,76	0,78	0,84
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов. Территория старой застройки	0,58	0,64	0,66	0,68	0,74

Общая площадь (фактор масштаба)

В Справочнике Лейфера 2014, том 1, приведены корректирующие коэффициенты к ценам предложения, учитывающие влияние масштабного фактора на рынке квартир. Экспертные данные Лейфера приведены в табл. 8.8.

²Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное. Под. Ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014. – 258 с. (далее по тексту «Справочник Лейфера 2014, том 1»).

³Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное. Под. Ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014. – 258 с. (далее по тексту «Справочник Лейфера 2014, том 3»).

Таблица 8.8.

Площадь, кв. м	<65	65-100	100-200	>200
<65	1,00	0,96	0,84	0,70
65-100	1,04	1,00	0,87	0,73
100-200	1,19	1,14	1,00	0,84
>200	1,42	1,36	1,19	1,00

Этаж. В Справочнике Лейфера 2014, том 1, приведены корректирующие коэффициенты, учитывающие этаж расположения квартиры в доме. Данные Лейфера приведены в табл. 8.9.

Материал стен. В Справочнике Лейфера 2014, том 1, приведены корректирующие коэффициенты, учитывающие материал стен дома. Данные приведены в табл. 8.9.

Таблица 8.9.

Коэффициент	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Нижняя граница доверительного интервала	Нижняя граница расширенного интервала
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,93	0,94	0,98
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,94	0,94	0,95	0,98
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,93	0,94	0,95	0,99

Авторы Справочника Лейфера 2014, том 3, заявляют следующее (стр. 14-15):

Начало цитаты:

«Расширенный интервал не следует путать с доверительным интервалом, который показывает диапазон значений, в котором с большой вероятностью должно находиться значение оцениваемого коэффициента...

Используя расширенные интервалы, следует учитывать, что, поскольку распределение опросных коэффициентов не является симметричным, середина диапазона чаще всего не совпадает со средним значением корректирующего коэффициента. Поэтому, выбирая конкретное значение корректирующего коэффициента, следует учитывать особенности рынка, конкретные условия расположения объекта...

Во всех случаях выбор конкретного значения корректирующего коэффициента осуществляется из расширенного диапазона с учетом содержательного анализа ситуации».

Конец цитаты.

В соответствии с п. 11г ФСО-7 оценщик должен привести интервалы значений ценообразующих факторов. В вышеприведенных таблицах указываются интервалы корректирующих коэффициентов, что отвечает данному требованию. Цены сопоставимых объектов недвижимости не приводится, так как их можно получить, используя приводимые корректирующие коэффициенты, например, к значениям удельных по рассматриваемой выше выборке.

8.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Принцип наиболее эффективного использования (далее по тексту НЭИ) определяется как «наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей. Понятие НЭИ является основополагающей и неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости недвижимости».

Объектом оценки является жилой дом. В соответствии со ст. 288 ГК РФ жилые помещения предназначаются для проживания граждан, гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания иных лиц на основании договора. При этом размещение в жилых домах промышленных производств не допускается.

На основании вышеизложенного текущее использование является единственно возможным вариантом использования, и он отвечает требованиям НЭИ.

Юридическая правомочность

На дату оценки жилое помещение не эксплуатируется, не завершено строительством. Согласно технического паспорта объекта оценки, здание предназначено для использования в качестве жилого. Поэтому рассмотрение иных вариантов использования, кроме как в их настоящем использовании, не представляет смысла.

Вывод: наиболее эффективное использование объекта оценки – как жилой дом.

8.4. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Объекты недвижимости с точки зрения ликвидности можно условно разбить на три большие группы - "Ликвидное" имущество, "Условно ликвидное" и "Неликвидное" имущество.

Примерный срок реализации объектов в зависимости от характеристики ликвидности приведен в табл. ниже.

Таблица 8.10.

<i>Показатель ликвидности</i>	<i>Высокая</i>	<i>Выше средней</i>	<i>Средняя</i>	<i>Ниже средней</i>	<i>Низкая</i>
Примерный срок реализации мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Согласно экспертным оценкам из открытых источников в 2015-2016 году срок экспозиции объектов недвижимости жилого назначения (многоквартирного жилого дома) в московском регионе составлял более 12 мес.

Источники:

<http://realty.rbc.ru/articles/18/12/2015/562949998667496.shtml>

http://smao.ru/press/news/market/analiz_ofisnoy_i_torgovoy_nedvijimosti_v_2015-2016gg

http://www.xmetra.ru/article/Realizuem_nelikvidnyj_ofisnyj_obekt.html

9. Описание процесса оценки объекта оценки

9.1. Подходы и методы оценки

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. В ФСО-1 приводится определение подходов, применяемых при определении стоимости объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В основе затратного подхода при оценке недвижимости лежит принцип замещения: благоразумный покупатель не заплатит больше, чем обойдется ему приобретение прав (собственности или аренды) на другой идентичный земельный участок и возведение на нем в приемлемые сроки идентичных (аналогичных) по назначению и качеству зданий и сооружений. Рыночная стоимость единого объекта недвижимости в затратном подходе (РСз) определяется как сумма прав на улучшения и прав на земельный участок по формуле:

$$PC = C_{\text{зам}} - NI + C_{\text{зу}},$$

где:

$C_{\text{зам}}$ – стоимость замещения (восстановления) зданий и сооружений на земельном участке (улучшений земельного участка);

NI – стоимость накопленного износа по улучшениям;

$C_{\text{зу}}$ – стоимость прав на земельный участок.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (ФСО-7, разд. 24г):

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В общем виде формула реализации сравнительного подхода может быть представлена в следующей формулой:

$$PC = F(C_1, C_2, \dots, C_k; x_1, x_2, \dots, x_n),$$

где:

F – функция (система функций), определяющая зависимость цены объекта оценки от цен объектов-аналогов по совокупности ценообразующих факторов;

C_1, C_2, \dots, C_k – цены объектов-аналогов (всего аналогов);

x_1, x_2, \dots, x_n – ценообразующие факторы и параметры, влияющие на цены объектов.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Простым методом реализации доходного подхода в оценке недвижимости является метод капитализации. Формула для определения стоимости объекта недвижимости имеет следующий вид:

$$PC = \text{ЧОД} / K_k,$$

где:

ЧОД – прогнозируемый чистый операционный доход от объекта недвижимости в течении календарного года после даты оценки;

K_k – коэффициент капитализации, характеризующий особенности процесса получения дохода собственником объекта недвижимости.

Выбор того или иного подхода и метода оценки проведен оценщиком далее.

9.2. Цель оценки и ее реализации в рамках настоящей оценки

В соответствии с заданием на оценку в рамках настоящей оценки требуется определить стоимость права застройщика незавершенного строительством жилого дома.

Основные права и обязанности застройщика установлены Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации».

Застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство (ч.1 ст.2).

Обязанности застройщика:

- Предоставить и (или) опубликовать в средствах массовой информации и (или) разместить в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе в сети “Интернет” проектную декларацию на объект долевого строительства (ч.1 ст.3). (обычно публикуется на сайте застройщика).
- Предоставить проектную декларацию в Управление государственного строительного надзора субъекта федерации и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним при заключении первого договора долевого участия (ч.2 ст.19).
- Хранить оригинал проектной декларации (ч.3 ст.19), вносить в нее изменения в установленном порядке и сроки, в соответствии указанным законом (ч.ч.4, 5 ст.19). (в том числе публиковать изменения в СМИ и в сети Интернет)
- Предоставлять для ознакомления любому обратившемуся лицу информацию (документы) в соответствии с требованиями ч.2 ст.20.
- По требованию участника долевого строительства предоставлять для ознакомления информацию (документы) об объекте строительства (ч.2 ст.21).
- Использовать денежные средства участников долевого строительства исключительно для строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией (ст.18). (судя по всему, не все застройщики согласны с этим пунктом, тем не менее, он обязателен!)
- В предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить многоквартирный дом или иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передать надлежащего качества объект долевого строительства участникам долевого строительства (ч.1 ст.4, ст.6, ч.1 ст.7).
- За месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче (ч.4 ст.8).
- Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии субъекта федерации для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения (ч.3 ст.16).
- В случае расторжения договора участия в долевом строительстве вернуть участнику долевого строительства денежные средства и пеню в установленном данным Федеральным законом порядке и сроки (ч.ч.2, 3, 5, 6 ст.9).
- Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (ч.1 ст.12).

Права застройщика:

- По истечении 14 дней с момента опубликования (размещения) проектной декларации в средствах массовой информации или сети «Интернет» и представления ее в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии субъекта федерации, Управление государственного строительного надзора субъекта федерации заключать договоры участия в долевом строительстве, на основании которых привлекать денежные средства граждан (ч.2 ст.3, ч.2 ст.19).
- Расторгнуть договор участия в долевом строительстве в одностороннем порядке при невыполнении обязательств участником долевого строительства (ч.ч.4, 5, ст.5, ч.3 ст.9).
- В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участником долевого строительства застройщик вправе получить с участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (ч.6 ст.5).
- Не несет ответственность за недостатки объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства (ч.7 ст.7).
- Не выплачивать пени предусмотренные настоящим Федеральным законом или договором при возврате денежных средств участнику долевого строительства, в случае расторжения договора по вине участника долевого строительства (ч.7 ст.9).
- При необоснованном уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при его отказе от принятия объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (ч.6 ст.8).
- В течение трех месяцев со дня направления предписания контролирующего органа застройщику, вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным (ч.6 ст.23).

В общем случае стоимость права застройщика определяется как разность между стоимостью объекта недвижимости – незавершенного строительством жилого дома, и текущей стоимостью инвестированных долевыми средствами.

В настоящей оценке определяется стоимость права застройщика в условиях, когда застройщик является банкротом.

Особенности правового регулирования банкротства застройщиков определены Законом о банкротстве. Для целей Закона о банкротстве застройщиком понимается юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительные денежные средства или имущество участников строительства, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

Специальные правила регулирования банкротства застройщиков объясняются необходимостью дополнительной защиты прав и законных интересов участников строительства многоквартирного дома – дольщиков, имеющих к застройщику требование о передаче жилого помещения, предусмотренного договором с застройщиком, или требование о возврате денежных средств, уплаченных по договору, и уплате убытков в виде реального ущерба, причиненного нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение.

До включения в Закон о банкротстве положений о банкротстве застройщиков судебная практика не отличалась единообразием. В одних случаях объемы строительства рассматривались в качестве собственности застройщика и включались конкурсную массу, в других – не включались; соответственно, требования участников строительства включались в реестр требования участников строительства, рассматривались как текущие требования, а в других случаях – как требования третьей очереди удовлетворения. В настоящее время указанные несоответствия устранены, отношения банкротства застройщиков урегулированы единообразно. Особенности банкротства застройщиков в основном сводятся к следующему.

Для обеспечения равного правового положения участников строительства независимо от того, какое требование ими заявляется, Законом о банкротстве предусмотрено, в частности, что участники

строительства вырабатывают общую волю на общих собраниях, которые проводятся по правилам проведения собрания кредиторов с особенностями, предусмотренными Законом о банкротстве.

Участники строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений на дату проведения собрания с правом голоса. При этом участник строительства обладает числом голосов, пропорциональным размеру его требования по отношению к общей сумме требований, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений на дату проведения собрания участников строительства. Решения собрания участников строительства по вопросам, отнесенным к его компетенции Законом о банкротстве, принимаются тремя четвертями голосов участников строительства, имеющих право голоса на этом собрании.

В собрании участников строительства могут участвовать без права голоса наряду с лицами, указанными в Законе о банкротстве, конкурсные кредиторы и уполномоченные органы, требования которых включены в реестр требований кредиторов на дату проведения собрания участников строительства.

Равное правовое положение участников строительства обеспечивается также тем, что под договором с застройщиком понимается, по существу, любая сделка, связанная с передачей денежных средств или иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность участника строительства. Законом о банкротстве предусмотрен примерный перечень таких сделок:

- договор участия в долевом строительстве; договор купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- в договор займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в собственность участнику строительства;
- внесение денежных средств или иного имущества в качестве вклада в сказочный капитал товарищества на вере с последующей передачей жилого помещения в собственность участнику строительства;
- договор простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в собственность участнику строительства;
- выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения;
- внесения денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома Закон о банкротстве обеспечивает равный уровень защиты участников строительства независимо от вида договора, по которому застройщиком привлекаются денежные средства. Если сделки по привлечению застройщиком денежных средств участников строительства имели целью прикрыть другую сделку, то они признаются притворными и, следовательно, ничтожными. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила.

Особенности правового регулирования банкротства застройщиков проявляются как в судопроизводстве по таким делам, как и в процедурах, применяемых в делах о банкротстве застройщиков.

С учетом сказанного стоимость права застройщика в условиях банкротства застройщика определяется как стоимость незавершенного строительством жилого дома. При этом отдельно определяется стоимость права аренды земельного участка.

9.3. О налоге на добавленную стоимость

Объектом налогообложения признаются операции по реализации товаров (работ, услуг) на территории РФ, в том числе реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав (подп. 1 п. 1 ст. 146 Налогового кодекса РФ). При этом реализация жилья в соответствии с подпунктом 22 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ от НДС освобождена.

Но объекты незавершенного строительства отнести к жилым домам или жилым помещениям нельзя. Жилым признается изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан (отвечающее санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям

законодательства). К жилым помещениям относятся жилой дом (его часть), квартира, комната (ст. 15, 16 Жилищного кодекса РФ).

В связи с этим застройщик должен исчислить и уплатить НДС со стоимости объекта незавершенного строительства (стоимости своих прав на данный объект). Подобная позиция изложена в письме Минфина России от 30 июля 2009 г. № 03-07-11/186, и ее придерживаются налоговые органы на практике.

Иной подход, согласно которому застройщик платить НДС в рассматриваемой ситуации не должен, основывается на том, что при отнесении объекта недвижимости к жилому дому необходимо исходить из его назначения, а не из степени завершенности строительства.

Есть решения в его поддержку. Так, в постановлении ФАС Московского округа от 10 февраля 2010 г. № КА-А40/221-10 суд пришел к выводу, что реализация недостроенного жилого дома подпадает под льготу и НДС не облагается.

В то же время при реализации имущества организации-банкрота НДС не выделяется.

10. Определение стоимости прав застройщика в рамках затратного подхода

Стоимость объекта недвижимости в рамках затратного подхода определяется по формуле, приведенной выше.

Полную стоимость замещения объекта определим по формуле:

$$СЗ=ПЗ+КИ+ПП,$$

где:

ПЗ – прямые затраты;

КИ – косвенные издержки;

ПП – прибыль предпринимателя.

Определение величины прямых затрат на улучшения

Прямые затраты могут быть определены следующими методами:

- метод единичных расценок;
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод индексации.

Метод единичных расценок применяется в случае, если у заказчика имеется сметная документация на объект оценки.

В распоряжении оценщика отсутствовала сметная документация на исследуемый жилой дом либо аналогичный жилой дом, который мог быть рассмотрен в качестве аналога. Применение указанного метода невозможно.

Метод укрупненных элементных показателей стоимости основан на сопоставлении стоимости возведения в текущих ценах отдельных укрупненных элементов (каркас, стены, перекрытия и т.д.). В распоряжении оценщика отсутствует ценовая база на укрупненные элементные показатели, что не позволяет реализовать метод укрупненных элементных показателей стоимости.

Метод укрупненных обобщенных показателей (сравнительной единицы)

Метод сравнительной единицы основан на анализе вероятной стоимости единицы строительного объема (площади или длины) объекта, аналогичного объекту оценки. Информационной базой для применения данного метода являются справочники оценщика, разработанные фирмой КО-ИНВЕСТ.

Прямые затраты на основе базовых цен определены по формуле:

$$ПЗ = C_1 * V * K_1 * \dots * K_N,$$

где:

C_1 – стоимость единицы строительного объема, или площади объекта (по КО-ИНВЕСТ);

V – строительный объем или площадь объекта оценки;

$K_1 - K_N$ – поправочные коэффициенты.

Выбор объектов-аналогов для расчета издержек осуществлен из принципа максимального совпадения характеристик, описывающих объект оценки и объект-аналог.

Согласно таблице 1.1 Справочника КО-ИНВЕСТ исследуемое жилое здание относится к классу конструктивной системы КС-1.

Таблица 1.1.
Классы конструктивных систем зданий и сооружений

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	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	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

Рисунок 10.1.

По классификатору качества зданий объект оценки относится к группе S – Standard (стандарт). С учетом сказанного выберем аналог из Справочника «КО-ИНВЕСТ»:

3.11.		МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ И КОМПЛЕКСЫ		© КО-ИНВЕСТ 2011			
Показатели стоимости зданий							
КАТЕГОРИИ ЦЕЛЕВЬ	НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ					
		ОБЪЕМ, КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТРУКТИВНОЙ СИСТЕМЫ	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ И КОМПЛЕКСЫ	ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ						
	03.11.009 ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ с помещениями коммерческо-торгового назначения и подземным гаражом средняя высота этажа 3,6 м подземный гараж от 1 до 2 этажей		12000	нежилые помещения - 20 % от общей площади Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно Классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.	КС-1	premium	1 м3
	03.11.010				КС-1	standard	1 м3
	03.11.011 ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ с помещениями коммерческо-торгового назначения и подземным гаражом средняя высота этажа 3,6 м подземный гараж от 1 до 2 этажей		12000	нежилые помещения - 30 % от общей площади Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно Классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.	КС-1	premium	1 м3
03.11.012	КС-1				standard	1 м3	

Рисунок 10.2.

Определим долю нежилых помещений в общей площади дома:

$$933,59/8212,98 * 100\% = 11,4\%$$

С учетом указанного соотношения в качестве аналога выбираем объект с шифром ОЗ.11.010.

Таблица 10.2.

Характеристика	Объект аналог	Объект оценки
Отраслевая принадлежность	Многофункциональные здания и комплексы	Многофункциональные здания и комплексы
Назначение здания	Жилые комплексы	Жилой комплекс
Объемно-планировочные и функциональные параметры	Жилые комплексы с помещениями коммерческо-торгового назначения и подземными гаражами	Жилые комплексы с помещениями коммерческо-торгового назначения.
Строительный объем, куб.м	не указан	39 774,51
Общая площадь объекта, м	до 12 0000	10 580,26
Качество отделки	стандарт	стандарт
Класс конструктивной системы здания:	КС-1	КС-1
Шифр объекта по Справочнику КО-ИНВЕСТ	ОЗ.11.010	
Стоимость единицы строительного объема объекта-аналога (в уровне цен 01.01.2011 г.) для условий строительства Московской области, куб. м/руб.	7909,00	

Поправка на группу капитальности.

По группе капитальности в целом все принятые аналоги идентичны объектам оценки, поправка не принимается. Коэффициент равен 1,0.

Поправка на различия в конструкциях.

Объекты оценки по конструктивным, планировочным и функциональным параметрам соответствуют объектам-аналогам. Коэффициент равен 1,0.

Поправка на различие в объемах (площади).

При значительном расхождении площади объекта оценки и объекта-аналога, Справочник рекомендует вводить поправку в зависимости от отношения:

$$S_o / S_{спр},$$

где

S_o – площадь объекта оценки;

$S_{спр}$ – площадь объекта-аналога.

По табл. 1.5. Справочника определим поправки в зависимости от величины отношения:

Таблица 1.5.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Рисунок 10.2

Соотношение площадей:

$$10\ 580,26/12000=0,88.$$

Поправка равна 1,0.

Поправка на время

Поправку, учитывающую разницу в стоимости строительной продукции на дату, в которой определены цены аналога, и текущей датой (дата оценки) определим на основе индексов изменения стоимости СМР.

Ценам на 01.01.2011 год соответствуют индексы удорожания, зафиксированные в Приложении 1 к письму Минрегиона России № 39160-кк/08 от 18 ноября 2010 г. Для многоквартирных жилых домов и условий строительства Московской области индекс к ФЕР-2001 составляет 5,90.

Ценам на дату оценки соответствуют индексы удорожания, зафиксированные в Приложении 1 к письму Минстроя РФ от 26.01.2017 г. № 41695-ХМ/09. Для Московской области по группе многоквартирные кирпичные жилые дома индекс к ФЕР-2001 составляет 7,96.

Соответственно, поправка, учитывающая время, составляет:

$$7,96/5,90=1,35.$$

Строительный объем дома составляет 39774,51 куб.м

Прямые затраты в ценах на дату оценки составят:

$$39774,51*7909*1,0*1,0*1,0*1,35=424\ 678\ 409\ \text{руб.}$$

Метод индексации применяется, если в распоряжении оценщика имеется информация о стоимости объекта на определенную дату. Как правило, оценщик использует данные бухгалтерского учета. Информационной базой для применения метода являются наличие данных по стоимости строительства.

На сайте застройщика, стоимость строительства многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (поз. 8) составляет 244 млн. рублей.

Согласно разрешительной документации, указанная стоимость строительства отражает ценовой диапазон 2008 года.

Пересчет в текущие цены

Уровень цен 2008 года оценим по индексу удорожания на 4 квартал 2008 года. Согласно Приложению к письму Минрегиона России от 14 октября 2008 г. N 26064-СК/08 для Московской области индекс на СМР к ФЕР-2001 составляет 6,56.

Ценам на дату оценки соответствуют индексы удорожания, зафиксированные в Приложении 1 к письму Минстроя РФ от 26.01.2017 г. № 41695-ХМ/09. Для Московской области по группе многоквартирные кирпичные жилые дома индекс к ФЕР-2001 составляет 7,96.

Соответствующий поправочный коэффициент составляет:

$$7,96/6,56=1,21.$$

Стоимость в ценах на дату оценки составит:

$$244*1,21 = 295,24\ \text{млн. руб. или } 295\ 240\ 000\ \text{руб.}$$

Таким образом, стоимость прямых затрат определена в двух методах.

Стоимость, полученная методом сравнительной единицы, составила 424 678 409 руб., в расчете на общую площадь дома (10 580,26 кв. м) удельная стоимость составит:

$$424\ 678\ 409/10\ 580,26 = 40138,75\ \text{руб./кв. м}$$

Стоимость, полученная методом индексации, составила 295 240 000 руб., в расчете на общую площадь дома (10 580,26 кв. м) удельная стоимость составит:

$$295\ 240\ 000/10\ 580,26 = 27904,80\ \text{руб./кв. м}$$

Сравним полученные данные с информацией, доступной в открытых источниках.

По данным Мособластата средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в декабре 2016 года, составила для застройщиков 44775 рублей (в декабре 2015 года – 41170 рублей)⁴:

Таблица 10.3

Период	Удельная стоимость, руб./кв. м
2015 год	
I квартал	52122
II квартал	54323
I полугодие	53522
III квартал	42863

⁴ http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/enterprises/construction/

Период	Удельная стоимость, руб./кв. м
Январь-сентябрь	49361
IV квартал	42511
Январь-декабрь	45167
2016 год	
I квартал	58864
II квартал	46820
I полугодие	51658
III квартал	46029
Январь-сентябрь	48760
IV квартал	46363
Январь-декабрь	47733

Исходя из сказанного значение, полученное методом сравнительной единицы, отражает величину прямых затрат по объекту оценки. В то же время метод индексации дает заниженное значение.

Можно предполагать, что заявленная сметная стоимость строительства дома изначально была занижена застройщиком с целью привлечения дольщиков.

Косвенные издержки и Прибыль предпринимателя

Косвенные издержки – затраты застройщика, не связанные с затратами на строительство, но связанные с реализацией проекта застройки. Поскольку в настоящей оценке определяется стоимость права застройщика, который является банкротом, косвенные издержки целесообразно принять равными нулю.

Прибыль предпринимателя – вознаграждение застройщика, которое определяется как разница между рыночной стоимостью построенного объекта и затратами на строительство и организацию проекта.

Прибыль предпринимателя по проектам строительства жилых домов значительны. В то же время в настоящей оценке определяется стоимость незавершенного строительством жилого дома. В этом случае прибыль предпринимателя целесообразно принять равной нулю.

Стоимость замещения

Стоимость замещения составит:
 $424\ 678\ 409 + 0 + 0 = 424\ 678\ 409$ руб.

Накопленный износ

Накопленный износ складывается из трех составляющих:

Физический износ,
 функциональное устаревание,
 Экономическое устаревание.

При описании объекта было установлено, что функциональное устаревание по объекту оценки отсутствует. Поэтому накопленный износ будет складываться из физического износа и экономического устаревания.

Физический износ

Физический износ в свою очередь следует разделить на две составляющие:

- Уменьшение стоимости дома в связи с его недостроем,
- Физический износ имеющихся на стройплощадке конструкций.

Износ, связанный с недостроем

В кадастровом паспорте указывается величина недостроя в размере 23%. Оценщик провел собственные вычисления величины недостроя. В основу вычислений оценщик положил таблицу удельных весов конструкций и строительных элементов по справочнику КО-ИНВЕСТ (см. рис. ниже).

СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ.																ЗАТЕЛИ ЕЛЬСТВА И И	
ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ										ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ						
	подзем- ная часть включая фунда- менты	каркас	стены наруж- ные с отдел- кой	внутрен- ние стены и перего- родки	перекры- тия и по- крытия	кровля	окна и балкон- ные двери	полы	отделка потолков внутрен- них стен и перего- родок	прочие конст- рукции	специ- альные конст- рукции	отопле- ние, вен- тиляция и конди- циониро- вание	водо- снабжение и канали- зация	электро- снабжение и освеще- ние	слабо- точные системы		прочие системы и специ- альное обору- дование
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
03.11.010	7909 100,00%	433 5,47%	17 0,21%	1550 19,60%	1370 17,32%	833 10,53%	236 2,98%	482 6,10%	838 10,59%	411 5,20%	303 3,83%	506 6,40%	261 3,30%	301 3,80%	280 3,54%	35 0,44%	53 0,67%

Рисунок 10.3.

Расчет готовности объекта приведен в табл. 10.4.

Таблица 10.4.

Элементы конструкции	Удельные веса элементов (в % от общей стоимости здания)	Процент готовности элемента, %	Готовность, %
Подземная часть, включая фундаменты	5,47	100%	5,47
Каркас	0,21	53%	0,11
Стены наружные	19,60	27%	5,29
Внутренние стены и перегородки	17,32	8%	1,39
Перекрытия и покрытия	10,53	33%	3,47
Кровля	2,98	0	0,00
Окна и балконные двери	6,1	0	0,00
Полы	10,59	0	0,00
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	5,2	0	0,00
Прочие конструкции	3,83	0	0,00
Специальные конструкции	6,4	0	0,00
Отопление, вентиляция, кондиционирование	3,3	0	0,00
Водоснабжение и канализация	3,8	0	0,00
Электроснабжение и освещение	3,54	0	0,00
Слаботочные системы	0,44	0	0,00
Прочие системы и специальное оборудование	0,67	0	0,00
ИТОГО	100,0		15,73

Таким образом, степень готовности жилого дома составляет не более 15,73%, а не 23% как указывается в кадастровом паспорте.

С учетом определенной степени готовности стоимость незавершенного строительством жилого дома составит:

$$424\ 678\ 409 * 15,73\% / 100\% = 66\ 801\ 914 \text{ руб.}$$

Физический износ, связанный с воздействием внешней среды и старением материалов

Собственно именно такой вид износа является физическим износом.

Установлено, что, начиная с 2011 года, и по сей день на объекте не ведутся какие-либо работы. Железобетонные конструкции не законсервированы, смонтированные перегородки и наружные стены разрушены. Эти факты говорят о наличии износа.

В распоряжении оценщика отсутствует какая-либо информация о том, что на объекте проведены работы по обследованию несущих железобетонных конструкций с целью выявления их несущей способности. В отсутствии такого обследования имеется риск того, что несущие конструкции (колонны, перекрытия) имеют дефекты и повреждения, которые существенным образом влияют на несущую способность конструкций.

Строительство объект оценки начато в 2008 году. С учетом даты оценки 27 декабря 2016 года хронологический возраст составит 8,5 лет.

На дату оценки возведен монолитный железобетонный каркас до уровня перекрытия 8-го этажа, частично выложены наружные ограждающие стены и перегородки 2, 3 и 4-го этажей.

Для определения детерминированного значения износа воспользуемся методикой вероятностного моделирования С.В.Пупенцовой⁵.

Зададим границы интервала, в котором могут находиться значения износа.

Пессимистический варианта – износ составляет 100%. В этом случае объект не подлежит достройке, возведенные конструкции следует демонтировать, а на высвободившемся месте возвести новое здание. Это вариант маловероятен, но он может иметь место.

Оптимистический вариант – износ конструкций не превышает нормального, связанного с возрастом конструкций. Дом начат строительством в 2008 году. Дата оценки – декабрь 2016 года. Хронологический возраст составляет менее 8 лет. При нормативном сроке 100 лет величина износа составит 8%. Примем указанное значение в качестве границы интервала.

Далее проводим статистическое моделирование величины физического износа в пределах заданного интервала: 100% - 8%, с применением встроенных функций программы Microsoft Excel. По выборке из не менее чем 10000 испытаний определяем среднее арифметическое значение. Получена величина 62,0%.

Экономическое устаревание.

Экономическое устаревание выражается в снижении доходности объектов недвижимости. Так как объектом оценки является жилой дом, то величина износа напрямую зависит от состояния отрасли в целом.

По состоянию на ноябрь 2016 года (см. рис. 8.6) наблюдается тенденция снижения цен на рынке жилья. Объект оценки относится к сегменту квартир, по которым с начала года наблюдается тенденция к уменьшению стоимости на уровне – 6,36%. Укажем данное значение в качестве оптимистической границы интервала оценки экономического устаревания.

Пессимистическая граница интервала связана с негативными тенденциями в строительной отрасли России в целом и Московской области в частности.

Эксперты отмечают⁶, что главной причиной активизации количества банкротств в строительной сфере, безусловно, является экономический кризис. Затраты на строительство становятся не обоснованными в связи со снижением покупательской способности населения. В таких условиях сложнее всего удержаться на плаву мелким организациям, именно их массовый уход с рынка мы и наблюдаем. Крупные застройщики корректируют свои планы, отказываются от масштабных проектов, за счет чего и продолжают функционировать.

К сожалению, ожидать улучшения ситуации в 2017 году не стоит. Стабилизация экономики будет происходить постепенно, соответственно, и в строительной отрасли резких скачков не предвидится. Как только экономика придет в норму, и материальное положение россиян позволит подойти к покупке жилья с терпимыми финансовыми неудобствами, число банкротств значительно сократится. Но это далекая перспектива - возможно, только во втором полугодии 2017 года будут заметны положительные тенденции в данной сфере.

Согласно статистике рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) в 2015 году обанкротилось около 2700 застройщиков. Данная цифра в пять раз превышает показатели 2014 года. В отношении нынешнего года эксперты давали неутешительные прогнозы, и, нужно сказать, они оправдываются. Только за первые шесть месяцев 2016 года в России стали банкротами 1600 строительных компаний, что в два раза превышает показатели за аналогичный период минувшего года. По прогнозам обанкротятся не менее 30 % от общего количества застройщиков.

Следовательно, в качестве пессимистической границы экономического устаревания может быть выбрано значение 30%.

Согласованное значение в интервале найдем на основе статистического моделирования. По выборке из не менее чем 10000 испытаний определим среднее арифметическое значение - 18,3%.

Накопленный износ

Величина физического износа, вызванного недостроем, учтена ранее.

⁵ Пупенцова С.В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. – СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – 183 с.

⁶ <https://rueconomics.ru/198884-stroitelnyi-rynok-v-2017-godu-zhdet-volna-bankrotstv-prichiny-chto-delat-dolshchiku>

Накопленный износ нормального физического износа и экономического устаревания составит:
 $62,0\% + 18,3\% = 80,3\%$

Остаточная стоимость

Остаточная стоимость объекта оценки определим как разницу между стоимостью замещения (с учетом износа, вызванного недостроем) и стоимостью накопленного износа (действие вычитания заменим на действие умножения):

$66\ 801\ 914 * (100\% - 80,3\%)/100\% = 13\ 159\ 977$ руб.

11. Определение стоимости прав застройщика в рамках сравнительного подхода

При анализе рынка оценщик не обнаружил объектов, которые представляют собой незавершенные строительством жилые дома. Поиск в системе торгов по банкротным предприятиям так же не дал результатов. В этих условиях реализация методов сравнительного подхода не представляется возможной.

12. Определение стоимости прав застройщика в рамках доходного подхода

Процедура реализации доходного подхода строиться на прогнозировании параметров денежного потока, который может получить застройщик при реализации проекта строительства жилого дома. При известной величине средств, необходимой для достройки дома, прогнозе возможных денежных поступлениях от реализации квартир и нежилых помещений возможно сформировать денежный поток. Однако вероятные допущения делают такой прогноз мало достоверным.

Кроме того, при реализации доходного потока требуется задать ставку дисконтирования, которая отражает риски реализации проекта. Застройщик в рамках исследуемого проекта является банкротом, что автоматически вызывает необходимость высоких премий за риск. Это приводит к большому значению ставки дисконтирования и незначительной величине стоимости объекта.

С учетом вышесказанного оценщик отказался от методов доходного подхода в настоящей оценке.

13. Определение стоимости права аренды земельного участка

13.1. Алгоритм расчета стоимости

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока.

Анализ рынка показал, что не возможно подобрать объекты, которые можно было бы рассматривать в качестве аналогов для определения стоимости права аренды. Вместе с тем имеется информация о продаже земельных участков, реализуемых на праве собственности. Известно, что существует устойчивая связь между правом собственности и правом аренды. Поэтому возможно использовать предложения по продаже участков на праве собственности для оценки стоимости права аренды.

Анализ доходности показал, что невозможно применить методы доходного подхода, которые основываются на анализе дохода от объекта оценки.

Затратный подход в принципе не применим в отношении оценки земельных участков.

13.2. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка в рамках сравнительного подхода

Выбор объектов-аналогов

Для выбора объектов-аналогов используются открытые источники информации. На рынке представлено ограниченное количество предложений по продаже земельных участков под жилищное строительство в г. Электросталь. Выявлено 7 (см. таблица 13.1.). Характеристики и копии интернет страниц по объектам-аналогам приведены ниже.

Таблица 13.1. Данные по объектам аналогам

№	Адрес	Описание	Уровень отделки	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Источник	Примечание
1	Московская обл., г. Электросталь, Ногинское ш. 28 (40 км. От МКАД) Кадастровый номер: 50:46:0010401:2070	Имеем в собственности участок земли, который планируется использовать под застройку объектами коммерческой недвижимости с последующей сдачей их в аренду.	под производственную недвижимость	13800	не указана		https://www.avito.ru/elektrostal/zemelye_uchastki/uchastok_1.38_ga_promnaznacheniya_788475663	Иное разрешенное использование, не может быть выбран в качестве аналога
2	Московская область, Электросталь, Авангардный проезд	Площадь - 9,8 Га. Категория земель - земли населенных пунктов. Собственность - 2014 год. Земельный участок имеет правильную форму, расположен в центре города с хорошим транспортным и пассажиропотоком. Фасадной стороной участок выходит на Фрязевское шоссе (трасса А-107 ММК), недалеко от транспортной развязки А-107 с М-7 Волга. На противоположной стороне трассы - жилой массив г.Электростали с центральными улицами и близостью ж/д станций. Возможно увеличение мощностей коммуникаций для строительства: а) Торгового центра (с дальнейшей продажей или сдачей в аренду ритейлерам); б) Жилого комплекса на 77 500 м2 (проект имеется); в) Логистического парка.	в том числе под МЖС	98000	200 000 000	2 041	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelye_uchastki/uchastok_9.8_ga_izhs_903520174	Учитывая возможность строительства жилого комплекса объект может использоваться в качестве аналога
3	Московская область, Электросталь, Энтузиастов улица	Предлагается на продажу земельный участок под строительство Торгового объекта расположенный по адресу МО, Электросталь, Энтузиастов. Земельный участок под размещение для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Получены технические условия на технологическое подключение	под коммерческую недвижимость	1200	25 000 000	20 833	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_918736420	Иное разрешенное использование, не может быть выбран в качестве аналога
4	Московская область, Электросталь,	В городе Электросталь (40 км. от МКАД по Горьковскому шоссе) участок 25×49м правильной формы. Подведены: газ, три фазы электричества, есть	ИЖС	1220	3 500 000	2 869	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelye_uchastki/uchastok_25x49m_izhs_2869	Объект свободен от построек, может использоваться в

№	Адрес	Описание	Уровень отделки	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Источник	Примечание
	ул Парковая 4	вода,проект на канализацию,проект на дом.В 10-и минутах пешком лес,спортивный комплекс,озеро.Рядом две коттеджные застройки.Асфальтированная дорога круглый год.Собственник.Торг. Возможен обмен(жильё в электростали+доплата)					tok_12.2_sot._izhs_899024642	качестве аналога
5	Московская область, Электросталь, Фрязево шоссе 15	Продается участок ИЖС. По документам бсоток, в реале 9. Документы в порядке, продает собственник На участке установлен ленточный фундамент на сваях 11*12, уже есть вода, свет и газ,забор периметру, сделаны ворота и ж/б въезд. На участке лежат 24 плиты перекрытия и поставлен гараж для инструментов со светом В 7ми минутах ходьбы от участка находится ж/д вокзал и возможность за час доехать до москвы. В 2х минутах автобусная остановка. Пoblности находится место для купания и лес Возможен торг	ИЖС	600	2 200 000	3 667	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_905569456	Имеются дополнительные элементы благоустройство, достоверное определение стоимости которых затруднительно. Объект не может быть выбран в качестве аналога
6	Московская область, Электросталь, Фрязевское шоссе 72	ИЖС в Электростали, Фрязевское шоссе 72. Почти центр города. На участке остатки жилого дома, дом частично сгорел в начале 2000-х. Два гаража. Газ, вода, электричество подведено к участку. Площадь участка 991 кв.м. Выход на шоссе. Я собственник. Участок сложной формы. На схеме нижняя часть выходит на Фрязевское шоссе.	ИЖС	991	2 200 000	2 220	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_760727224	Объект может использоваться в качестве аналога
7	Московская область, Электросталь, Первомайская, 04	Огороженный земельный участок с воротами и калиткой, хороший подъезд. На участке недостроенный дом 100 м2, газ, электричество 15 кВт, колодец, хоз. постройки, плодовые деревья. Школы, дет. сады и магазины в шаговой доступности.	ИЖС	600	2 150 000	3 583	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_912052107	Имеются дополнительные элементы благоустройство, достоверное определение стоимости которых затруднительно. Объект не может быть выбран в качестве аналога

Анализ позволил выявить 3 объекта, которые целесообразно выбрать в качестве аналогов. Сравнительный анализ по указанным аналогам приведен ниже.

Таблица 13.2. Сравнительный анализ по всем элементам сравнения по объекту оценки и объектам – аналогам

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	Московская область, Электросталь, Рабочий проезд 8 (стр.)	Московская область, Электросталь, Авангардный проезд	Московская область, Электросталь, ул Парковая 4	Московская область, Электросталь, Фрязовское шоссе 72
Цена предложения, руб.		200 000 000	3 500 000	2 200 000
Площадь участка, кв. м		98 000	1 220	991
Удельная цена предложения, кв. м		2 041	2 869	2 220
Передаваемые имущественные права	право аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Ограничение (обременение) прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка	Рыночные			
Дата актуальности	27.12.2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Возможность скидки к цене предложения		Имеется	Имеется	Имеется
Вид использования	для строительства многоэтажного дома	в том числе для строительства многоэтажного дома	ИЖС	ИЖС
Местоположение объекта				
Местоположение	Московская область, Электросталь	Московская область, Электросталь	Московская область, Электросталь	Московская область, Электросталь
Адрес	Московская область, Электросталь, Рабочий проезд 8 (стр.)	Московская область, Электросталь, Авангардный проезд	Московская область, Электросталь, ул Парковая 4	Московская область, Электросталь, Фрязовское шоссе 72
Транспортная доступность	Имеется подъезд	Имеется подъезд	Имеется подъезд	Имеется подъезд
Физические характеристики				
Площадь земельного участка, кв.м.	3 436	98 000	1 220	991

<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог № 1</i>	<i>Аналог № 2</i>	<i>Аналог № 3</i>
Наличие инженерных коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие улучшений	нет	нет	нет	имеется часть жилого дома, ценности не представляет
Наличие благоустройства	нет	нет	нет	нет
Экономические характеристики	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Газ, электричество, водоснабжение	Газ, вода, электричество
Прочие характеристики, отличные от объекта оценки	Отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Выбор единиц сравнения

В соответствии с п. 22г ФСО-7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При сделках с незастроенными земельными участками используются следующие единицы сравнения :

Цена за 1 га – при оценке больших массивов сельскохозяйственных или лесных земель, промышленных зон, при разделении земельных массивов на стандартные участки.

Цена за 1 сотку – при продаже земель для целей садоводства или дачной застройки.

Цена за 1 кв. м – при продаже земли в городах.

Цена за фронтальный метр – часто применяется при оценке земли, предназначенной для торговых предприятий, а так же предприятий обслуживания.

Цена за лот – цена за стандартные по форме и размеру земельные участки.

В силу того, что объектами анализа являются земельные участки, целесообразно использовать удельный показатель, определяемый путем деления цены на площадь.

В объявлениях о продаже объектов-аналогов приводятся удельные цены в рублях. Для удобства дальнейших расчетов оценщик в качестве единицы сравнения использует удельное значение, определяемое путем деления цены за объект в целом на площадь объекта в кв.м., заявленную в объявлении.

Аналог № 1

Участок 9.8 га (ИЖС) 200 000 000 Р

Заварин Владимир Генн... 8 499 653-55-88

8 499 653-55-88

Написать сообщение

Агентство
БЕСТ-Недвижимость на Тульской
На Avito с августа 2016

Контактное лицо
Заварин Владимир Геннадиевич

Адрес
Московская область, Электросталь,
Авангардный проезд

БЕСТ-Недвижимость на Тульской

149 объявлений агентства

ВЗИ грузоподъемное оборудование

грузоподъем.рф

Грузоподъем

Площадь: 980 сот.

Адрес: Московская область, Электросталь, Авангардный проезд

Скрыть карту

Участок 9.8 га (ИЖС) 200 000 000 Р

Заварин Владимир Генн... 8 499 653-55-88

Адрес: Московская область, Электросталь, Авангардный проезд

Скрыть карту

Бутырки
Пушкино
Электросталь

Площадь - 9,8 Га. Категория земель - земли населенных пунктов.
Собственность - 2014 год.
Земельный участок имеет правильную форму, расположен в центре города с хорошим транспортным и пассажиропотоком. Фасадной стороной участок выходит на Фрязовское шоссе (трасса А-107 ММК), недалеко от транспортной развязки А-107 с М-7 Волга.
На противоположной стороне трассы - жилой массив г.Электростали с центральными улицами и близостью ж/д станций.
Возможно увеличение мощностей коммуникаций для строительства:
а) Торгового центра (с дальнейшей продажей или сдачей в аренду ритейлерам);
б) Жилого комплекса на 77 500 м2 (проект имеется);
в) Логистического парка.
Население г.Электросталь (согласно переписи 2016г.) – более 158 000 человек.

Купите станок 6М13П!

contada.ru

Ищете Кран Подвесной Мостовой?

telfery.ru

УСПЕТЬ ПРИОБРЕСТИ ТЕЛЬФЕРЫ И КРАНЫ ПО ЦЕНАМ 2015 Г.

Источник https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_9.8_ga_izhs_903520174

Аналог № 2

Участок 12.2 сот. (ИЖС) 3 500 000 Р По объявлению Показать телефон Написать сообщение

Площадь: 12.2 сот.

Адрес: Московская область, Электросталь, ул Парковая 4
Скрыть карту

Продавец
По объявлению
Подтвержден
На Avito с ноября 2015

Адрес
Московская область, Электросталь,
ул Парковая 4

В городе Электросталь (40 км. от МКАД по Горьковскому шоссе) участок 25×49м правильной формы. Подведены: газ, три фазы электричества, есть вода, проект на канализацию, проект на дом. В 10-и минутах пешком лес, спортивный комплекс, озеро. Рядом две коттеджные застройки. Асфальтированная дорога круглый год. Собственник. Торг. Возможен обмен(жилье в электростали+доплата)

ВЗИ грузоподъемное оборудование
грузоподъем.рф

Купите станок 6М13П!
contada.ru

RU 12:59 26.12.2016

Источник

https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_12.2_sot_izhs_899024642

Аналог № 3

Участок 10 сот (ИЖС) 2 200 000 Р

Показать телефон
8 926 XXX-XX-XX

Написать
Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец
Максим
Подтвержден
На Avito с июля 2010

Адрес
Московская область, Электросталь, Фрязевское шоссе 72

Ищете Кран Подвесной Мостовой?
telfery.ru

УСПЕШЬ ПРИОБРЕСТИ ТЕЛЬФЕРЫ И КРАНЫ ПО ЦЕНАМ 2015 Г.

ВЗИ грузоподъемное оборудование
грузоподъем.рф

Кадастровый номер 50:46:002****.** проверен [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: под индивидуальным жилым домом со служебными постройками и сооружениями, Площадь: 10 сот.

Адрес: Московская область, Электросталь, Фрязевское шоссе 72
[Скрыть карту](#)

Участок 10 сот (ИЖС) 2 200 000 Р

Показать телефон
Написать сообщение

Назначение участка: под индивидуальным жилым домом со служебными постройками и сооружениями, Площадь: 10 сот.

Адрес: Московская область, Электросталь, Фрязевское шоссе 72
[Скрыть карту](#)

ИЖС в Электростали, Фрязевское шоссе 72. Почти центр города. На участке остатки жилого дома, дом частично сгорел в начале 2000-х. Два гаража. Газ, вода, электричество подведено к участку. Площадь участка 991 кв.м. Выход на шоссе. Я собственник. Участок сложной формы. На схеме нижняя часть выходит на Фрязевское шоссе.

ВЗИ грузоподъемное оборудование
грузоподъем.рф

Краны Мостовые Электрические
okran.ru

Пожаловаться

Источник https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_760727224

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Сравнительный анализ проводится по элементам сравнения, указанным в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, производимые непосредственно после покупки;
- условия рынка;
- местоположение;
- физические характеристики.

Передаваемые права. Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

По объекту оценки определяется – право аренды, тогда как по рассматриваемым объектам – право собственности.

В Справочнике 2016⁷ (стр. 142, табл. 41) приведены коэффициенты корректировки в зависимости от передаваемых имущественных прав.

Таблица 13.3.

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Доверительный интервал</i>		<i>Расширенный интервал</i>	
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных объектов в собственности	0,88	0,87	0,89	0,82	0,94
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных объектов в собственности	0,81	0,80	0,82	0,73	0,89

Учитывая приведенные выше данные, можно утверждать, что стоимость права аренды меньше стоимости права собственности, при этом диапазон корректировок находится в пределах от 0,73 до 0,89 отн. ед. Указанные коэффициенты заданы при нормальных условиях, в отсутствие противостояния сторон.

Однако в нашем случае имеет место противостояние сторон: на дату оценки договор аренды не пролонгирован. В соответствии с законодательством местные органы власти обязаны предоставить земельный участок в аренду для завершения строительства жилого дома. Следовательно, договор аренды будет заключен, несмотря на то нежелание администрации Электростали продлевать действовавший ранее договор аренды.

В этих условиях стоимость права аренды существенно меньше, чем стоимость в нормальных условиях.

Рассмотрим два крайних варианта:

Пессимистический – администрация отказывается продлевать договор аренды несмотря на требования законодательства либо всячески затягивает это процесс. Тогда право аренды минимально, а коэффициент корректировки приближается к нулю.

Оптимистический – администрация не чинит препятствий в продлении договора, но срок аренды минимальный. В этом случае возможно применить нижнюю границу расширенного интервала по данным Справочника 2016 в качестве оценки коэффициента корректировки - 0,73.

Присвоив обоим вариантам одинаковую вероятность, согласованное значение коэффициента корректировки найдем как среднее:

$$(0 + 0,73)/2 = 0,365.$$

$$\text{Поправка ко всем объектам в процентах составит: } (0,365-1)*100\% = -63,5\%.$$

⁷ Справочник оценщика недвижимости – 2016. Под ред. Лейфера Л.А. Том III. Земельные участки. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016. – 351 с. Далее по тексту – Справочник 2016.

Условия финансирования. Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции).

Оценщик не располагает точной информацией в отношении финансирования сделок по объектам оценки. Оценщик делает допущение, что по объектам-аналогам (земельные участки) рассматриваются типичные условия финансирования – полная оплата денежными средствами без привлечения кредитных ресурсов для финансирования сделки. Корректировка к цене объектов-аналогов по данному элементу сравнения не вводится.

Условия продажи. Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. По объектам-аналогам имеются цены предложений, когда как в отношении объекта-оценки следует определить стоимость сделки. Необходимо ввести корректировку. Данная корректировка известна как корректировка на уторговывание.

Разрешенное использование. Данная корректировка требуется для аналогов № 2 и 3.

Величину корректировки определим на основании данных интернет-портала «Оценщики и эксперты». Здесь приведены корректировки, которые применяются для земельных участков различного назначения по отношению к участкам, предназначенным для офисно-торговой застройки⁸.

Для участков, предназначенных для многоэтажного строительства, поправка по отношению к участкам коммерческого использования составляет 2,48%, а для участков под ИЖС – 26,19%.

Тогда поправка для объектов под ИЖС (аналоги № 2 и 3) составит:
 $26,19 + 2,48 = 28,67\%$.

Условия рынка. Скидка на торг. Получение первичной информации для определения скидки на торг сопряжено с трудностями. Отсутствие открытых данных по ценам скидок не позволяет сопоставить цены предложений с конечным результатом продажи. Поэтому определить размеры скидок по сделкам на практике не предоставляется возможным. Результаты торгов на аукционах (на повышение) тем более не дают необходимой информации для определения скидок. Риэлтерские агентства не охотно идут на контакт, информация выдается в случае совершения сделки продажи.

Согласно данным, приведенным в Справочнике 2016 (стр. 292, табл. 79) значения скидки на торг в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка. При этом, учитывая наличие ограниченного количества предложений по подобным объектам, значения принимаются для не активного рынка.

Таблица 13.4.

Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
16,5 %	15,8 %	17,2 %	11,0 %	22,0 %

В качестве корректировки принимаем среднее значение в размере -15,8%.

Условия рынка. Время продажи. Все представленные данные актуальны на декабрь месяц 2016 года, корректировка не требуется.

Местоположение. Следует сравнить местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

Все представленные объекты расположены в г. Электросталь Московской области. Корректировка на местоположение не требуется.

Физические характеристики.

Наличие улучшений

Согласно предоставленным данным установлено об отсутствии дополнительных улучшений на земельных участках. Имеется часть жилого дома по аналогу № 3, который после пожара, и как таковой ценности не представляет. Корректировка не вводится.

Наличие благоустройства

⁸ <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/913>

Дополнительные элементы благоустройства не рассматриваются, корректировка не вводится.

Поправка на наличие коммуникаций. Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков.

В Справочнике 2016. (стр. 214, табл. 61) приведены следующие корректирующие коэффициенты.

Таблица 13.5.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением к удельной цене аналогичных объектов не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,19	1,10	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением к удельной цене аналогичных объектов не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,16	1,19	1,10	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией к удельной цене аналогичных объектов не обеспеченных таковым	1,17	1,16	1,19	1,10	1,25

Выявлены отличия по группе газоснабжение и водоснабжение аналогов №№ 2, 3. По данным аналогам указано о наличии подведенных к границам земельного участка газоснабжения и водоснабжения. При этом коммуникации не подключены. В качестве поправки принимается половина среднего значения в размере -18% (9% газоснабжение и 9% водоснабжение).

Поправка на площадь земельного участка. Требуется корректировка для аналога № 1. Величина корректировки определена по данным Справочника 2016.

Корректировка по аналогу № 1, имеющего 9,8 Га принимается в размере +23%.

Матрица корректировок приведена ниже.

Таблица 13.6.

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Единица сравнения, руб./кв. м	2 041,00	2 869,00	2 220,00
Поправки по элементам сравнения			
Передаваемые имущественные права	-63,50%	-63,50%	-63,50%
Ограничение (обременение) прав	0%	0%	0%
Условия финансирования	0%	0%	0%
Условия продажи	0%	0%	0%
Разрешенное использование	0%	28,67%	28,67%
Скидка на торг	-15,80%	-15,80%	-15,80%
Дата	0%	0%	0%
Местоположение	0%	0%	0%
Наличие улучшений	0%	0%	0%
Наличие благоустройства	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	0%	0%	0%
Площадь	23,00%	0%	0%
Интегральная поправка	-56,30%	-50,63%	-50,63%
Скорректированная величина единицы сравнения, руб./кв. м	891,92	1 416,43	1 096,01

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Анализ полученных результатов выполним путем расчета коэффициента вариации.

Вычислим следующие величины, характеризующие выборку случайной величины «рыночная стоимость»:

среднее арифметическое значение:

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i = \frac{1}{n} (x_1 + \dots + x_n).$$

среднее квадратическое отклонение:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}.$$

коэффициент вариации:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}}; \text{ где}$$

$x_1 \dots x_n$ – значения, полученные в результате корректировки цен объектов-аналогов,
 n – количество значений.

Чем ближе значения коэффициента вариации к нулю, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит и качественнее подобраны статистические данные. При этом критериальным значением коэффициента вариации служит 1/3. Иными словами, если значение коэффициента вариации превышает критериальную границу, то полученную совокупность данных нельзя использовать для вывода согласованного значения стоимости.

Расчетные величины приведены ниже.

Таблица 13.7.

Показатель	Значение
Среднее арифметическое значение, руб./кв.м.	1 134,79
Среднее квадратическое отклонение, руб./кв.м.	264,40
Коэффициент вариации, %	23,00%

В статистике принято, что, если значение коэффициента вариации менее 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной. Поскольку коэффициент вариации меньше критериального значения. Выборку можно использовать для вывода согласованного значения.

Веса определим на основании анализа количества внесенных поправок. Вес равен отношению количества нулевых поправок к их сумме. Однако количество ненулевых поправок по всем аналогам совпадает. Поэтому в качестве согласованного значения возможно использовать среднее арифметическое значение 1 134,79 руб./кв. м.

Стоимость права аренды всего земельного участка составит:

$$1\,134,79 \cdot 3436 = 3\,899\,138 \text{ руб.}$$

14. Согласование результатов

Стоимость права застройщика определена в рамках затратного подхода и составляет 13 159 977 руб.

Стоимость права аренды земельного участка получена в рамках сравнительного подхода и составляет 3 899 138 руб.

Общая стоимость права застройщика и права аренды составляет:

$$13\,159\,977 + 3\,899\,138 = 17\,059\,115 \text{ руб.}$$

Поскольку стоимость определена только в одном из трех подходов, согласование результатов и определение средневзвешенного значения не требуется. В качестве итоговой величины принимаются значения стоимости, приведенные выше.

15. Вывод итоговой величины стоимости объекта оценки

Оценщик обращает внимание на то обстоятельство, что на рынке недвижимости цены указываются с округлением до целых десятков и сотен тысяч рублей. В силу особенностей настоящей оценки – определение стоимости в рамках банкротства застройщика целесообразно указать итоговую величину с точностью до целых рублей (без округления до тысяч).

С учетом сказанного итоговая величина стоимости на дату оценки **27 декабря 2016** года составила:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Право застройщика на незавершенный строительством многоквартирный дом, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 10 580,3 кв.м., степень готовности объекта 23, количество этажей – нет, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый номер 50:46:0060304:76	13 159 977
2	Право аренды земельного участка площадью 0,3436 га, расположенного по адресу: Московская область, г. Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.), кадастровый номер 50:46:0060304:4	3 899 138
3	Суммарная стоимость права застройщика и права аренды земельного участка	17 059 115

Определим удельную стоимость оцениваемых прав в расчете на 1 кв. м жилых и нежилых помещений в доме.

Общая площадь жилых помещений в доме (по проекту) составляет 6762,56 кв. м;

Общая площадь нежилых помещений в доме (по проекту) составляет 933,59 кв. м.

Общая площадь квартир и нежилых помещений составляет 7696,15 кв. м

Права застройщика с учетом права аренды земельного участка в расчете на 1 кв. м жилых и нежилых помещений составит:

$17\,059\,115 / 7696,15 = 2216,58$ руб./кв. м.

Таким образом, удельная стоимость прав застройщика и права аренды земельного участка в расчете на 1 кв. м жилых и нежилых помещений по проекту составляет

2 216 (Две тысячи двести шестнадцать) рублей 58 коп.

16. Приложение

Копии правоподтверждающих документов;

Копии документа кадастрового учета;

Прочие документы;

Таблица 1. Основные понятия и определения, обязательные к применению;

Таблица 2. Содержание и объем работ, использованных при приведении оценки;

Таблица 3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения;

Документы оценщика.

Копии правоподтверждающих документов**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ****ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ-ЧУВАШИИ****ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**Дата 04.02.2016№ 21-00-4001/5001/2016-0248

На основании запроса от 28.01.2016, поступившего на рассмотрение 28.01.2016, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "ВВК-XXI", ИНН: 7721201370, ОГРН: 1037739461374, адрес места нахождения: г.Москва, вал Лефортовская, д. 7Г, стр. 4 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества - в период с 01.01.2012 по 30.01.2016

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:46:0060304:76
	наименование объекта:	Незавершенный строительством многоквартирный дом
	назначение объекта:	нет
	площадь объекта:	площадь - 10580, 3, степень готовности - 23
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.)
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.12.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/046-50/046/008/2015-9685/1
	основание государственной	Договор №1886 аренды земельного участка от 29.04.2008;

регистрации:	Разрешение на строительство от 09.06.2008 №RU50333000-40/200809062008
дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3. Ограничение (обременение) права:	
1.3.1. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50-50/046-50/046/003/2015-849/1

Выписка выдана: Игнатъев Геннадий Сергеевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные **всеми территориальными органами Росреестра**. Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

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.

Начальник отдела _____ Титов Д.Н.

(Ф.И.О., подпись М.П.)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



50-ББ № 049467

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

04.12.2015

Документы-основания: • Разрешение на строительство от 09.06.2008 №RU50333000-40/200809062008

• Договор №1886 аренды земельного участка от 29.04.2008г., дата регистрации 16.06.2008, № 50-50-46/028/2008-145

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВВК-XXI", ИНН: 7721201370, ОГРН: 1037739461374

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:46:0060304:76

Объект права: Незавершенный строительством многоквартирный дом, объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 10580,3, степень готовности объекта 23, количество этажей: нет, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Электросталь, Рабочий пр., д.8 (стр.)

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/046-50/046/008/2015-9685/1

Государственный регистратор



(подпись М.П.)

Тышко М. Б.

50-50/046-50/046/008/2015-9685/1



Копия верна

Алексеев А.

Копии документа кадастрового учета

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Объекта незавершенного строительства
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1 Всего листов: 2

"28" октября 2015 г. № МО-15/ЗВ-2178515	
Кадастровый номер:	50:46:0060304:76
Номер кадастрового квартала:	50:46:0060304
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	22.06.2015

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, г. Электросталь, Рабочий проезд, дом № 8 (стр.).		
2	Основная характеристика:	Площадь (тип)	10580.3 (значение)	кв. м (единица измерения)
3		Назначение: —		
4	Наименование: —			
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей: —			
6	Материал наружных стен: —			
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): —			
8	Кадастровая стоимость (руб.): —			
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:46:0060304:4		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	23		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: —			
12	Сведения о правах: —			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: Денисов Александр Борисович, 50-10-161, 14.05.2015 г.			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: —		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные			

Начальник Электростальского отдела	Л. В. Алексеева
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

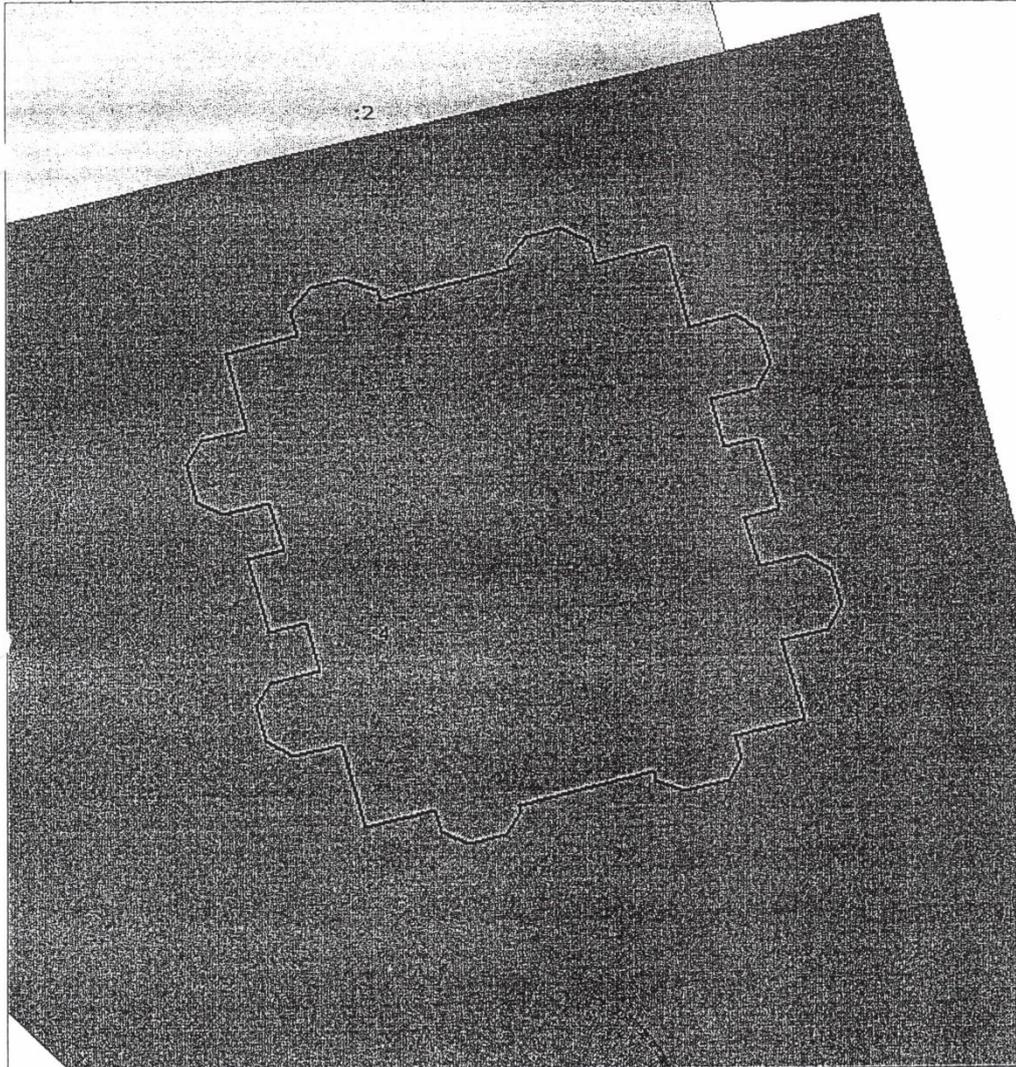
М.П. [Печать] *Л. В. Алексеева*
Александр Алексеев А.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"28" октября 2015 г. № МО-15/ЗВ-2178515			
Кадастровый номер:	50:46:0060304:76		

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



Масштаб 1: 300

Начальник Электростальского отдела (полное наименование должности)	Л.В. Алексеева (инициалы, фамилия)
---	---------------------------------------

М.П. 48 *
 ВВК-ХИ
 г. Москва *
 Алексей В.А.
 Алексей В.А.



Администрация городского округа
Электросталь Московской области
**КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ**

Адрес: ул. Мира, дом 5, г. Электросталь,
Московская область, 144003
Телефон: 571-98-82, 571-98-83, 571-98-90
Факс: 571-98-85
E-mail: kio_elektrostal@mail.ru

Конкурсному управляющему
ООО «ВВК-XXI»

Игнатьеву Г.С.

Чувашская Республика,
г. Чебоксары. Ул. Калинина,
66-331

20.12.2016 № 19-1290

На № 47 от 16.11.2016

Уважаемый Геннадий Сергеевич!

Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области рассмотрел Ваше обращение о продлении срока действия договора № 1886 аренды земельного участка от 29.04.2008 г. и сообщает следующее.

В соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ, возможность пролонгации договора аренды земельного участка после окончания его срока действия не предусмотрена.

Заместитель Главы Администрации
городского округа-Председатель Комитета
имущественных отношений Администрации
городского округа Электросталь
Московской области

И.Ю. Волкова



Г.В.Гладков
8 496571-98-91

Таблица 1. Основные понятия и определения, обязательные к применению

1	К <u>объектам оценки</u> относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2	При определении <u>цены</u> объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
3	При определении <u>стоимости</u> объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4	<u>Итоговая стоимость</u> объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5	<u>Подход к оценке</u> представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. <u>Методом оценки</u> является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6	<u>Датой оценки</u> (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
7	При установлении <u>затрат</u> определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
8	При определении <u>наиболее эффективного использования</u> объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9	При проведении <u>экспертизы отчета об оценке</u> осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
10	<u>Срок экспозиции</u> объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
11	При использовании <u>понятия стоимости</u> при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: - рыночная стоимость; - ликвидационная стоимость; - инвестиционная стоимость; - ликвидационная стоимость; - кадастровая стоимость.
12	При определении <u>рыночной стоимости объекта оценки</u> определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

	<p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.</p>
13	<p>Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, <u>в следующих случаях</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при изъятии имущества для государственных нужд; - при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; - при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; - при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал; - при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; - при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
14	<p>При определении <u>инвестиционной стоимости</u> объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.</p>
15	<p>При определении <u>ликвидационной стоимости</u> объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p>
16	<p>При определении <u>кадастровой стоимости</u> объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.</p>

Таблица 2. Содержание и объем работ, использованных при приведении оценки

Этап	Содержание
1	Предварительное ознакомление с объектом оценки, согласование стоимости оценочных работ
2	Согласование с заказчиком технического задания на проведение оценки
3	<p>Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.</p> <p>Сбор и обработка информации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сведения об обременении объекта оценки правами иных лиц; - данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки; - информация об основных характеристиках объекта оценки. <p>Осмотр объекта оценки.</p>
4	<p>Составление плана проведения оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определение и учет ограничительных условий и допущений; - анализ наиболее эффективного варианта использования объекта оценки; - анализ возможности использования различных подходов и методов оценки объекта. - выбор подходов и методов оценки, обоснование сделанного выбора
5	<p>Анализ рынка, к которому относится объект оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализ истории, текущей конъюнктуры и тенденциям рынка, к которому относится объект оценки; - анализ данных рынка продаж объектов, аналогичных объекту оценки.
6	Расчеты рыночной стоимости объекта оценки.
7	Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке
8	Анализ и внесение скидок и премий к согласованному значению стоимости объекта оценки
9	Определение итоговой величины рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
10	Составление полного письменного отчета об оценке и передача его заказчику

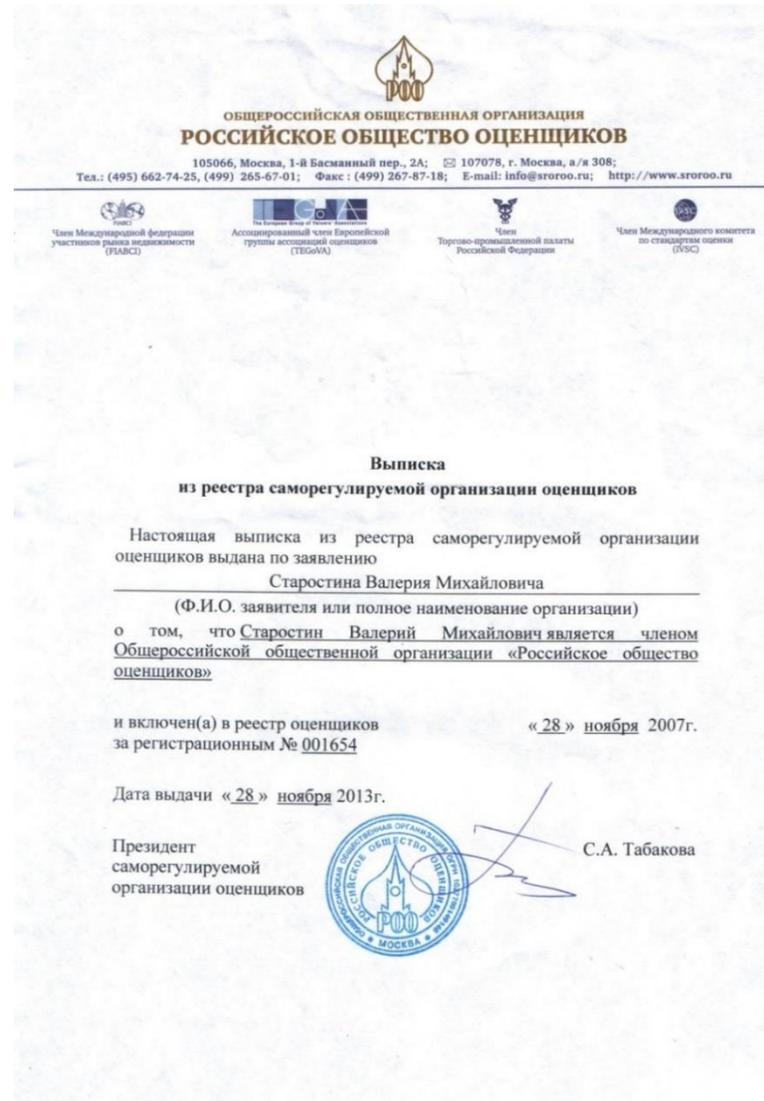
Таблица 3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

№ пп	Источник	Использованные данные
1.	https://gks.ru	Данные Федеральной службы государственной статистики о социально-экономических показателях развития экономики
2.	http://vyk-xxi.narod.ru/	Данные официального сайта застройщика объекта оценки
3.	https://ru.wikipedia.org/	Основные характеристики местоположения объекта оценки
4.	Данные Минэкономразвития России	Краткий обзор социально-экономической ситуации в РФ
5.	Институт "Центр развития" НИУ ВШЭ (прогноз за 2016–2020 гг.); Росстат, Банк России, Минэкономразвития, Минфин (фактические данные за 2009–2015 гг.).	Прогноз основных макроэкономических показателей
6.	https://rosrealty.ru/elektrostal/cena/199 http://realty.kurs-kotirovka.ru/elektrostal/	Тенденции на рынке жилой недвижимости в г. Электросталь в ноябре 2016 г.
7.	http://realty.rbc.ru http://smao.ru http://www.xmetra.ru	Анализ ликвидности объекта оценки
8.	Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Издание третье актуализированное и расширенное. Под. Ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014	Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода
9.	Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Издание третье актуализированное и расширенное. Под. Ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014	Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков.
10.	Пупенцова С.В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. – СПб.: Изд-во «МКС», 2007	Методика вероятностного моделирования
11.	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р	Методология оценки стоимости земельных участков

Документы оценщика



Копия верна _____ Старостин В.М.





СТРАХОВОЙ ПОЛИС

Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел. +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

№16450В4004087

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Старостин Валерий Михайлович:
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требовавший федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Страховая премия (цифрами и прописью)
5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.	5 000 (Пять тысяч) руб. 00 коп.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,1 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее 10 октября 2016 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «10» октября 2016 г. по «09» октября 2017 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.
Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Чувашский филиал: Чувашская Республика, ул. Гагарина, д.23

От имени Страховщика:

И.П. А.Н. Тумашков /
Директор

Место выдачи Страхового полиса: г. Чебоксары

Дата выдачи 10.10.2016 г.

Лист ФССН С №0621 77 от 19.01.11

Копия верна



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел. +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

№16450В4004088

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГ»
Адрес места нахождения на основании Устава: 428022, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Петрова, д.6

Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требовавший к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных «Положениями» Федерального закона «Об оценочной деятельности» в Российской Федерации, нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непредвиденных ошибок (упущений) допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Страховая премия (цифрами и прописью)
30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. 00 коп.	17 010 (Семнадцать тысяч десять) руб. 00 коп.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,0567 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Страховая премия уплачивается Страхователем в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: • первый страховой взнос в размере 8505 (Восемь тысяч пятьсот пять) руб. 00 коп. оплачивается не позднее 10 октября 2016 г.; • второй страховой взнос в размере 8505 (Восемь тысяч пятьсот пять) руб. 00 коп. оплачивается не позднее 10 января 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «10» октября 2016 г. по «09» октября 2017 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 3,3% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 6 л.
Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Чувашский филиал: Чувашская Республика, ул. Гагарина, д.23

От имени Страховщика:

И.П. А.Н. Тумашков /
Директор

Место выдачи Страхового полиса: г. Чебоксары

Дата выдачи 10.10.2016 г.

Лист ФССН С №0621 77 от 19.01.11

Старостин В.М.

ДЛЯ ЗАМЕТОК